

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0006-25 מיום 19/03/2025

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 19/03/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום צפייה בלבד

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81901921470>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 05/03/2025 מיום 25-0005			
10:00	תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		1	1.
	תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		13	2.
	תיק 2024-07356 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		22	3.
	תיק 2024-07357 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		31	4.
	תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		40	5.
	תיק 2024-07359 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		49	6.
	תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		58	7.
	תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו-15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		67	8.
	תיק 2024-07362 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		76	9.
	תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		85	10.
	תיק 2024-07364 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70		94	11.
	תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12 מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113		103	12.

מינהל הנדסה

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
13.	107	507-0626317	התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנ דיון בדיווח (2)	
14.	162		עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בעדכון החלטת ועדה	
15.	165	507-0613604	מרחב מנורה אלנבי דיון בהתנגדויות	10: 30
16.	202	507-0702928	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות	12: 30

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית וההתנגדויות 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 25-0005

ה' אדר תשפ"ה 05/03/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

הישיבה נפתחה בשעה: 10: 19

בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דיטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0004 מיום 26/02/2025
1.	1		חלק מחלקה 12 בגוש 6610 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		הפקעה דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		הפקעת שטחי ציבור מתחם נס לגויים - תב"ע 4100 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	8		תיק 2024-09758 רחוב עאזר אדיל מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956
5.	15	507-1030709	נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)
6.	19	507-0685032	שפירא - מושע 12 דיון בהתנגדויות
7.	28	507-1028927	התחדשות דרך השלום 105 - 117 דיון בהתנגדויות
8.	67		אח"י דקר - תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	91		בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7022 חלקה 69 רחוב שערי ניקנור 4 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום המחוגה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	95		שיכונן חיסכון דיון בהפקעה
11.	110	507-0621151	סומקן נרדור דיון בהפקעה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית
12.	138	507-1372077	העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקעה
13.	142	507-1335801	מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	146		ארכיטקטוני

דיווח על תכניות שאושרו:

תא/מק/4837 - יהודית 2

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
 וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
 "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 2
 כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
 תובעת: פרנקו יפה
 בא כוח התובעת: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פירוט שכום הפיצויים:
286,300 ₪.

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70/א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4'23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
19/03/2025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
1 - 19/03/2025	

היה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א' ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שככל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עליה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' פרנקו יפה ת.ז.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
0006-25-1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

001735505 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח חנות בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 2, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 286,300 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחוו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 286,300 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור. תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשריט התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשריט התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשריט התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן. לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לרח' יוסף לוינסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכסית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע:

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842"): הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נוכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס.

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

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף

כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).¹

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערר ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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. ר' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

¹ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
19/03/2025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
1 - - 19/03/2025	

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוף בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוף, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חוו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חוו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
1 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמא, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי. לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל/70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק. יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

דברים אלה יפים במיוחד מקום בו מדובר בנכס מסחרי. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין דיי בחוו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחוו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניין

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2020-09128 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 2
0006-25' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70

פרי הארץ ועניין חקק).

בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.

על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4
2 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
 וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 10011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
 "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 4
 כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
 תובע: נחום דוד
 בא כוח התובע: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4
2 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פירוט סכום הפיצויים:

₪ 347,300

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורון דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א/קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובע כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובע להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובע אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובע אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 4א23 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4'23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתעין. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבזון או בדיוזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובע בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4
2006-0006-2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שככל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי מר נחום דוד ת.ז. 023075161 (להלן: "התובע"), לכאורה בעל הזכויות בשטח חנות בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 4, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

דין תביעתו של התובע להידחות על הסף באשר עיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה מעלה כי אינו רשום כבעל זכויות במקרקעין. ההתייחסות לתביעתו להלן הנה אפוא למען הזהירות בלבד ואין בהתייחסות להלן משום הודאה באיזושהי זכות או תביעה של התובע.

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 347,300 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובע" ו-"שומת התובע").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובע, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה

וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ- 15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובע לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובע מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהווך של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוען התובע כי נשללה ממנו היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחוו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובע בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובע טוען כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובע את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה. בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 347,300 ₪.

רקע כללי

נכס התובע הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובע נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן". השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות בניינים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי

הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי תכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א'/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי תכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי תכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובע. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן.

תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ר"א ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4
2 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול
נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתו (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף
כזכור, התובע טוען בתביעתו, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוען הוא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים.

על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובע מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).²

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפרוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפרוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפרוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפרוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפרוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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);

אם כן, מתקבל כי טענתו של התובע לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראש נזק זה כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנושמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובע טוען לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה

² יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובע (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובע לצרף לתביעתו חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתו אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליו לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובע לא צרף לתביעתו חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובע, מסביר שמאי התובע כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש. לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובע יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי. לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שככל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובע מיחס בחוות הדעת השמאית מטעמו את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות – חד וחלק – מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובע היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

דברים אלה יפים במיוחד מקום בו מדובר בנכס מסחרי. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובע אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין דיי בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניינים פרי הארץ ועניין חקק).

בחוות הדעת השמאית מטעם התובע, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 4
2 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הנטענת.

על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07356 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5
3 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2024-07356 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקיין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
 וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 1011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
 "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 5
 כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
 תובעים: קוזניץ אביבה
 קמחין (קוזניץ) טליה
 קוזניץ יחיאל ערן
 בא כוח התובעים: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07356 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5
0006-25' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פירוט סכום הפיצויים:
342,000 ש"ח

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70/א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעים כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעים אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/23' יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/23' אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/23' העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבזון או בדיול בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעים בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – צוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07356-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5
3 - 0006-25/25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעים, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' אביבה קונוזיץ, ת.ז. 004268686, הגב' טליה קמחין (קונוזיץ), ת.ז. 057940322, ומר יחיאל ערן קונוזיץ ת.ז. 025764788 (להלן: "התובעים"), בעלי הזכויות בשטח חנות בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 5, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 342,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעים, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצא ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעים לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעים מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהווה של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענים התובעים כי נשללה מהם היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעים בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעים טוענים כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעים את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה. בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 342,000 ₪.

רקע כללי

נכס התובעים הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעים נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור. תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעים. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן.

תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842"). הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בע"מ 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתעין לנכס.

התוכן - תיק 07356-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 3 - 725-0006
---	--

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

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף כזכור, התובעים טוענים בתביעתם, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענים הם שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38. ראשית, טענה זו של התובעים מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).³

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערר ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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. ר' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

ר' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 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);

אם כן, מתקבל כי טענתם של התובעים לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראש נזק זה כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוף בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוף, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

³ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובע (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעים לצרף לתביעתם חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתם אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליהם לצרף חוו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעים לא צירפו לתביעתם חוו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעים, מסביר שמאי התובעים כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמא, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שככל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

התובעים מיחסים בחוות הדעת השמאית מטעמם את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות – חד וחלק – מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעים היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

דברים אלה יפים במיוחד מקום בו מדובר בנכס מסחרי.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07356 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 5
3 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניים פרי הארץ ועניין חקק).

בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.

על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07357 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7
4 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א תיק 2024-07357 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 1011-21' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תתי חלקות: 6 ו-7
כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
תובעת: אפרים אירית הילה
בא כוח התובעת: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים: 567,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07357-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7
4 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבחר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ –

יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכלל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכווחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' אירית הילה אפרים ת.ז. 059301044 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח המשמש כמחסן ובשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקות 6 ו-7, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 567,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של

כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 567,000 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשיה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשיה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75%

משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית.

תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א'/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017. תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן.

תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכסית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07357 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7
4 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה

התוכן - תיק 07357-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 4 - 225-0006
---	--

ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).⁴

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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 ובנייה 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 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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום

⁴ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 1/70א – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממנועים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07357 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 6 ו-7
4 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניים פרי הארץ ועניין חקק). בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת. על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9
5 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
 וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
 "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 9
 כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
 תובע: שמי משה חי
 בא כוח התובע: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9
5 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

648,400 ש"ח

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

- יירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל/70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבנין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובע כי עפ"י תת"ל/70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובע להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובע אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובע אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל/70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל/70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובע בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל/70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל/70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9
5 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכלל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובע מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

לסיכום, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תת"ל/70א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי מר משה חי שמי ת.ז. 022618938 (להלן: "התובע"), בעל הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 9, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 648,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובע" ו-"שומת התובע").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובע, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובע לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובע מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו

מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוען התובע כי נשללה ממנו היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחוו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובע בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובע טוען כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובע את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 648,400 ₪.

רקע כללי

נכס התובע הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובע נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן". השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי. תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות בניינים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 4/א/23 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל/70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשריט התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף ליסנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובע. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

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

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

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

החלטת 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 לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתו (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובע טוען בתביעתו, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוען הוא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9
5 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/70א

הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובע מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 5(3.4.2024).

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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):

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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); אם כן, מתקבל כי טענתו של התובע לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראש נזק זה כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים
כמפורט לעיל, התובע טוען לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס

⁵ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובע (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובע לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתו אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליו לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובע לא צרף לתביעתו חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובע, מסביר שמאי התובע כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובע יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובע מיחס בחוות הדעת השמאית מטעמו את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל/70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות – חד וחלק – מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובע היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובע אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות

בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07358 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 9
5 - 0006-25ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניים פרי הארץ ועניין חקק).
 בחוות הדעת השמאית מטעם התובע, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.
 על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07359 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10
6 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א תיק 2024-07359 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 10011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 10
כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
תובעת: כהן רות
בא כוח התובעת: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07359-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10
6 - 2006-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

206,000 ש"ח

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23א ותמ"א 4א23 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07359 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10
6 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכלל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטיות מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביא בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטיות זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי הגב' כהן רות ת.ז. 000241091 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 10, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 206,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצא"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים

ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 206,000 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות בניינים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית.

תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 4/א/23 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017. תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

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

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

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

החלטת 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 לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

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

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

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

ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק

התוכן - תיק 07359-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 6 - 25-0006
--	---

המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (נבו 6(3.4.2024).

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חוו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוף בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוף, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

⁶ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי. לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל/70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות האלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות – חד וחלק – מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל/70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות

בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר')

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07359 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 10
6 - - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

עניים פרי הארץ ועניין חקק).
 בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.
 על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חוו"ד מה"ע:
 לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12
7006-25 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 1011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 12
כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
תובעת: רחום סתיו
בא כוח התובעת: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12
7 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פירוט סכום הפיצויים:

1,020,400 ש"ח

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

- יירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 4א23 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07360-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12
725-0006 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכלל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטיות מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' סתיו רחום ת.ז. 316162437 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 12, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,020,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות

הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין. בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 1,020,400 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות בניינים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית.

תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן

רשאת לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית. תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות. תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה. תמ"א 4/23א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה. תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל/70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן. לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה במקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ר"א ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע

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

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

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

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

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

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

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

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

ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12
725-0006 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).⁷

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חוו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים
כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

⁷ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל/70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות – חד וחלק – מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל/70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות

בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר')

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07360 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 12
7006-0006 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

עניים פרי הארץ ועניין חקק).
 בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.
 על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חו"ד מה"ע:
 לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו- 15
8 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו- 15

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 10011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תתי חלקות: 14 ו- 15
כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
תובעת: נחמן פנינה
בא כוח התובעת: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו-15
8 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

2,395,400 ש"ח

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושוננו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (המוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבזזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו

התוכן - תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו-15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 8 - 25-0006
---	---

בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שכלל יוצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות השוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה. שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביא בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. **לסיכום, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תת"ל 70א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' נחמן פנינה ת.ז. 051004257 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקות 14 ו-15, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 2,395,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה

מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ- 15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהווה של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה.

בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 2,395,400 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית.

נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן".

השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, ביינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, ביינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבניה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות ביינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה,

התוכן - תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו- 15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 8 - 25-0006
--	---

מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל/70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשריט התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו-15
8 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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 לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו-15
8 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38. ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024).⁸

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערר ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו כבר על הסף.

⁸ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חוו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חוו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א', בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תתי חלקות 14 ו- 15
8 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניים פרי הארץ ועניין חקק). בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת. על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07362 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16
9 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
תיק 2024-07362 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 16
 כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
 תובע: מרגלית מטר
 בא כוח התובע: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 1,010,200 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07362 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16
9 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורון דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובע כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובע להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובע אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובע אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23א ותמ"א 4א23 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטיית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 4א23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובע בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70	מס' החלטה 19/03/2025 925-0006 - 9
---	--

רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שככל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה. שמאי התובע מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביא בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. **לסיכום, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תת"ל/70 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי מר מרגלית מטר ת.ז. 204422182 (להלן: "התובע"), בעל הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 16, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל/70 א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,010,200 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובע" ו-"שומת התובע").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובע, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 9 - 0006-25ב' - 9
--	---

כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצ"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובע לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובע מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוען התובע כי נשללה ממנו היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובע בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובע טוען כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובע את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה. בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 1,010,200 ₪.

רקע כללי

נכס התובע הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובע נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף ליזנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן". השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבנייה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי. תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 925-0006 - 9
--	--

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי תכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי תכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017. תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשריט התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובע. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן. תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
 ס' 197 קובע:

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 9 - 0006-25
--	---

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתו (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 925-0006 - 9
--	---

ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שייווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ כזכור, התובע טוען בתביעתו, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוען הוא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38.

ראשית, טענה זו של התובע מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (נבו) 9(3.4.2024).

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (נבו) 4(12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (נבו) 29(9.2021); וכן חוו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו) 1(4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 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);

אם כן, מתקבל כי טענתו של התובע לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראש נזק זה כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוץ, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 1/70א – לאפשר גישה למשאיות וכלי

⁹ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

התוכן - תיק 07362-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 9 - 0006-25ב' - 9
--	---

עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.
 אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוץ, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים
 כמפורט לעיל, התובע טוען לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובע (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובע לצרף לתביעתו חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתו אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליו לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובע לא צרף לתביעתו חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובע, מסביר שמאי התובע כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובע יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שככל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול
 כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובע מיחס בחוות הדעת השמאית מטעמו את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל/70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובע היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל/70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07362 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 16
925-0006 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

בשומת התובע אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניים פרי הארץ ועניין חקק). בחוות הדעת השמאית מטעם התובע, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת. על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17
1025-0006 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקיין.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 1011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6946 חלקה: 56 תת חלקה: 17
כתובת: רחוב לוינסקי מס' 103
תובעים: קוטיגה ניקולא ליביו
קוטיגה פריד ליליאנה
בא כוח התובעים: עו"ד כהנא אשר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17
10000-0025 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

1,094,200 ש"ח

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דריק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעים טוען כי תת"ל/70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעים כי עפ"י תת"ל/70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות. יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעים אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 423 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 423א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתעין. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4/א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל/70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל/70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעים בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל/70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעים, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל/70א', כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17
10 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שככל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים, ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' ליליאנה קוטיגה פריד ת.ז. 30989336 ומר ניקולא ליביו קוטיגה ת.ז. 327085858 (להלן: "התובעים"), בעלי הזכויות בשטח חנות בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 17, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,094,200 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעים, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה

מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה וכיוצא ב"ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעים לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעים מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענים התובעים כי נשללה מהם היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעים בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעים טוענים כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעים את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה. בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 1,094,200 ₪.

רקע כללי

נכס התובעים הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובעים נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן". השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבניה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי. תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות ביניים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל/70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי התכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעים. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן.

תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה

התוכן - תיק 07355-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 1025-0006 - 10
--	--

במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842"). הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שייווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17
10 - 25-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/70א

לנכס.

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

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף כזכור, התובעים טוענים בתביעתם, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענים הם שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38. ראשית, טענה זו של התובעים מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותרות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024)¹⁰.

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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 מותרות 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 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

אם כן, מתקבל כי טענתם של התובעים לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראש נזק זה כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 70א/1 – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוף בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוף, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

¹⁰ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

נזק בגין יצירת מטרדים

כמפורט לעיל, התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעים (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעים לצרף לתביעתם חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתם אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליהם לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעים לא צירפו לתביעתם חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעים, מסביר שמאי התובעים כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים יוחסה ירידת ערך בגובה זהה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמה, תתי חלקות 1-5, 12-11 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שכלל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה (ר' עניין חייט לעיל), בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. התובעים מיחסים בחוות הדעת השמאית מטעמם את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעים היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים.

בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

דברים אלה יפים במיוחד מקום בו מדובר בנכס מסחרי.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07355 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 17
10 - 1006-0025ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות להתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניינים פרי הארץ ועניין חקק).

בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.

על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07364 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18
11 - 0006-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א תיק 2024-07364 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה הבקשה מתייחסת לתוכנית שעומד וועדת המשנה ל ועדת המשנה ל "לאור האמור ל הוועדה המקומית

ט"ה מספר 3) דנה הפיצויים על ידי



פרטי הנכס התו
גוש: 6946 חלקו
כתובת: רחוב לו
תובעת: ועקנין
בא כוח התובעת
תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:
660,800 ש"ח

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

- ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבנין עקב הצמדת תוואי מסילת הרכבת הקלה לחלקה.
- פגיעה עקב מעבר הרכבת בתוואי עילי ובסמיכות לנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

התוכן	מס' החלטה
- תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18	19/03/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	11 - 0006-25ב'

תקציר חוות דעת שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א קובעת לראשונה שתוואי המסילה בסמוך לנכס שבנדון יהיה עילי. לגישתו, סמיכות הבניין לרכבת עילית צפוי לגרום למפגעים ולירידת ערך מינימלית בשיעור של 5%. כמו כן טוען שמאי התובעת כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעת להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי הנכס. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

נבהיר, כי טענת התובעת אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה במקרקעין ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שמאי התובעת אינו מציין במסגרת חוות דעתו את תמ"א 23 ותמ"א 4א23 ואין כל התייחסות בחוות דעתו להשפעה של תכניות אלה לגבי המקרקעין שבנדון במצב הקודם. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 עולה כי ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' לוינסקי וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

תמ"א 4א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושוננו על ידה, תמ"א 4א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

בסעיף 10 לתמ"א 4א/23 העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה צוין כי "ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע..." ובכלל זה המסילה עצמה.

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יובהר כי רחוב לוינסקי מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

לעניין טענת התובעת בדבר חסימת הגישה למבנה ומניעת האפשרות לביצוע בינוי ו/או שיפוץ – יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעת, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והבינוי הקיים על החלקה הינו בקיר משותף עם מבנה דומה בחלקה 55 הרי שככל ויצא לפועל פרויקט התחדשות עירונית, סביר להניח כי הוא יתבצע בקיר משותף בשתי החלקות במקביל, בהתאם למצב הקיים,

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 11 - 0006-25ב' - 11
--	---

ובמקרה זה תתאפשר גם גישה מרחוב הגדוד העברי.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב לוינסקי האמירו בשנים האחרונות. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

שמאי התובעת מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביא בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין יונתן הראל ומיכאל רייך, 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 על ידי הגב' וקנין נעמה ת.ז. 059720631 (להלן: "התובעת"), בעלת הזכויות בשטח מגורים בבניין שברח' לוינסקי 103, במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6946 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), תת חלקה 18, בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א' – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 660,800 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת עבור המקרקעין מיום 22.06.2020 (להלן: "שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, 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. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

חסימת גישה לכלי רכב – לטענת שמאי התובעת, לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה מכיוון רח' לוינסקי, נחסם הרחוב לתנועת כלי רכב, ובשל כך נחסמה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 11 - 0006-25
--	--

דירה וכיוצא ב. כתוצאה מכך במצב החדש יידרש המשך שימוש בבניין הקיים במצבו, ללא אפשרות להוסיף בניה או להרוס ולבנות בניין חדש, למשך יתרת החיים הפיסיים של הבניין שהוערכה בכ-15 שנים. פגיעה זו הוערכה ע"י שמאי התובעת לפי הפרש בין שווי הנכס במצב היוצא אשר לטענת שמאי התובעת מגלם פוטנציאל, לשווי הנכס במצב הנכנס אשר לטענתו אינו מגלם פוטנציאל. שווי הנכס במצב החדש הוערך לפי שווי מהוון של דמי השכירות הראויים ליתרת החיים הפיסיים של הבניין.

בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, ועל כן טוענת התובעת כי נשללה ממנה היכולת לממש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שקיים, כביכול, במצב הקודם. ראש נזק זה בא לידי ביטוי בחו"ד השמאית המצורפת לתביעה בטבלת "שווי כל יחידה במצב הקודם", לפיה לקח שמאי התובעת בחשבון בחישוב שווי היחידות במצב הקודם גם את שווי החלק היחסי (על פי החלק ברכוש המשותף) בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה. יוער כבר כעת כי ראש נזק זה מתייחס רק לזכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38, ואין יתרת זכויות לניצול מכוח התכניות התקפות.

פגיעה בגין קירבה לרכבת עילית חשמלית בצמוד למבנה קיים – התובעת טוענת כי לנוכח צמידות תוואי הרכבת הקלה לחלקה, ייווצרו בשטח המקרקעין מפגעים. מאחר ולטענת שמאי התובעת את היקפם הסופי של המפגעים יהיה ניתן להעריך רק לאחר תפעול קו הרכבת הקלה, יוחסה ירידת ערך "מינימאלית" של 5% מהשווי החדש לראש נזק זה. בגין שני ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 660,800 ₪.

רקע כללי

נכס התובעת הינו חלק מבנין מגורים ומסחר הבנוי על חלקה 56 בגוש שומה 6946 ברחוב לוינסקי 103.

הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממזרח לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובעת נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' יוסף לישנסקי וממערב לרח' הגדוד העברי בשכונת "נווה שאנן". השכונה מאופיינת באוכלוסייה בעלת מצב סוציו-אקונומי נמוך וכוללת אוכלוסייה של עובדים זרים.

באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור תעשייה כללי. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים (בקבלת אישור מיוחד), משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, מלונות ובתי הארחה, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינן: שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או 435 מ"ר בבניה משותפת עם מגרש סמוך ואחוזי בניה בקומה - 50%.

תכנית F אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. מיום 27.6.1946. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה. זכויות הבניה על החלקה הינן: גובה הבניינים בהתאם לתכנית מס' 44 (3 קומות ואחוזי בניה בקומה - 50%), וקווי בניין של 3 מ' לקו צידי ו-5 מ' לקו אחורי.

תכנית 192 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29.3.1950. מטרת התכנית הינה להקל על פתיחת רחוב ראש פינה בין רחוב הגדוד העברי ורחוב לוינסקי על-ידי חלוקה מחדש של החלקות בטווח השטח הרלוונטי. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי 1 ומדרכה.

תכנית 661 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 834 מיום 30.3.1961. מטרת התכנית הינה הוספת קומה חלקית על גגות בניינים למגורים לפי תכנית F.

פרוטוקול 219, החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.1962. ההחלטה מורה כי באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות בהם מותר סדור של קומות בניינים, תתאפשר תוספת של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד לאותה עת לסידור קומת בניין) לשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

תכנית 1375 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992. מטרת התכנית הסדרת דרכי

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 0006-25' - 11
--	---

הגישה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה לשם שיפור תנועת כלי הרכב בסביבה, וכן לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות שאושרו בשלבים שונים על-ידי הוועדה המקומית. תכנית תא/2710 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997. תכנית זו קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים בשטח התכנית, וכן רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 20.8.2007. מטרתה הינה עדכון הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. אושרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הוגדלה תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של עד 65% משטחו (כולל שטחי מדרגות ושטחים טכניים ובתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג) ונקבעו הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. כמו כן, נקבע גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' ועודכנו הוראות הבניה לפרגולות על הגג ולמתקנים טכניים המוצבים על גגות.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשרי תכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תמ"א 23א'/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010. תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין תל אביב. התכנית משנה את תמ"א 23א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשרי תכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מגדירה את הנכס כ"רחוב עירוני" שהינו חלק ממתחם מספר 802 ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה" וגובל בציר עירוני. השימושים המותרים: בקומות מעל הקרקע הותר שימוש למגורים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי בידור, בילוי ופנאי. בקומת הקרקע הותרו שימושים זהים מלבד שימוש למגורים. מדובר בתכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בנספח התחבורה סומן קו מתע"ן ברח' לוינסקי.

במצב החדש

תת"ל 70א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשרי תכנית (גליון 10), חלקה 56 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' הגדוד העברי לרח' יוסף לישנסקי הינה בצידו הצפוני של רח' לוינסקי, בסמוך לנכס התובעת. כמו כן, מנספח זה עולה כי בסמוך לחלקה הנדונה עתידות להבנות תחנת הר ציון ותחנת נווה שאנן.

תכנית תא/4658 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו הינה הקטנה משמעותית של הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים. התכנית קובעת, בין היתר, כי רשות הרישוי רשאית להתיר הגדלת תכנית בניה מזו שבתכנית המפורטת החלה וכן רשאית היא להתיר הקמת בנין חדש בקו בנין 0.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 11 - 0006-25
--	--

נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003) (להלן: "עניין חברת גוש 2842").
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול
נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) מאישורה של תכנית הקו הסגול: ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין ופגיעה ביכולת מימוש זכויות בניה בהתאם; ירידת ערך כתוצאה ממטרדים שיווצרו עקב קרבת תוואי המתע"ן לנכס.
לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

ירידת ערך בגין חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוץ

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 11 - 25-0006
--	--

כזכור, התובעת טוענת בתביעתה, בין היתר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל הזכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכפועל יוצא טוענת היא שהשימוש המיטבי בנכס הינו חיזוק המבנה הקיים. על בסיס הנחה זו נטען כי תת"ל 70א הובילה לפגיעה בנכס הואיל ובמסגרתה נחסמה כביכול הגישה לנכס לכלכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו', כך שלא ניתן יהיה לחזק המבנה הקיים וכפועל יוצא אף לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38. ראשית, טענה זו של התובעת מתעלמת לחלוטין מכך שזה מכבר נקבע בפסיקה כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. זאת, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות קנייניות מוקנות, אלא זכויות מותנות אשר הזכות אליהן מתגבשת רק בעת מתן היתר מכוחה. ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 92007-02-23 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו 3.4.2024)¹¹.

ראו עוד: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 9001-04-18 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 4.12.2022); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו 29.9.2021); וכן חו"ד מנהל התכנון מיום 26.10.2016.

ההחלטה דלעיל ניתנה בהתבסס, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). פסק דין זה קבע שני תנאים לצורך קביעה איזו פגיעה בפוטנציאל תכנוני תעלה לכדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197: ראשית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית, ושנית, כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בתוך כך נקבע כי יש להצביע על "דבר מה נוסף" המצביע על צפייה סבירה של בעלי המקרקעין למימוש הפוטנציאל התכנוני. בית המשפט העליון קבע בהתאם לכך כי נדרשים שני תנאים מצטברים: הראשון – בלעדיו אין – כי יהיה מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית אשר לכל הפחות הופקדה; השני – כי התכנית המדוברת תימצא בנקודת "אל חזור" מאישורה. תנאים אלו לימים יושמו על התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בתביעות 197, תוך שנקבע כי בהתאם לתנאים אלו אין להחיל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' ההפניות לעיל).

לעניינה של תמ"א 38, כאמור, יש לדחות את ההנחה כי קבלתן למקרקעין מסוימים מצויה בנקודת אל חזור, שכן במועד אישור תמ"א 38 מדובר בזכויות בניה ערטילאיות ואשר הענקתן למקרקעין כפופות להליכי התנגדות ושק"ד מוסדות התכנון.

למותר לציין כי ההחלטות ופסקי הדין המוזכרים לעיל הקובעים כי אין להחיל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 אך מצטרפים 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. ר' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

ר' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; [ע"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);

אם כן, מתקבל כי טענתה של התובעת לפגיעה בנכס בדרך של חסימת גישה לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו' וכפועל יוצא שלילת היכולת לניצול זכויות כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א, נסמכת על הנחה שגויה לפיה נלקחו בחשבון זכויות על פי תמ"א 38 במצב הקודם כזכויות מוקנות, בעוד שאין זה מצב הדברים. אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין ראשי נזק אלו כבר על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות הנכס לכלי רכב לצורך שיפוף, העברת ציוד וכו'. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית תת"ל 1/70א – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוף בבניין.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בגישה לנכס של כלי רכב לשיפוף, העברת ציוד וכו' – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

נזק בגין יצירת מטרדים
כמפורט לעיל, התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין יצירת מטרדים בגובה 5% משווי הנכס במצב החדש.

¹¹ יוער כי על החלטה זו הוגש ערעור (עמ"נ (מינהליים ת"א) 25774-10-24 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

התוכן - תיק 07364-2024 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 19/03/2025 11 - 25-0006
--	--

כפי המצוין לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה, על הטוען לנזק בהתאם לסעיף 197 להוכיח את קיומו של נזק, כאשר עצם הטענה כי נוצר נזק עקב אישורה של תכנית אין די בה. בענייננו, הטענה לירידת ערך בגין מטרדים נטענה בעלמא מבלי לתת כל הסבר מדוע וכיצד תוביל צמידות תוואי המתע"ן ליצירת מטרדים ולפגיעה בערך הנכס, ואף לא פורטו אותם מפגעים אשר יגרמו כביכול לירידת ערכו של הנכס.

אף אם כל אלו היו מפורטים בשומת התובעת (ולא כך הדבר), בכל מקרה היה על התובעת לצרף לתביעתה חוות דעת מקצועית רלוונטית להוכחת קיומם של המפגעים הנטענים. כך, לצורך הדוגמה, ככל שלטענתה אישור התכנית גרם לירידת ערך הנכס בשל מפגע רעש, היה עליה לצרף חו"ד אקוסטית אשר תוכיח את קיומו של מפגע הרעש. אולם, התובעת לא צרפה לתביעתה חו"ד מקצועית כנדרש.

לאור כל הכתוב לעיל, הרי שלא הוכחה עצם הפגיעה הנטענת כנדרש בעניין פרי הארץ, ועל כן יש לדחות את הטענה לקיומו של ראש נזק זה על הסף.

מבלי לגרוע מהכתוב לעיל, יוער כי גם האופן בו נקבע גובה ראש הנזק בגין אותם מפגעים נטענים אינו יכול להתקבל. בשומת התובעת, מסביר שמאי התובעת כי משעה שהמטרדים הנטענים יתגבשו בפועל רק לאחר תחילת פעילות המתע"ן, לא ניתן להעריך במדויק את שווי ירידת הערך בשל ראש נזק זה, ומשכך יחס "באופן שמרני" ירידת ערך "מינימאלית" בשווי 5% מערך הנכס במצב החדש.

לקביעה המתוארת לעיל לא צורף כל נימוק או הסבר, אף לא מינימאלי, להצדקת גובה ירידת הערך הנטענת, כך שעסקינן בקביעה שרירותית. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהמפגעים הנטענים כלל לא פורטו ולא הוכח קיומם בפועל, כך שלא ניתן להבין מדוע דווקא ירידת ערך של 5% הינה זו המתארת נכונה את ירידת הערך בפועל בשל ראש נזק זה. גם מטעם זה יש לדחות התביעה בגין ירידת ערך בנכס כתוצאה ממפגעים.

יהא זה המקום להוסיף כי בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת יוחסה ירידת ערך בגובה זה לכלל תתי החלקות שבנכס, באופן גורף וללא התחשבות במיקומן בתוך הנכס אשר משפיע על קרבתן ליציאה לרחוב לוינסקי ולקו המתע"ן. כך, לדוגמא, תתי חלקות 1-5, 11-12 ו-14-15 ממוקמות בצידו הדרומי של הבניין לכיוון רחוב לוינסקי, בעוד תתי חלקות 6-10, 13 ו-16 ממוקמות בצידו הצפוני של הבניין, המרוחק יותר מרחוב לוינסקי ומקו המתע"ן העתידי.

לאור השוני במיקום תתי החלקות השונות ביחס לקו המתע"ן, הרי שככל שקיימת הפגיעה הנטענת בשווי הנכס, קיים שוני בגובה אותה פגיעה בין תתי החלקות בהתחשב במיקומן וקרבתן לציר המתע"ן. על כן, גם מסיבה זו יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין מפגעים בגובה שרירותי של 5%.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

התובעת מיחסת בחוות הדעת השמאית מטעמה את כלל הפגיעה הנטענת לאישורה של תכנית תת"ל 70א, בעוד שכלל ההשבחה יוחסה לתוכניות קודמות. טענות אלו אינן אלא ניסיון לצאת ידי חובה ביחס לדרישת ההתייחסות לאלמנטים המשביחים שבתכנית, כאשר התוצאה שלהן הינה התעלמות - חד וחלק - מההשבחה של התכנית.

על שמאי התובעת היה ליחס לאישורה של תכנית הקו הסגול השבחה בגין צמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי, ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. לדוגמה ובין היתר, במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים. בנוסף, הרכבת הקלה צפויה לפעול בטכנולוגיית "LTR" שמתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה יחסית בשימוש בדלק.

יהא זה המקום להזכיר את שומתה של השמאית המייעצת רמה מאור בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה 114 ת"א, בה קבעה השמאית מאור כי תת"ל 70 תרמה לעליית מחירי המקרקעין, בין היתר בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. קביעות אלו רלוונטיות ויפות גם למקרה דנא.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת אשר אינה מיחסת לתכנית כל אלמנט משביח ובפועל מתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

לא הובאו עסקאות השוואה מתאימות

בהתאם לפסיקה המובאת לעיל, אחד מהיסודות של תביעה לפי סעיף 197 הינה כי הפגיעה הנטענת בנכס הובילה לירידת ערך. לצורך הוכחת יסוד זה אין די בחו"ד סתמית, אלא נדרש הוא לחו"ד הכוללת את מלוא הנתונים והדוגמאות המבססות את תביעתו לנזקי ירידת ערך (ר' עניינים

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2024-07364 - רחוב לוינסקי מס' 103 - תת חלקה 18
11 - 11	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פרי הארץ ועניין חקק).
 בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת, לא הובאו עסקאות השוואה המוכיחות את ירידת הערך הנטענת.
 על כן, לא בוססה הטענה כי הפגיעות הנטענות בנכס הובילו לירידת ערכו, וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

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

חוו"ד מה"ע:
 לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12	19/03/2025
מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113	12 - - 0006-25ב' - 12

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12
12 - - 25-0006	מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113

מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113
תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12

רקע קודם:

בתאריך 05/04/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 4113.
בישיבתה מספר 22-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלקה: 1

כתובת: רחוב חומה ומגדל מס' 12
תובעים: ת.ר.א.ל אחזקות בע"מ ונשר בז בע"מ
בא כוח התובעים: עורכת הדין דולינסקי אפרת

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

22,025,000 מיליון ₪

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12
12 - 0006-25	מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113

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

1. צמצום שטחי הבנייה לתעסוקה, מסחר ומגורים לאור שינוי הייעוד במקרקעין.
2. אובדן שווי המחוברים
3. אובדן האפשרות להצבת שילוט בסמוך לנתיבי איילון.

חוות דעת עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו חברת ת.ר.א.ל אחזקות בע"מ ח.פ. 513198366 וחברת נשר בז בע"מ ח.פ. 511424186 (להלן: "התובעות" או "החברות", בהתאמה) בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/4113 – "גשר השלושה" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 11.03.2019 (י.פ. 8145) (להלן: "התכנית" או "תכנית 4113").

על פי נסח הרישום מפנקס הזכויות מיום 29.03.2022 התובעות הן הבעלים הרשומות בחלק בלתי מסוים מהזכויות בנכס הידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7016, ברח' חומה ומגדל 12 בתל-אביב-יפו, אשר שטחה הרשום של החלקה בכללותה הינו 59,528 מ"ר (להלן: "המקרקעין") – וזאת ע"פ פעולות מכר שנרשמו ביום 18.12.2018.

כבר בפתח הדברים יובהר כי לדעתנו דין התביעה להידחות מאחר שהתכנית לא פגעה במקרקעין אלא היא תכנית משביחה כפי שעולה משומת הוועדה המקומית וכי התובעים הלכה למעשה זנחו את התביעה.

א. רקע עובדתי

2. המקרקעין נשוא התביעה ממוקמים מרח' חומה ומגדל 12 בעיר תל אביב-יפו.
3. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.
4. ביום 30.03.2014 התובעת חברת ת.ר.א.ל החזקות בע"מ (להלן: "חברת ת.ר.א.ל") רכשה את המקרקעין המהווים את מגרש מס' 15 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל) וכ- 1,482/59,258 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 1.
5. ביום 18.05.2017 רכשה חברת נשר בז בע"מ (להלן: "נשר בז בע"מ") מחצית מזכויות חברת ת.ר.א.ל במגרש מס' 15, קרי 741/59,258 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 1.
6. ביום 11.03.2019 אושרה למתן תוקף תכנית 4113.
7. ביום 29.03.2022 מכרו התובעות את המקרקעין שהיו בבעלותן לחב' מנוקס בע"מ ח.פ. 516589132 לחברת מנוקס בע"מ ח.פ. 516589132 (להלן: "הסכם המכר", או בהתאמה "חב' מנוקס").
8. ביום 05.04.2022 הגישו התובעות לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית") תביעה בגין ירידת ערך המקרקעין כאשר לטענתן הן נפגעו כביכול מאישורה של תכנית 4113 (להלן: "תביעת הפיצויים"). במסגרת תביעתן הנ"ל טוענות התובעות לאומדן ירידת ערך ע"ס 22,025,000 ₪ נכון למועד הקובע לאישור תכנית 4113.
9. במסגרת הטיפול בתביעה, הוועדה המקומית שכרה את שירותיו של מודד מוסמך שערך מפה טופוגרפית למגרש מס' 15. השמאים ה"ה רחל פרנקו וניסן פרנקו בחנו את התביעה מטעם הוועדה המקומית ואת המפה הטופוגרפית, והתברר כי תכנית 4113 לא פגעה במקרקעין אלא להיפך: התכנית השביחה את המקרקעין.
10. אשר על כן, הוצאה ע"י הוועדה המקומית שומת היטל השבחה להסכם המכר, במסגרתה חויבו החברות, התובעות כבעלות הזכויות במקרקעין במועד הקובע, בהיטל השבחה בגין ההשבחה מתכנית 4113, ע"ס 1,427,744.75 ₪ נכון למועד הוצאת השובר ביום 16.09.2024 (להלן: "שומת היטל השבחה", או "שומת הוועדה המקומית").

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	- תיק 2022-04709 - רחוב חומה ומגדל מס' 12
12 - 0006-25ב' - 12	מטרת הדיון: מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 4113

11. על שומת הוועדה המקומית הגישו התובעות ביום 10.11.2024 ערר היטל השבחה לפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במסגרת. במסגרת כתב הערר שהוגש ע"י התובעות, החייבות בהיטל ההשבחה כאמור, נטען, בין היתר, להלן:

9. העוררות תבקשנה להבהיר, כי תביעת ירידת הערך לפי ס' 197 לחוק לא הוגשה על ידן, גם אם באופן פורמלי הן רשומות כתובעות אלה על ידי מנוקס בע"מ, מי שרכשה מהעוררות את הזכויות במקרקעין, בהתאם להמחאת זכויות בהסכם המכר, ללא תמורה, המחאת זכות אשר היוותה חלק מהמחאת הזכות לפיצויי ההפקעות המקרקעין המתוכננות בתכניות החלות ואשר טרם לא מומשו על ידי הוועדה המקומית.

10. לעוררות אין להן כל ידיעה אודות התביעה - מתי הוגשה, מה סכום התביעה, מה הטענות בתביעה, האם ומתי התקבלה החלטת הוועדה המקומית בתביעה ואיזה שלב מצוי הליך הבירור.

מאחר שועדת הערר אינה מוסמכת לדון במחלוקות בין העוררות לבין מנוקס בע"מ, העוררות תבקשנה להבהיר, כי אין בערר זה כדי לגרוע מכל הטענה העומדת להן כנגד מנוקס מכוח הסכם המכר.

12. בנוסף, במסגרת ערר היטל ההשבחה לא נטען כי התכנית פוגעת, אלא רק טענות משפטיות בדבר הסתמכות ושינוי מצב לרעה על אישור להעברת זכויות ברשם המקרקעין שניתן בטעות (טענות אלו מוכחות מכל וכול), ולא צורפה בכלל שומה לערר.

13. נכון למועד זה, טרם ניתנה החלטה בערר היטל השבחה.

14. הלכה למעשה, התובעות במסגרת עררן האמור, שהוגש לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, **מתנערות מן התביעה שהוגשה לוועדה המקומית על ידן וסותרות את הנטען בתביעה, עוד מציינות התובעות בסעיף 10 לכתב הערר: "אין כל ידיעות אודות התביעה – מתי הוגשה, מה סכום התביעה, מה הטענות בתביעה, האם ומתי התקבלה החלטת הוועדה המקומית בתביעה ואיזה שלב מצוי הליך הבירור"**.

15. ויודגש: בניגוד לטענות התובעות בערר היטל השבחה, התביעה הוגשה רק על ידן בלבד ולא על ידי חב' מנוקס בע"מ.

ב. אשר על כן, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות את התביעה מן הטעמים הבאים:

16. ראשית, יאמר כי בהתאם לבחינת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכלל לא קיימת ירידת ערך במקרקעין שבנדון ביחס לזכויות התובעות – **אלא להפך הוא – קיימת השבחה** החייבת בתשלום ההיטל והכל כמפורט בשומת הוועדה המקומית המצורפת לחוות דעת זו.

17. בשל כך ומהטעם כי המקרקעין הושבחו **ולא נפגעו** כאמור, ברי כי יש לקבוע את סילוק התביעה על הסף.

18. שנית, וכטעם נוסף לדחיית התביעה הוא זניחת התביעה, הלכה למעשה, על ידי התובעות.

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25ב'
--	-----------------------

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת נאות אפקה א', בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת פוזנן מצפון, קהילת קייב ממערב וקהילת ריגה ממזרח.



כתובת:

תל אביב – יפו

שכונת נאות אפקה א'

רחוב מבצע קדש 41/39/43א/45א/47/49

רחוב קהילת פוזנן 4/6/8

רחוב קהילת קייב 4/6א/6ב

רחוב קהילת ריגה 3א/3ב/5א/5ב/5ג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	863/864	
6636	מוסדר	חלק		877

שטח התכנית: 14.901 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
13 - - 25-0006	דיון בדיווח (2)

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

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

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 1966-7. סה"כ 126 יחידות דיור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אוישר ב-2016)
מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכז ובמרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ- 3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזנן.
- תמהיל – 20% לפחות דירות קטנות. דיור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזנן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25

מצב תכנוני קיים :

שטח התכנון : 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית-

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים בייעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)
--	---

טבלת השוואה :
מעל הקרקע

מצב מוצע ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)	מצב קיים מאושר תכנית הרחבות תא/2794	מצב קיים בנוי (1) ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר	נתונים	
350%	כ- 92%	כ- 60%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר	12,860 מ"ר	כ- 8463 מ"ר	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר + 4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר	3 קומות 4 קומות	3 קומות 4 קומות	קומות	גובה
77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב			מטר	
60%	28%	כ- 18%	תכסית	
במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ- 1:1 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום		חניה בתחום הדרך	מקומות חניה	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשנייה - א- סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

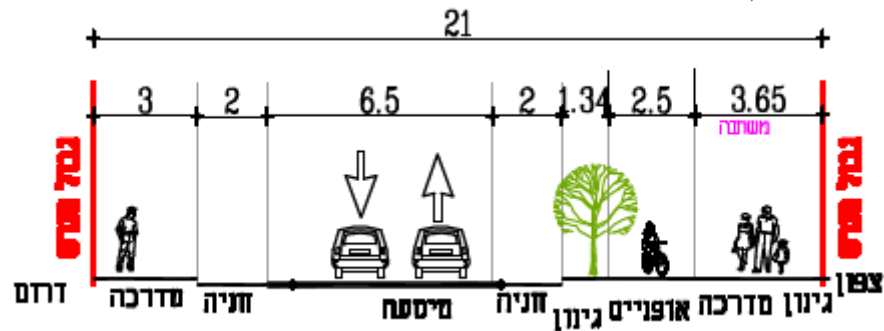
השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :

- נושאים שהתקבלו :
 1. העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סייעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 2. הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרון תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר) :
 1. חניה : הגדלת מספר מקומות החניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 2. ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 3. קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

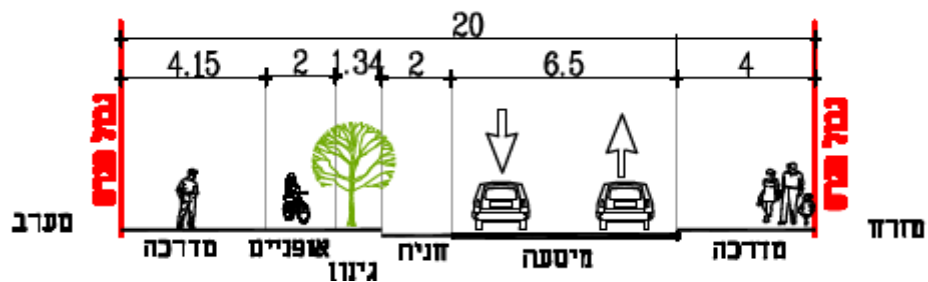
חוו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כיבוי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :

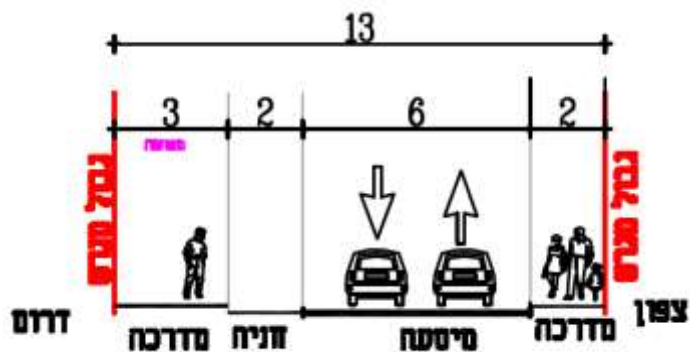


רחוב קהילת קייב:



רחוב קהילת פוזנן:

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי. ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים:
מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שב"פ

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 0006-25 - 13
---	--

לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית:
- קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים- כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה- כ 400 מ'
7. בה"ת:
- הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030 מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה. הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזנן בפרט. בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי. תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר:

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז. תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב. תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6 קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6 עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש. קו המים ברחוב קהילת פוזנן הינו בקוטר "4 והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו. קווי הביוב ברחוב קהילת פוזנן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה. החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים". נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה:

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו. הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה. ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית. ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה. בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

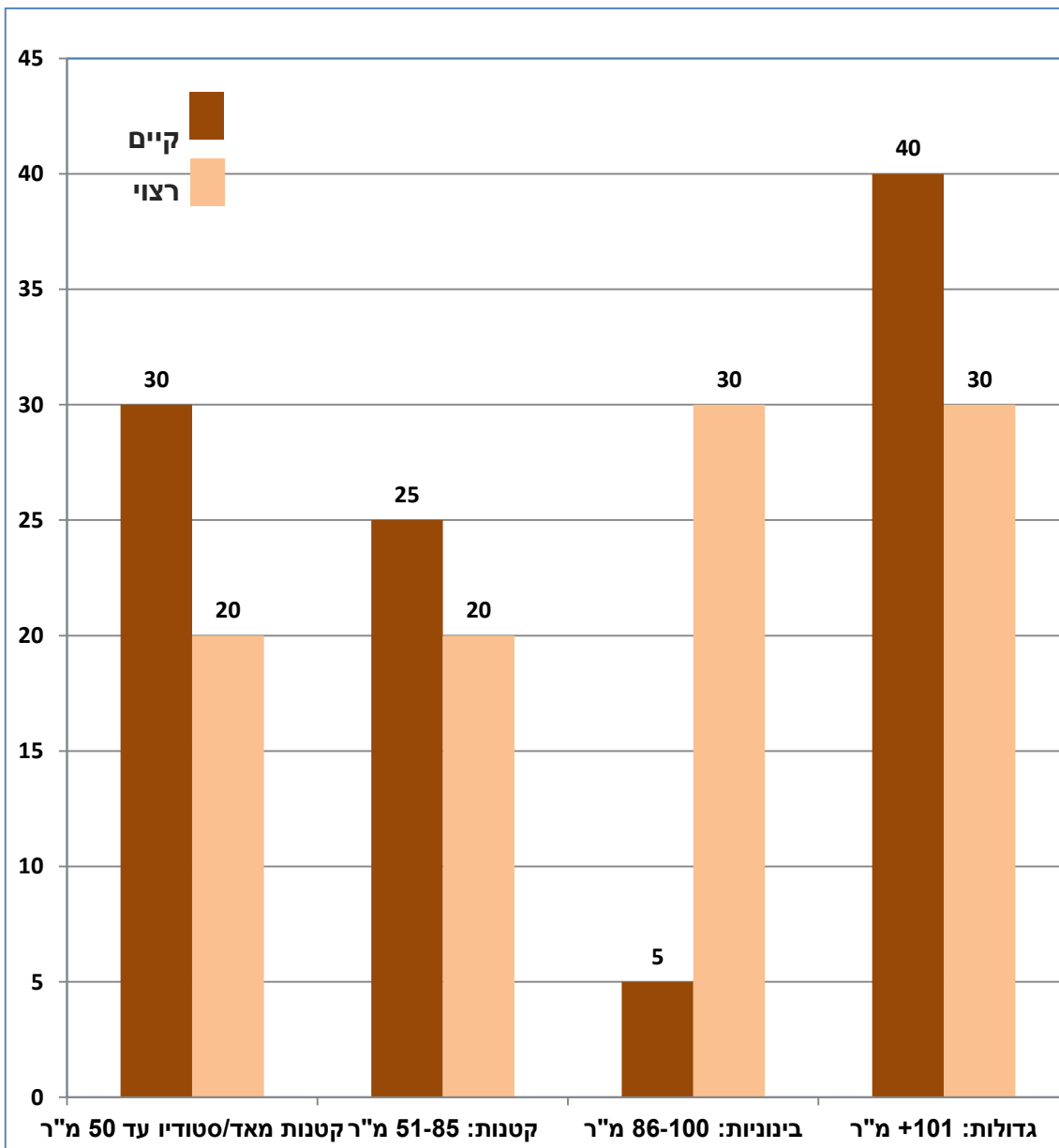
זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון – קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד. התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0006-25' - 13	דיון בדיווח (2)

2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:
בצפון מזרח העיר אין דב"י.
בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).
התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.
3. יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות.
התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפרכי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחניה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעודת תחב"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.
- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25ב'

- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העיריה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור:

הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסים שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
13 - 0006-25ב'	דיון בדיווח (2)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0626317		שם התכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קדש - קהילת פוזנן תא/מק/4668		מגיש התכנית העיר והחדש קי.א.ל.וי בע"מ		עורך התכנית כמען שחב אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "ירגילה" (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 לתפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים 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 בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

עמ' 118

קביעת שטחי בניית העולים על הרחיק המזרחי -	סעיף כללי לא יחיד מאגרי	3.1.3 (א) הגעה לרחיק מזרחי - הקצאה לצרכי ציבור 3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלפה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המזרחי ברוחב שקבוע בסעיף 5.3.2. 5.3.2 (ג) יבתכנית התחדשות עירונית המתחם במתחם התחדשות עירונית, רשאות חופשה, מכלול חומות המתחם, הפזיזים, התכנית הרחיק מעל לרחיק המזרחי. 3.1.4 (ה) תוספת רחיק עבור מרפסות	לציבור החדשים בתחום מתחם שטחי הבניה התכנית קובעת רחיק מזרחי + רחיק אחד נוסף עד לרחיק 5 לפי מספר אזורי תכנון ייחודיים עירוניים. רחיק אחד אוכל מספר מרפסות מקורות
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5 תא/מק 5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"י	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	קביעת זכויות השימוש לפי ע"י
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במספר העירייה. סעיף 4.2.6 (ב) האדמה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע במספר העירייה העירייה בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המתחם במתחם התחדשות עירונית, רשאית העירייה לאשר בניה נקודתית חריגה מטיבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במספר העירייה.	מספר קומות מזרחי: לפי מספר העירייה והעירייה עד 8 קומות. אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטיבתה: אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית.	בהתאם למספר העירייה והעירייה בסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע במספר העירייה בתכנית להתחדשות עירונית במתחם התחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	4 בניינים בגובה 8 קומות 2 מגדלים ג"מ 13 קומות כל אחד ר-4 קומות מרפסות בתחום מכלל מגדל.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישות ועצים (4.2.4)	יירשם זיקות חנאה בין קו בניין לבנין מגרש לאורך רחוב מבצע קדש ובתחום הצפון-מזרחי של התכנית. תכנית עיצוב מתנאי להוצאת חיתר בניה. מספר בניין והנחיות להכנת תכנית עיצוב.
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ד) (א)	תואם היות דש יחידה אסטרוטנית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שיעור יעד לשכונת במגרש מספר למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזנ בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שיעור יעד לדרך לצורך הרחבת רחוב קהילת מוזנ. סעיף 4.4 (ז) קביעת זיקות חנאה למעבר הולכי רגל. סעיף 4.4.2 ב (א) שיטת בנין למבנה ציבור ימוקם בקומות הקרקע בשטח בולל של 500 מ"ר

שינוי תנאי לעד לשכני צ' במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנן בשטח כולל של 1.5 דונם.	סעיף 3.5 - ימבני ויבדור כולל החזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות מספות, פולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), סעיף 2.5.3 (ב)		הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כמו שמוסמן בתשרים המצב המוצע- מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית צ	לייך	בכל שטח התוכנית, לפי חנויותן במסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א'.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.19 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א', שדרת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמת לוחת מוצע הכולל שכל אופנים ומסילות נעים בשדרה.
נספח תנועה מאושר, ברחוב קהילת קייב תותר כניסה לחנוון המבנים בחזוהם התכנית.	תקן חניה 1:1 מתואם עם אגף התנועה, חניות אומנותיים נאומיים עיפוי התקן.	נספח תנועה וחניה סעיף 3.8.1 התכנון התנועה תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א'. ברוח רחוב מבצע קדש התכנית מובלת בשביל אופנים מנוכע, התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחיד. חוות דעת תחבורתית ממורפת.	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כללי (3.8.1) תקן חניה (3.8.7)
זיקת מעבר- בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולמי רגל הסהר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת פוזנן, זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החזית המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת חולמי הרגל.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימור - סעיף 4.3 לא רלוונטי
דיווח חוות דעת סביבתית מאושרת. דיווח העללה מאושר דיווח רוחות מאושר הנחיות אודריכל העיר	4.4.1 השמעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) תסמונות לסטות מתוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 לא רלוונטי
התכנית תואמה עם תאגיד המים.	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב) (ג)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מוקד הנושאות פולל הוראות בנושאים האים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לטובת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי פנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

מספר חזק אסוריים לטעמוש לפי מספר 62 מ' 71

2047 | *carcin*

העיתונים

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0006-25' - 13	דיון בדיווח (2)

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר + חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפ"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה)
10. תיקונים טכניים

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 0008-20' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתנה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבל במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תב"ע לבין הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא

בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותנו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62 א' (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62 א' (ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיודעו להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארת נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו.

מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבורים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום. דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן. רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי.

דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד. רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות?

אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה. גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע. מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע.

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25'
---	--

תמי ג'וסטו : שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.

אורלי אראל : לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע. גיל שנהב : שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי. תמי ג'וסטו : שטח זה מופרד לעיקרי ושירות. מיטל להבי : כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה? גיל שנהב : 8 מ"ר עיקרי+4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים. מיטל להבי : 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות? גיל שנהב : 113 יח"ד.

אורלי : לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת ו4 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבנין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי.

מיטל להבי : כלומר נשארו 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113. גיל שנהב : התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה.

אורלי אראל : בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה. מיטל להבי : מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן? גיל שנהב : הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר.

מיטל להבי : בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן. גיל שנהב : בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1.

תמי ג'וסטו : הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי.

אירית לב הר : פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי ההחלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית.

דורון ספיר : מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף? תמיר קהילה : נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות.

דורון ספיר : מציע לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו.

אלחנן זבולון : הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר. אודי כרמלי : לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה. אלחנן זבולון : מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-20' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
13. סיום תאום עם אגף נכסים
14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0006-25' - 13	דיון בדיווח (2)

17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה: על תכנית זו יחול התקן עליו הוועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9221 בעמוד 1267 בתאריך 17/11/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

20/11/2020	מעריב הבוקר
20/11/2020	מקומון ת"א
19/11/2020	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אור לי לי	רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905
איריס רפפורט	רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909
ועד נאות אפקה א- ברטה שירן	ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
יואב ליניק	רחוב קהילת פוזנא 5ב תל אביב - יפו 6998905
מאיר דן	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
נורית מורג שרפשטיין	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
פוגלמן זיוה ואריה	רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911
קרן יעבץ ורחל טל	רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

התכנית הנידונה נקבעה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך ה-7.1.2021 כטעונת אישור השר (עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה)	
התנגדות מס' 1:	מענה:
אור לי לי, רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905 מייצגת את משפחות לי ובלקינד	
1.1 מיקום שב"צ בק. פוזנן:	1. לסעיפים 1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזנן): מיקום השב"צ הינו מרכזי וככזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק.ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורכבי אופניים, מרח' ק.קייב דרך ק.פוזנן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה

שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופני השכונת ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.

לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לוח, ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.

מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):

מצב/חלופה	סה"כ יח"ד	סה"כ אוכלוסייה	שב"צ נדרש (דונם) מקומ/רובעי כלל-עירוני	שב"צ נדרש (דונם) מקומ/רובעי כלל-עירוני	שצ"פ נדרש (דונם) מקומ/רובעי כלל-עירוני
מצב קיים ומאושר*	1,632	3,634	11	3.5	18
מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)	2,762	6,685	20.5	5.5	33.5
מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)	3,062	7,495	23	6	37.5

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם¹², שצ"פ- 29.5 דונם

יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול. עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונת נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן.

כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן.

השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה.

מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה.

מבוקשת גישה לשב"צ מק. ריגה ולא ק. פוזן- חיבור בין ק. ריגה

בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוקז עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.

המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.

זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים.

1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק. פוזן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפרים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.

1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים: העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3 לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר. העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים, שמיים ושמש. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבז שטח קרקע.

1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית

¹² מתוך 77 דונם שב"צ, חלקים גדולים משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25	
לבין ק. פוזנן לטובת מעבר רכב נבחן בעבר ונמצא כי נושא זה איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה: "בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי." מומלץ: לדחות את ההתנגדות 3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. לעמדת אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה. המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק. ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכנית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר. שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק. פוזנן וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ: מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 1:0.8. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר. עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק. פוזנן ונדרש לשמור- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק. פוזנן, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 1.6 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים-הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק. ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק. פוזנן

מס' החלטה 19/03/2025 0006-25' - 13 מס' התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	
שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בע"מ 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה : תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש. השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבניו המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה. בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבניו המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבניו המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחייה גבוהה ומוצלים	שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בע"מ 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ: 3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25	
ברובם במצב הקיים כיום. דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 6. לסעיפים 1.10-1.8 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינוי יהא עד 15 קומות. לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202' נאות אפקה א' המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזן. לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית. 7. לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ' לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' (2.5 + 6 + 18X3.8) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית	דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 1.9 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר. 1.10 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות. 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62(א)(5) לחוק מאפשר קביעת הוראות בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000. סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומות גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג1. סעיף 10.4.1 קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות.

התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. לפיכך, הטענות כנגד העומס שיווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה.

לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים- מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A).

בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות יח"ד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

8. לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:

מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשכך היקפי הבניה בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:
מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)
--	---

מענה:	התנגדות מס' 2: איריס רפפורט, רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909 מייצגת את משפחות לביא, רפפורט, שמרלינג (ק.פוזנן 7) ומשפחות ברק, פולצ'ק (ק.פוזנן 3)
9. לסעיף 2.1 מיקום השב"צ- ראה מענה 1,2 בהתנגדות מס' 1 10. לסעיף 2.2 (כניסה ברמפה לחניון השב"צ): סימון החץ לחיבור לחניון עתידי – הכוונה הינה שבמידה ובתחום השב"צ יתוכנן חניון הגישה אליו תהיה מתוך החניון של המגורים. לא מק.פוזנן. לעניין הכללת צומת ק. קייב-ק. פוזנן בקו הכחול – הסדרי התנועה בצומת אינם חלק מהתכנית, הסדרי תנועה לשטח החום ייפתרו במסגרת תכנית העיצוב שתוכן לו. לעניין הזזת רמפת הגישה למגורים לרחוב ק. ריגה - ראה סעיף 3 במענה להתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	2.1 מיקום השב"צ: ק.פוזנן הינו רחוב ללא מוצא, רחוב משולב תנועת הולכי רגל, שאיננו מתאים לפעילות של מבנה ציבור בשטח 1.5 דונם. בנוסף, התכנית צמצמה את רוחב הרחוב. זאת לעומת ק.קייב- רחוב דו סטרי רחב, ללא בינוי בצד מערב המאפשר העלאת והורדת נוסעים. וכן לעומת ק.ריגה- רח' דו סטרי, עם חניה לאורכו, המאפשר העלאה והורדת נוסעים ללא הפרעה לתנועה. השב"צ מתוכנן בק.פוזנן בסמיכות לק.קייב- רחוב משופע מבני ציבור תוך פגיעה בתנועת הולכי הרגל והפיכת הצומת ללא מוסדר ולא בטיחותי לילדים. מבוקש כי השב"צ יהיה בק.ריגה/קייב כפי שמופיע במצב קיים במסמך המדיניות לשכונה. מיקום השב"צ מתעלם מהנחיות משרד התחבורה, על חשבון התושבים: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב..." (הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 10.2019, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים). קיימת חלופה לשב"צ בק.קייב, על שטח מאושר לא ממומש. התכנית מבטלת את הפטיש בק.פוזנן, מצרה אותו, כך שכניסה ויצאה מהרחוב תהיה מפגע בטיחותי. 2.2 כניסה ברמפה לחניון השב"צ: בנספח התנועה מסומן חץ "חיבור לחניון עתידי" ללא הסבר על חיבור לדרכים הקיימות. זאת בסתירה לס.6.10 בהוראות: "פתרון החניה יהיה לשטחי הציבור יהיה בתחום מגרש המגורים". מבוקש למחוק את החץ בנספח התנועה, לא לאפשר חניה תת קרקעית בשב"צ ולקבוע כי לא תתאפשר גישת רכב לשימושים השונים בתחום התכנית מרחוב ק.פוזנן. צומת ק.קייב פוזנן הקיים איננו מוסדר ומסוכן. התכנית לא מתייחסת לכך ואף מחמירה את המצב ע"י מיקום רמפת הכניסה לחניון בק.קייב. אנו מבקשים שהצומת ייכלל בקו הכחול, תוסדר הגישה למוסדות הציבור על ק.קייב ממערב לתכנית וכי רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי של תכנית ק.פוזנן תהיה מק.ריגה. 2.3 חריגה מתכנית תא/5000: התכנית בסתירה לתכנית המתאר. גובה

מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25	התוכן
11. לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 12. לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ) - ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא) - ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכות הו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת. 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה : התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ.קדש שם היחס הינו 2:1. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר. 2.5 הקצאת שב"צ: הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בע"מ 2528/02. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא : דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק.פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק.פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש. 2.7 ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות : מצפון לק.פוזנן- קיים רחוב ק.קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק.פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25	
14. לסעיף 2.7 (ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות) - ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	(תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 6 קומות.
מענה: 15. סעיף 3.1: לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 16. סעיף 3.2: חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 17. סעיף 3.3: לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 18. סעיפים 3.4, 3.5: אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 19. סעיפים 3.6, 3.7: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 20. סעיף 3.8: א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזנן וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 21. סעיף 3.9: התכנית תואמת לתא/מק 5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש	התנגדות מס' 3: ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א 3.1 ק.קייב רח' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במ.קדש? 3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים 3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר. 3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כיאות ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ. 3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בין צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפירמידה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מעי' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במ.קדש. 3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1. 3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה: לדירות הקטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה. 3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת- לשכונה/לתכנית? ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות. 3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות התושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר- ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שחברות האספקה ישנעו סחורה במשאיות. עירוב

מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	התוכן
למסחר תואם גם את מסמך המדיניות לשכונה בו רחוב מבצע קדש הוגדר כרחוב עם עצימות בנייה גבוהה יותר, כרחוב מרכזי בשכונה ותפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה. לכן טבעי שתהיה בו חזית מסחרית/פעילה על מנת לאפשר שרות במרחק הליכה לתושבים כגון: שירותים ציבוריים, גני ילדים, משרדים ומסחר. ובכך להמעיט בשימוש ברכב הפרטי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 22. סעיף 3.10 ראה מענה 6,7 בהתנגדות מס' 1. 23. סעיף 3.11 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1. 24. סעיף 3.12: בתכנית מוקצים 700 מ"ר למסחר. תקן החנייה הוא 1:400 (ז"א מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 400 מ"ר, לא 14, ומכאן שמתקבלת דרישה לשני מקומות חנייה לרכב תפעולי, ו-14 לרכב פרטי. מסחר בשטח ובמיקום כזה צפוי להיות ברמה מקומית ולכן לא צפויים להידרש מקומות חנייה למשאיות גדולות	שימושים הוא חשוב, אך חצי מהמסחר לא יושכר. המסחר הקיים בשכונה משרת את צרכיה. נבקש כי למעט בית קפה, שטחי משרדים למקצועות חופשיים יתר שטחי המסחר יבוטלו. 3.10 גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרובעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. לפי ההנחיות המרחביות ותכנית 11 מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג= 73 מ' מקס'. גובה קומת הגג לפי 1/5 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. בנספח הבינוי בצד מזרח- החנויות נמצאות במפלס 24.50 (ולא 23.50). גובה המבנה בן 18 קומות צ"ל: 23.5 (מפלס החנות)+ 5 (גובה החנות) + 63.00 (18 קומות בגובה 3.5, + 1.5 מעקה)=93.00 לפי נספח הבינוי – 99.75. הפרש של 6.75 מ'! גובה המבנים המרקמיים צ"ל 54.50- אך אין להם גובה בנספח הבינוי. הועד דחף להכנת מסמך מדיניות לשכונה מתוך רצון לקבע כללים לבניה עתידית, בייחוד למתחם זה. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. לאור כך המסמך קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. הועדה מתעקשת לאשר 4 קומות בהקלה, דבר שאינו תואם את הבנתה של הועדה המחוזית לתא/5000. המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. יש הבדל מהותי בין מבנה בין 16 קומות ל21 קומות בהיבט משטר רוחות, הצללות וכו'. 11. פרויקט כלכלי: בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 12. התכנית מקצה 2 מקומות לחניה תפעולית, בעוד שטבלת ביקוש החניה מראה שנדרשים 14. צוות התכנון החליט שהאספקה תעשה בטנדרים. אנו דורשים מחברי הועדה לקבל מסמכים מהחברות השונות במשק שמאשרות כי כך תעשה האספקה. 13. מבקשים נתונים על סוג ומס' יח"ד בשכונה, מס' הרכבים ה"מסתובבים" בשכונה. יועץ

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25
--	---

בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שיטת האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר. נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 25. סעיף 3.13: ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1 26. סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידי. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית. 14. הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".
--	---

מענה: 27. סעיפים 4.1,4.2: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1	התנגדות מס' 4: יואב ליניק, רחוב קהילת פוזנן 5 תל אביב - יפו 6998905 בשם משפחות ליניק ושוורג 4.1 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 4.2 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות. 4.3 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21
--	--

מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	התוכן
29. סעיפים 4.5, 4.4: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1	קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק. מסחר+גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. 4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. 4.5 מיקום שב"צ בק.פוזנן: מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צים הקיימים. המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע. 4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה: "יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק.פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק.קייב ורוב החזית הדרומית של מ.קדש (בין בני אפריים לק.ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25	
31. סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 32. סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1 33. סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	גנים. 4.7 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מקייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 4.8 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1: 0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 4.9 דו"ח הצללה: לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 4.10 היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 1: 2, לעומת 1: 3 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 4.11 כליאה בין 2 שורות מבנים: מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)
--	---

35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	
---	--

מענה:	התנגדות מס' 5: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
36. סעיף 5.1- בכל פרויקט פינני בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיס- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל. 37. סעיפים 5.2,5.4,5.5,5.7,5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 39. סעיף 5.6: ראה מענה 15,17 בהתנגדות מס' 3	5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיזם, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני. 5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה בפרויקט של בקשה להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה. 5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שב"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שב"צ) לרווחת התושבים. 5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוחה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהחניון איננה מספקת. מיקום הרמפה בק.קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ.קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי. 5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה.

מס' החלטה 19/03/2025 0006-25 - 13 התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	
	5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק.פאדובה, בני אפרים, מ.קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכנית לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי ההחלטות הם שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.
מענה:	התנגדות מס' 6: נורית מורג שרפשטיין, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
40. סעיף 6.1: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 41. סעיף 6.2: לגבי תקן החנייה – ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. לגבי תכנון רחוב ק. פוזנן – הרחוב משתנה עקב הקצאת חלק משטח הדרך לטובת מבנה הציבור. החניה נגרעת לטובת שיפור חתך הרחוב ושיפור הבטיחות. להזכיר שהתכנית מספקת חניות לפי תקן למבנים שכיום אין להם פתרונות חנייה כלל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 42. סעיף 6.3: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 43. סעיפים 6.4-6.6: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	6.1 רחוב קהילת קייב הינו הרחוב העמוס ביותר בשכונה- לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. עוד נטען כי הרחוב משמש אוכלוסייה צעירה וקשישה. מבוקש להוסיף רמפת כניסה ויציאה נוספת מק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 6.2 כיוון שקווי המטרו אינם צפויים להתממש בקרוב לא סביר להוריד את תקן החנייה, בטרם קיימת חלופה ראויה וזמינה לתחבורה ציבורית. מבוקש לשמור על תקן החניה הקיים עבור מי שגר בעיר ולהפחית אותו עבור מי שמגיע מחוץ לעיר. לא סביר שמשפחה תחזיק פחות מ-2 רכבים. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן 6.3 נטען כי העירייה מסתירה את ייעוד המגרש למבני ציבור שהתכנית מקצה. מיקום המגרש למבני ציבור בקצה רחוב קטן, שקט וחד סטרי ולכן בעייתי. נטען כי השכונה רוויה במגרשים למבני ציבור (בשטח כולל של מעל ל-110 דונם) שהינם בתת ניצול ועל כן אין צורך בהקצאה נוספת. לאור הציפוף הצפוי, מבוקש שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח במקום שב"צ. 6.4 לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. נטען כי 2 מבנים גבוהים אינם מהווים בניה נקודתית. נטען כי בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 6.5 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר. 6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי שומור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות

מס' החלטה 19/03/2025 6998911 - יפו מס' התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	
	מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוחה ל-2 מגדלים בני 21 קומות
מענה: 44. לסעיפים 7.1,7.7,7.8: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 45. סעיף 7.2: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 46. סעיף 7.3: ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5 47. סעיף 7.4: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 48. סעיף 7.5: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 49. סעיף 7.6: ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6	התנגדות מס' 7: פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911 7.1 מסמך המדיניות מחייב, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני מגדלים בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוחה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה 7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, בייס לידי דייוס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי בייס לידי דייוס 7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך 7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנן ולא ישמרו זכויות שמש עבורם. 7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודיירי משען- עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות. 7.6 ברחוב ק. פוזנן קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי בייס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה. 7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא תקני/חוקי. 7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.
מענה:	התנגדות מס' 8: קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

50. לסעיף 8.1: במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק. ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.  בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין <u>מבנה למבנה</u>!, ולא קו בניין כפי שנטען.  הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל- 10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.	8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק. פוזנן 11) יפגע ואיננו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק. ריגה 7.
---	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:

- עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב- 2 בניינים מ-19 קומות ל- 15 קומות העלאת קומות ב- 2 בניינים מ-8 קומות ל- 15 קומות.
- שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25
---	---

אדר' תמי ג'וסטו : מציגה את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה את התוכנית כטעונת אישור השר לעניין מספר הקומות.

אדר' גיל שנהב : מציג את התוכנית

תמי ג'וסטו : לעניין מספר הקומות אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה, להוריד את גובה הקומות מ-19 ל-15 קומות, ולפרסם את התוכנית לפי סעיף 106ב' לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים. אנחנו מבקשים לעשות בדיקה כלכלית כי הבדיקה הנוכחית היא מלפני 3 שנים, מאז המחירים עלו וכן הרה"ק בתכנית המופקדת גבוה מזה שנבחן בבדיקה הכלכלית. תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדה לאחר פרסום לפי סעיף 106 ב'. התנגדות נוספת שאנו ממליצים לקבל בחלקה- קו הבניין הצפון מזרחי יותר 5 מטרים בקומת הקרקע, אך ישונה ל-10 מטרים בקומות מעל, בהתאם להתנגדות של רח' ריגה מס' 7. דורון ספיר : לעניין מספר הקומות וקו הבניין נצטרך לפרסם 106 ב', כיוון שאלו סעיפים שאנחנו משנים לעומת התכנית המופקדת.

אודי כרמלי : יש שתי סוגיות לפנינו, התנגדויות מצד אחד ומהצד שני אישור סמכות השר שאומר התוכנית הזו לא בסמכותכם. היזם הכין חלופה שתהפוך את התוכנית לכזו שבסמכותנו, חלופה זו נותנת מענה לחלק מן ההתנגדויות. חשבנו להציג את החלופה, נשמע את ההתנגדויות ואת כל ההתייחסויות להתנגדויות ואז במידה והועדה תרצה לאמץ את החלופה זו צריך להודיע על שינוי לפי סעיף 106ב לעומת החלופה המופקדת של 19 הקומות.

אסף הראל : סך הזכויות זהות ?

תמי ג'וסטו : כן

גיל שנהב : אין שינוי בזכויות

דיון בהתנגדויות

אור לי פוזן 5 : אני מגישה את ההתנגדות מטעם פוזן 5 האמצעי מבין הבתים הנמוכים שמול הפרויקט. זהו רחוב קטן, השטח החום שהפרויקט מקצה (דונם וחצי) זה מוגזם לשים בנין בגודל כזה ברח' קטן. מדובר בשכונה שרוויה בשטחים חומים, ולהקצות עוד שטח למבנה ציבורי שיהיה עשוי מבטון זה מוגזם. קיימים 110 דונם שטחים חומים שצמודים לפרויקט. בנושא התחבורה – המבנים הציבוריים הללו מושכים תחבורה נוספת של אנשים שמגיעים לחוגים וכד' למכללה ולבית האבות. רח' קהילת קייב הוא רחוב עמוס תחבורתית כי נשפכים אליו רח' קהילת פוזן, זייטומיר וקהילת קובנא וק. פדובה ומי שמסתובב בשכונה רוב האנשים חותכים דרומה לקהילת קייב כדי לצאת מהשכונה והרח' ממילא מאוד עמוס, ולהוסיף עוד 400 כלי רכב שיצאו מקהילת קייב זה יהיה עומס בלתי נסבל למי שגר כאן בשכונה. רמפת הכניסה והיציאה של הפרויקט מתוכננת בק. קייב, בעוד שק. ריגה (הרח' המקביל) הינו רח' שקט. בק. קייב זה יהיה עומס גדול. אנחנו חושבים שצריך להעביר את הכניסה והיציאה לרח' קהילת ריגה. ברור לנו שיש בעיות טופוגרפיות. יותר זול לזום לבנות כניסה ויציאה מקהילת קייב, אבל הוא מסוגל לספוג את העלויות. מציגה את השטחים החומים ברחובות מבצע קדש-שלונסקי-ק. קייב. מדובר בכמעט 100 דונם בהם נמצאים בית אבות משען, בית יהודי בסרביה- הומר זמנית לטובת ביי"ס, בית ספר ליידי דייוויס והמכללה. יש ניצול לא מיטבי של השטחים ויש שטח פתוח בלתי מנוצל בתוך הבלוק ולפני שלוקחים עוד שטח חום בפרויקט אחר ראוי ורצוי לנצל את השטחים החומים שנמצאים בסמיכות. יש 3 דונם שטח חום במשך שנים בפינת הרחובות קהילת ריגה-מבצע קדש. בשטח המכללה יש יותר מ-110 דונם לשטח חום. אנחנו גרים במקום שהתשתיות מזעזעות וצריך להשאיר כמה שיותר שטחים פתוחים לטובת ספיגה במיוחד בגלל שהרחובות הם בשיפוע וכל הגשמים נשפכים לקהילת קייב ולכן ישנה עוד הצדקה להשאיר את השטח החום כשטח פתוח. במשך שנים היה ניסיון שלא צלח לקדם תמ"א 38 וברור לנו שיש לעירייה אינטרס לקדם תב"ע ולא תמ"א כי יש לה אפשרות לשים את ידה על עוד קרקע. אולם לשים גני ילדים ברחוב הזה גם כואב וגם נוגד את הסדרי התנועה שאומרים לא לשים גני ילדים ברחובות קטנים ללא מוצא. בנושא החניה – מדובר בציפוף דיור מבלי לתת מענה לנושא החניה, מי שבא לתל אביב בא עם אוטו. זה לא ראוי ולא עולה בקנה אחד. צריך לתקן את תקן חניה וצריך לשכלל את קהילת פוזן השכלול בא על חשבון החניות שנמצאות ברחוב. מדובר על 30 חניות וכל החניות הללו עומדות להתבטל כי מתוכננים מפרצי החניה שיצמצמו את החניות ואנו נשאר עם 14 מקומות חניה. נושא דו"ח ההצללה אנחנו רואים שהבניינים שלנו נמצאים בתחום הצל ומי שקרא את הדו"ח רואה שהנימוק שלהם שממילא יש עצים ולא תרגישו בהבדל והנימוקים הללו אינם רלוונטיים. לגבי בניית גן ילדים- אנחנו חושבים שילדים צריכים אוויר.

שירי : זו פעם ראשונה שאנחנו רואים את התוכנית כי אנחנו מכירים תוכנית אחרת.

אודי כרמלי : אני שוב מבהיר לכל אנשי הקהילה כל שינוי מהתוכנית המופקדת- באם יוחלט עליו יהיה עליו דיון נוסף ותהיה לכם הזדמנות להגיש התנגדויות פעם נוספת- על השינוי הזה. יש הליך בחוק שנקרא פרסום לפי סעיף 106ב' שמאפשר שינויים בתוכנית לאחר הפקדתה, השינויים הללו צריכים להגיע לידיעתם ויהיה דיון נוסף ואפשרות נוספת להתנגד.

שירי : מציגה את ההתנגדות במצגת. אנחנו שומעים את אדר' גיל שנהב, מה שהוא אומר מאד משכנע, אבל אז אנו רואים איך הדברים נקראים בפועל ואין קשר בין מה שהוא אומר לבין מה שקיים במציאות. בתמונה אפשר לראות את הכניסה לרחוב שעומד להיות צר יותר, השב"צ אמור להיות מאחור. רואים את

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 0006-25 - 13
--	--

הקטסטרופה התחבורתית שעומדת להיות, הורדת והעלאת הנוסעים תהיה נוראית לא משנה איזה שימוש יבחר לשב"צ.

הצומת איננו מוסדר כיום. אזור זה אינו יכול להיות עם תנועה שוטפת ושופפת. הכניסה/יציאה של החניה לפרויקט חייבים להיות בשני מקומות שונים. התכנית הינה חריגה וסטייה ניכרת וגם מר שנהב ראה שיש כאן חריגה ולא סתם הציע חלופה אחרת.

היקפי התכנון- מדובר על יחס של 1 ל 3. הפרויקט של כיתן-גולף משתרע על שטח של 20 דונם, הוא כולל שני מגדלים וגדול יותר משטח הפרויקט הנוכחי. לא הגיונית כמות האנשים שתהיה כאן: 376 יח"ד, כרגע יש פחות 130 יח"ד על שטח זה, זה לא הגיוני, לא ראוי מבחינת הרווחה של מי שעומד לגור כאן, לא רק שלנו, זו לא האגנדה של עיריית ת"א-יפו. אני מדברת על בטיחות של אנשים וחיי אדם, נסיעה על קורקינט ואופניים היא לא בטוחה. אנחנו מדברים על אופי השכונה והמקום של הפרויקט ביחס לשכונה. שימוש לא יעיל ומיטבי של שטחי הציבור צריך להבין ולתכנן יותר טוב לדיירים הנוכחים ולעתידיים. דו"ח ההצללה מראה אי עמידה בתקנים. גם אם הבניינים יונמכו 19 מ' 15 קומות הדבר לא משפר את משטר הרוחות אלא רק מחמיר. הפרויקט החדש והחלק הצפוני של קהילת פוזן נמצאים ליד אזור שניתן להקים בו בינוי בן 6 קומות. רח' קהילת פוזן יהפוך לעמק כלוא בין שני בנינים גבוהים. אנחנו נמצאים בנקודה שאפשר לעשות שינוי ויש מה לשנות כדי לאפשר לנו ולעתידים לבוא לחיות באופן נורמלי והגיוני.

התנגדות ברטה שירן: הגיעו 160 חתימות של מתנגדים. לא היינו מוכנים לתוכנית שונה שהוצגה על ידי האדריכלים. אנחנו מתייחסים למה שהוגש לנו ואנחנו רוצים לקבל את החלופה השנייה ולהגיב אליה. תמכנו כל השנים בהריסה ובניה של המתחם, אבל התוצאה המוצעת לא טובה ונצא ניזוקים ממנה. אנו מנסים לומר שהמגדלים בני ה- 19 קומות הינם למעשה בני 20 קומות 41 מבנים בני 8 קומות הינם למעשה בני 9 קומות. ישבנו במשך שנתיים יחד עם צוות התכנון על ניסוח מסמך מדיניות לשכונה. בגלל הבינוי המסיבי השכונה תגדל בעצם פי 2 מכמות יח"ד הקיימות היום. ב 2016 פורסם מסמך המדיניות אבל אין קשר בין מסמך המדיניות לבין התוכנית המוצעת. אנחנו רואים שלא דבקים במסמך המדיניות כי אין התייחסות בתב"ע הזו למסמך המדיניות. במדיניות כתוב גובה בנינים עד 8 קומות גובה מירבי עד 16 קומות ו 20% דירות קטנות. תא/5000 קבעה כי גובה הבניין כולל את כל הקומות כולל גג חלקית וקומת קרקע. במתחם זוגות צעירים, בצד הצפוני של רח' קהילת פאדובה תוכננו 250 יח"ד, רק פי שניים מהקיים. לעומת זאת- בתכנית זו היחס הינו פי 3 מהקיים. במהלך השנים דובר על יחס של 2:1, ולא 3:1. גם בהתחשב במטלות הציבוריות של היזם אנו ממליצים לעשות בדיקה כלכלית נוספת. הכניסה והיציאה לחניה צריכה להיות משני כיוונים - מקהילת קייב וכניסה נוספת מקהילת ריגה/ממבצע קדש שהינו רחב יותר. החניות במבצע קדש אמורות להתבטל ויש להשאירן כדי לספק מענה וחניה לאורחים. חניות תפעוליות: סביר שיעשו בקומת הקרקע, מספיקה שורת עצים אחת, תוך השארת החניות. אף אחד לא ירד לחניון ולא תהיה חניה תפעולית במבצע קדש. אנחנו חושבים שברח' מבצע קדש צריכים להיות משרדים ולא מסחר, כלומר פריקה וטעינה של סחורה ומזון. יש לנו כיכר בעייתית בקהילת ריגה/מבצע קדש, מאוד מסוכנת ויש לשנותה. מסתמכים על תחב"צ ומורידים את התקן של המכוניות 0.85 לדירה ומצד שני רוצים לפתוח את החסימה במבצע קדש ולהכניס אוטובוס. מבצע קדש משמש נתיב לכיוון בתי הספר וסטודנטים ומשמש את המגורים במעוז אביב בהדר אפקה, ובצד הדרומי יש גינה שמשתמש את הילדים משתי השכונות, הכל בזכות כך שרחוב מבצע קדש הינו ממותן תנועה. להכניס לשם אוטובוס כשיש תחבורה מצוינת בפאתי השכונה- זה דבר חסר הגיון לחלוטין. בחזון העיר כתוב שרוצים לשים את הולכי הרגל בראש ובראשונה, אולם פתיחת רח' מבצע קדש לאוטובוסים זה דבר חסר הגיון. מצד אחד יש מסמכים ומצד שני עובדות בשטח -תוכניות שאינן הגיוניות. מבצע קדש חייב להישאר רחוב ממותן תנועה, לא להרוס את הקיים ולא להכניס לרחוב חנויות מזון. ברח' ק.פאדובה יש מרכז מסחרי. גובה המגדלים המוצע הינו 77 מ' הועדה המחוזית מתנגדת ויש כאן סתירה לנושא הסמכות ולכן הוא הציע 15 קומות. השכונה רוויה בשטחי ציבור, שטח ההפקעה מיותר (דונם וחצי) אפשר להוריד קומות מהמבנים המוצעים ולהוסיף מבנה נוסף של 48 יח"ד. כך נקבל רק מגדל אחד גבוה במקום מבנים בני 15 קומות. גובה המגדלים הינו 77 מ', זאת לעומת מגדל בקהילת וונציה וגובה מגדל מבצע קדש 54 הינו 47 מ'. הפרש של 30 מ' בין המגדלים איננו מקובל. דו"ח הצללות- דווקא בחורף, כשנחפש שמש וחום מבנים רבים יהיו מוצלים. לא ברור מהו התקן עבור גן ילדים ושאר שימושים ציבוריים.

יואב ליניק- למה הכוונה שהרחוב יהיה פעיל? דו"ח הצללה- אני מתגורר באחד הבתים שיאבד את אור השמש. העצים אינם מסתירים את הבניין כיום. יש אור שמש מלא, וגם במקרה של 15 קומות, נאמר שההצללה תמשך. מבצע קדש הינו רחוב קטן ולכן הבניה בו איננה אפשרית כפי שהיא מוצעת במתחם כיתן/הפיל. זו ממש מפלצת גבוהה.

מאיר דן: הציגו חלק גדול מהנושאים. התוכנית מכוונת, גם עם השינוי שהוצע השכונה תהיה מכוונת. כשעושים מהלך כזה צריך סיבה טובה ופה לא ברורה המטרה, מדוע השינוי. העיריה משום מה תומכת במקום להיות הבלם של היזמים. יש חלופות לשטחי ציבור. למה משכונה עם בינוי בן 8 קומות עוברים להיות שכונה עם בינוי בן 19 קומות. האדריכל מציג באיחור את המתווה החדש, צריכה להיות ברורה המטרה וכשיש מטרה אז צריך להציג חלופות. בפינת ק.פוזן-קהילת קייב בחרתם למקם יציאה של החניון הגדול הכולל 370 חניות. בדיוק בנקודה הכי עמוסה בק.קייב, בצומת של החניה של המכללה המקום בו מעלים/מורידים נוסעים למרכז הספורט והיציאה מקהילת פוזן. המון ילדים הולכים בבוקר

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25
--	---

לכיוון בייס "ליידי דיוויס". זו יציאה שמשרתת 380 מכוניות והיציאה תהיה מפגע. היציאה צריכה להיות ממקום אחר, גם אם יש הפרשי גובה, ברחוב שאיננו ציר תנועה ראשי למבני הציבור. צריך לבדוק את הנושא הכלכלי בתוכנית.

קרן יעבץ – בשם קהילה ריגה 7. אמרתם שאתם מקבלים את ההתנגדות חלקית ומאפשרים מרחק של 10 מטרים לבין הבניין שלנו. אנחנו רוצות לחזור לטענה המקורית, אנחנו רוצות את 18 מ'. הנספח הסביבתי שעליו הכינו את דו"ח ההצללה היה לפי 18 מ'. במידה וקו הבניין יהיה לפי 10 מ' הפגיעה בבניין שלנו תהיה חמורה יותר. כבר עכשיו יש פגיעה חמורה בדו"ח ההצללה. במידה ובנין F יהיה קרוב יותר אלינו ידרש דו"ח הצללה חדש שיראה תוצאות חריפות יותר. הייתה הטעייה בנספח הבינוי ובדו"ח הסביבתי ובמצגת שיתוף הציבור. הציגו מרווח של 18 מ', בעוד שלמעשה בתשריט ובהוראות התכנית קו הבניין הינו 5 מ' בלבד. אנחנו מבקשות להגדיר את המרחק בין בנין F לבין קהילת ריגה 7. אנחנו דורשות מרחק של 18 מ'. מובן לנו שכל תוכנית פוגעת ברמת החשיפה לשמש אולם הבניין שלנו פי כמה. זה ענין של רווחה נפשית ולכן אנחנו מבקשות שתתקיים בדיקה למיקום הבניינים, באופן שיהווה פגיעה מינימלית בזכויות השמש במבנים מצפון לתוכנית. מבוקש שתהיה פגיעה שוויונית, כי שמש זו זכות דמוקרטית בעיר. תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות של נורית מורג שרפשטיין
תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות זיוה ואריה פוגלמן

התייחסות היזם למתנגדים

גיל שנהב: נאמר שאנחנו לא מרחיבים את רחוב ק. פוזנן- זה לא נכון. אנחנו מרחיבים את הרחוב באזור הצר שלו ומצמצמים ומסדרים אותו באזור הרחב והמבוצב - שם קיים מגרש חניה מאולתר. כל הדיירים באזור מתחרים על מקומות חניה מועטים שקיימים ברחוב ק. פוזנן. בפרויקט החדש כל דיירי המתחם יחנו בחניון תת קרקעי. רח' ק. פוזנן הוא מאולתר בחלק הראשון (שבו אין חניה) ובהמשכו קיים מגרש חניה בגודל מוגזם. יחד עם אגף התנועה תכננו מחדש את הרחוב. הרחוב מורחב על חשבון המגרש הפרטי. הפקענו חלק מהרחוב על מנת לתכנן חניה לאורכו וחניון בקצה. התוכנית שלנו תואמת למסמך המדיניות ולאורו הכנו את התוכנית. דובר על יציע שאיננו מוגדר כקומה, כדי לתכנן קומת מסחר שתהיה איכותית, כלומר בגובה ממוצע 6 מ', מותר בחלק הפנימי של החנות לתכנן יציע (ללא תחנת עצירה של מעלית). אמרה המתנגדת אורלי ש400 כלי רכב יצאו מהחניון- זה לא נכון. בחניון יש מקום ל-324 חניות, כולל המסחר והשטח הבנוי הציבורי. למגורים מוקצים 303 מקומות חניה בלבד. היום קיימים 124 דיירים שנלחמים על מקום חניה, כלומר התוספת בפועל איננה גדולה.
מיקום הכניסה והיציאה לרחובות – מציג את תוכנית קומת הקרקע – כל הפעילות בחזית היא מסחר ואולי משרדים. יש 2 פונקציות גדולות שדורשות מענה האחת הרמפה והשנייה גני הילדים האינטגרליים בפרויקט. אם אנחנו הופכים את התכנית- הרמפה תמוקם ברח' ק. ריגה, כל גני הילדים יהיו ברח' קייב וההפרעה של הורדה ואיסוף ילדים מגני ילדים עלולה להיות משמעותית יותר באזור הזה לו כל גני הילדים היו בפינה הזו (מצביע במצגת). מבנה הציבור האינטגרלי במבנה המזרחי על קהילת ריגה יעבירו לשם חלק מהפרעת הבוקר של הורדת ילדים ואיסופם. לתוכנית יש נספח ניקוז מים ביוב מאושר וכשהתכנית תיושם חלק מנושא ההצפות ייפתר. על רח' מבצע קדש מוצעות חניות מקבילות. החניה הינה בתחום זכות הדרך ואם תרצה העירייה תוכל להכפיל את שטח החניה ע"י חניה ניצבת ולא מקבילה. מוצע שביל אופנים ומדרכות רחבות במיוחד, הרחוב יהיה מוטה הולכי רגל ואופנים.

מענים של הצוותים

עו"ד גדרון מיכה (מטעם היזם): המתנגדים שאלו מה הנימוק לתוכנית, הנימוק הינו התחדשות עירונית וחלק מההתנגדויות הן בעצם לתא/5000. במסמך המדיניות הבניה לגובה רוכזה לאורך רח' מבצע קדש, החלופה שמוצגת עכשיו מורידה את גובה המבנים בצד צפון בקומה נוספת (מ-8 ל-7 קומות) הרוב המכריע של ההתנגדויות עוסק בעובדה שיהיו עוד דירות במתחם, את זאת קבעה בעצם התוכנית הכוללת שאישרה רח"ק 4 שאנחנו לא מנצלים אותו. כל הטענות ביחס לשב"צ מופנות לוועדה המקומית, היא תיתן מענה, אנחנו נבנה את השטח הציבורי הבנוי בהתאם להוראות התוכנית.
הצפיפות שאושרה בתוכנית נבחנה היטב על ידי הוועדה המקומית לפי דו"ח ולפי תקן 21 שהוגשו לה. אנחנו מתנגדים לערוך בדיקה כלכלית חדשה, שתביא להארכת הליכי התכנון רק כיוון שחלף הרבה זמן מאז נערכה הבדיקה הכלכלית. צריכה להיות סופיות מבחינת הליכי התכנון. אם חלילה וחס על בסיס איזה בדיקה שלכם תחשבו שצריך להיות שינוי בתמורות אזי אנחנו עומדים על כך שהשינוי בתמורות יפורסם במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' כדי שהיזם יוכל להגיש התנגדות לשינוי בתמורות. אנחנו מקווים ובטוחים שזה לא יקרה.

לגבי התחבורה ועומסי התנועה - עשינו בדיקות מקצועיות באמצעות בה"ת. הבדיקות הראו שלא תהיה פגיעה ברמת השירות ביחס לתוספת יח"ד. למבנים כיום אין חניות וכל 126 הדיירים הקיימים חונים ברחוב ק. פוזנן. אנחנו מפחיתים 126 מכוניות מהתחרות על חניה ברחוב, זה ישפר את מאזן החניה באזור. לגבי קהילת ריגה 5,7 אנחנו מדברים על קו בנין. הבניינים הקיימים בנויים כך שהמרחק האפקטיבי ביניהם גדול בהרבה, בין 17 ל-20 מ', שהוא מרחק עצום, לכן אני חושב שאין בסיס לטענה. הורדת מספר הקומות תפתור את נושא ההצללה. לדעתנו התכנון שלנו הוא תכנון טוב וראוי שהיה ראוי לתכנית

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	0006-25' - 13
--	--

בסמכות הועדה המחוזית. משום שאין לנו ענין להיגרר לויכוח משפטי אנחנו מסכימים לעבור לחלופת התכנון שהציעה הועדה המקומית בשביל להיות פרקטיים ולא להיגרר לויכוח בגין מי הסמכות: וועדה מקומית או מחוזית. למרות הטרחה שמתבקשת מאיתנו ומבוקש לאשר את הפרויקט ואת החלופה.

צוות צפון

תמי ג'וסטו : נותנת מענה מתוך הדרפט.
רוני קינסברנר : אנחנו נבחן את הדו"ח הכלכלי שהטיפול בו הסתיים בשנת 2018. נבחן האם בחלון השנים (קרוב ל-3) היו שינויים מהותיים בערכי הקרקע, כך שהדו"ח הכלכלי מייצג איזה רווח עודף ביחס לעקרונות המקובלים של רווחיות כלכלית שמקודמת בת"א. לעניין התמורות לא ידוע לי על שינוי.
תמי ג'וסטו : ממשיכה במענה להתנגדויות.

תגובות המתנגדים:

אור לי : הדו"ח הכלכלי לא מוצג והעיריה לא סיפקה מענה לגביהם.
תמי ג'וסטו : הוא איננו חלק ממסמכי התוכנית.
אור לי : מבקשת לראות את השקף של היזם - האם אפשרי להעביר חלק מהזכויות מתכנית זו לתכנית אחרת של אותו יזם? כך הוא לא יצא נפסד, הכלכלה לא תפגע ואנו נקבל משהו מידתי יותר בשכונה. (מצביעה במצגת) בקהילת קייב - לגבי מעבר החציה בקשנו מעיריית ת"א שתנמך את המדרכה כדי שאפשר יהיה לרדת עם העגלה, ולשים תמרור מפני רכבים שנוסעים שיש כאן חוצים ושישימו מעבר חציה. תמיד קבלנו תשובה שאי אפשר לעשות מעבר חציה כי זה לא חוקי. בסופו של דבר הסכימו לשרטט מעבר חציה ותמרור - אין וגם להנמיך את המדרכות לא עשו.
התנגדות מס' 5 מאיר דן : לגבי העו"ד מטעם היזם הוא קצת מטעה בדבריו וכל תוכנית התנועה היא לא אמינה. הוא אומר שמותר עד 15 קומות בשכונה אך לפי תכנית המתאר מותר עד 8 קומות. הדיירים בשכונה משתמשים ב-30 מקומות חניה - אני מכיר את השכונה. אם הוא חושב שהוא מוריד 110 חניות לחניון זה לא מוסיף כלום. הפרויקט מוסיף 350 חניות לאזור כי הדיירים שיגיעו הם דיירים חזקים יותר. לרוב הדיירים הקיימים אין בעלות על רכב.
קרן יעבץ : נבקש לעשות הדמיית הצללה במידה וקו הבניין יהיה 10 מ' ולא 18 מ'.
שירי קהילת פוזנן 7 : באנו לדיון כשהתוכנית איננה בסמכות הועדה המקומית. אני מבינה שהיזם והאדריכל מציעים חלופה נוספת. אני מבקשת לראות חלופות מיטביות יותר, טובות מהחלופה הנוכחית. יש להציע חלופות בשיתוף ולא בצורה שמנחיתים עלינו חלופה חדשה ואז נותנים לנו 60 יום להגיב. חלופות שיתנו פתרון מיטבי לנושא ההצללה. חלק מהתשובות של האדריכל לא נותנות מענה, משפטים ריקים מתוכן שאין להם פתרון מבחינתנו. אין 126 חניות ברחוב, אין להם קשר למציאות ולא הוצע פתרון לבעיות שהצגנו.
דורון ספיר : מבקש הבהרה לגבי סעיף 106 ב'
עו"ד הראלה אברהם אוזן : פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הוא כתוצאה מכך שהועדה שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות, הועדה המקומית שוקלת לעשות שינויים בתוכנית. היא עוד לא מקבלת החלטה בעניין, אלא שוקלת לעשותם. היא מפרסמת את השינויים הללו וכל מי שחושב שהוא נפגע כתוצאה משינויים אלו - יש לו הזכות להגיש התנגדות לפי פרק הזמן שהועדה תקבע. לאחר שמיעת התנגדויות אלו הועדה תקבל החלטה.

דיון פנימי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן : בהמלצה להחלטה נכתב כי ישלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים. למה הכוונתם כשנכתב "למגרשים שנמצאים מדרום לקו החול של התוכנית"?
תמי ג'וסטו : הכוונה לתושבי הדר יוסף בצד דרום של רח' מבצע קדש.
הראלה אברהם אוזן : כלומר גם וגם. לבעלי המגרשים הגובלים - כלומר כל הבעלים בתוכנית מכל הצדדים שלה?
תמי ג'וסטו : כן.
אודי כרמלי : לכל הגובלים.
הראלה אברהם אוזן : קבעתם 21 יום להגשת התנגדויות.
תמי ג'וסטו : אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית.
הראלה אברהם אוזן : האם הבחינה של הבדיקה הכלכלית תוכל לגרום לשינוי בנושא התמורות?
תמי ג'וסטו : אנחנו לא נפתח את נושא התמורות

בישיבתה מספר 0006-21' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 125-0006

לקבל חלק מההתנגדויות לפרסום הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן :

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש : הורדת קומות ב – 2 בניינים מ – 19 קומות ל – 15 קומות העלאת קומות ב – 2 בניינים מ – 8 קומות ל – 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לכל בעלי המגרשים הגובלים בקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולף, ליאור שפירא, חן אריאלי

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות המודעות שילוט משלוח הודעות. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

04/06/2021	מעריב הבוקר
04/06/2021	מקומו ת"א
03/06/2021	מעריב

הוגשו 3 התנגדויות לפרסום 106ב' כלהלן :

ועד נאות אפקה א- ברטה שירן	ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
מאיר דן	קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
עו"ד נועם קולודני	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מענה :	התנגדות מס' 1 :
	ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א
1. לסעיף 1.1 מספר הקומות : מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוט יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק. פוזנן	1.1 מיעוט המבנים (2 מתוך 6) יהיה בן 8 קומות ואילו רובו (4 מתוך 6) יהיה בן 15 קומות. זאת בניגוד למסמך המדיניות של השכונה.
מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 2. לסעיף 1.2 : בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה נכללו רק שני שינויים המוצעים לתכנית- עדכון גובה הבניה ושינוי קו הבניין. בהתאם לחוק, למתנגדים ניתנה זכות להגיש עמדתם רק ביחס לשינויים אלה. הבדיקה הכלכלית אינה חלק מהשינויים בתכנית שנכללו בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. עבור תכנית התחדשות עירונית זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך.	1.2 מבוקש כי לפני הדיון יוצגו למתנגדים תוצאות הבדיקה הכלכלית של אגף הכנסות מבניה. תמוה שבדיקה כזו לא מוגשת לוועדה לפני כל דיון באישור תכנית.
מומלץ : לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2) 13 - 0006-25ב' - 13	
---	--

<u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	
---	--

מענה: 3. סעיף 2.1 חריגה מתא/5000- לפי תא/5000 אזור 202א' -נאות אפקה א' - מיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה מותרת עפ"י <u>מסמך המדיניות</u>. ראה מענה 1 להתנגדות 1 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 4. לסעיף 2.2 סטייה ממסמך המדיניות ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 5. סעיף 2.3 מפגע אסתטי <u>התנגדות זו ויתר הנושאים שעלו בה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	התנגדות מס' 2: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923 2.1 חריגה מתא/5000- התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר תא/5000 אמורה לשקף את כל ההקלות האפשריות. זו איננה תכנית שמוסיפים עליה הקלות נוספות. התכנית כוללת קפיצה ממדרגת גובה של 8 קומות ל-15 קומות בחריגה ובסתירה לתא/5000. לא ברור כיצד מחריגה נקודתית 1 מציעים 4 נקודות חריגות, המהוות 80% מהתכנית. 2.2 מסמך המדיניות שהוכן בעמל רב וכלל שיתוף ציבור אמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית. עפ"י מסמך המדיניות מותר 15 קומות כבניה גבוהה נקודתית. התכנית כוללת 6 מבנים, 4 מתוכם יהיו מגדלים בני 15 קומות. מדובר בקפיצה חריגה, תמוחה ומקוממת. 2.3 מפגע אסתטי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין כעורה.
--	--

מענה: עו"ד נועם קולודני מייצג בהתנגדות זו מספר תושבים שאינם בעלי מגרש הגובל בקו הכחול של התכנית ושלא הגישו התנגדות לתכנית, על כן הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק בתנאים שקבעה הועדה איננו מאפשר להם להגיש התנגדות. אלה הם: חווה מנדל קהילת סלוניקי 10, רחל לחמן קהילת ז'יטומיר 9 ויעקב רוזנבך קהילת פאדובה 14. כמו כן, חנה ויורם שווגר- לא חתמו על תצהיר ו/או ייפוי כוח. יתר המיוצגים הינם בעלי מגרש גובל ו/או הגישו התנגדות לתכנית.	התנגדות מס' 3: עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את: חנה ויורם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינך קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7
---	---

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25
--	---

קרן שפרלינג קהילת פוזנן 7 פולגמן זיוה קהילת פוזנן 9 ברטה שירן קהילת פאדובה 10 שמשון מרון ורינה קול (נציגי דיירים וועד בית) ריגה 7.	3.1 ליקויים באופן פרסום ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק: ההודעה לאקונית, אינה מאפשרת הבנה של השפעות התכנית כגון מספר יח"ד לאחר שינוי מספר הקומות. הפרסום נעשה שלא כדין ולא התאפשר למתנגדים שהות קבוע בדיון להיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים.
6. לסעיף 3.1: אופן פרסום השינויים המוצעים לתכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק הועדה החליטה לפרסם את ההודעה לפי ס. 106 ב' כחוק למשך 21 יום. סעיף 106ב' לחוק אינו נוקב מפורשות בזמן להגשת התנגדות ומועד זה נקבע על ידי מוסד התכנון הרלוונטי. מאחר שמדובר בשינוי מצומצם וברור, ניתן למתנגדים פרק זמן של 21 יום ממועד קבלת ההודעה, להגשת התנגדות. המסמכים נמצאו כל העת באתר "תכנון זמין" וניתן היה להורידם מרגע שעלו לאתר. לחילופין, ניתן היה לעיין במסמכים במשרדי הועדה המקומית, כפי שצוין בהודעה לפי ס. 106ב'. יש לציין כי היזם ביצע פרסום מלא לשינויים לפי ס. 106ב' (פרסום בעיתונות ב4.6.21, משלוח דואר רשום וכן תליית שלטים במקום), מעבר לנדרש לפי חוק. מניין הימים נספר מיום משלוח ההודעות ולא מיום מסירת המסמכים. טיב השינויים המוצעים היה ברור ומוכן בהחלטת הוועדה והיה באפשרות המתנגד די זמן להיערך ולהיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים ככל שרצה בכך ולעיין במסמכי התכנית המתוקנים עוד בטרם קבלת ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בעניין שינוי מספר יח"ד - ככל שהיה שינוי במספרן עקב השינוי במספר הקומות, הרי ששינוי זה היה צריך להיכלל בהודעה לפי סעיף 106ב' לחוק. בזמן תקופת ההתנגדויות ל106ב' מרכזת הועדה המקומית והצוות המקצועי נענו לכל הפניות בנושא וסייעו במציאת המסמכים באתר המקוון, ואף שלחתם במייל ישירות למתנגדים. הצוות ביקש מהמתנגדים לעמוד בלוחות זמנים ולהגיש את ההתנגדות בזמן. יחד עם זאת, ובעקבות קשיים טכניים שעלו מצד המתנגדים לאיתור מסמכי התכנית ועקב פנייתם לבקשת ארכה להגשת ההתנגדות אישר יו"ר הועדה המקומית בתאריך 15.7.21 ארכה להגשת ההתנגדות עד לתאריך ה20.7.21. יש לציין כי התנגדות עו"ד נועם קולודני התקבלה רק בתאריך ה-28.7.21.	3.2 התכנית סוטה בצורה חריגה ממסמך המדיניות שקבע: "רוב הבניה החדשה תהיה עד 8 קומות.... ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה בכדי ליצור בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה בחזית רחוב מבצע קדש, על מנת להימנע מבניה גבוהה בסמוך לבינוי מצפון לרח' פוזנן". בפועל מבוקש היפוך: רוב הבינוי בן 15 קומות ומיעוטו 8 קומות. התכנית חורגת מתא/5000 שהתירה בינוי עד 8 קומות, התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000, בכפוף לאישור מסמך מדיניות, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני תא/5000 מאגדת את כל ההקלות ולא ניתן "להלביש" עליה הקלות נוספות.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 7. לסעיף 3.2 סטייה ממסמך המדיניות ומתא/5000 ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	

8. לסעיף 3.3 השפעת הבינוי המוצע בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח התכנית ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח סביבתי מנחה הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסא 2016), הוא כולל ניתוח המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פם הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים (פוזנן 1,3,5,7,11) וחזית פוזנן 3 (בסמוך לה צמחיה גבוהה קיימת). בבדיקה השוואתית שנערכה בחודשי עונות המעבר (מרץ וספטמבר) נמצא כי במהלך מרבית השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פם הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה. דו"ח ההצללה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. במסגרת סעיף 106 ב' עודכן הנספח הסביבתי לבינוי בן 15 קומות. תוצאת דו"ח ההצללה לא השתנתה מהותית. כלומר הבינוי המוצע, בן עד 15 קומות ברחוב מבצע קדש, אינו מהווה פגיעה בבתי המתנגדים. גם בטענות המתנגד לעניין הפגיעה בפרטיות ושינוי אופי הסביבה אין ממש. לעניין ביטול השב"צ- נושא זה נידון בדיון בהתנגדויות. מסמך המדיניות לא הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה הומוגנית. הוא מגדיר בה אזורים, מבקש לצופף את השכונה ולהוסיף בה בנייה ושימושים, לרבות, בתחום התכנית וכן במרחב בתי המתנגדים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 9. לסעיף 3.4 מפגעי סביבתי מסמך המדיניות הגדיר את רחוב מבצע קדש כייחודי, שדרה משולשת, בעלת דופן עם פעילות עירונית ומינון מצומצם של מסחר ושימוש ציבורי בקומות קרקע, כלומר עירוני. <u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינו נוגע לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה</u>	לא ברור איך מגיעים מחריגה נקודתית אחת ל-4 נקודות חריגות (המהוות 60% מהתכנית) וכן קפיצה מ-8 ל-15 קומות. יש להגדיל את המרחק בין המבנים, ליצור מעבר הולכי רגל בין מ. קדש לק. פוזנן ולהותיר 4 מבנים בני עד 8 קומות בכל תחום התכנית בהתאם לתא/5000 ולמדיניות. התכנית מציעה 4 בניינים בני 15 קומות (גורדי שחקים) באופן שאינו מהווה בנייה נקודתית/חריגה אלא רחבה וכוללת שתהווה פגיעה ביופייה של השכונה. 3.3 גורדי השחקים יביאו להפחתה של 30% מהיקף החשיפה לאור שמש בבתי המתנגדים, תפגע בפרטיות ותשנה את אופי הסביבה (רובה 2-4 קומות, בתים פרטיים ו-7 קומות) ותהפוך את בתיהם צמודי הקרקע לחריגים במתחם. כיוון שמסמך המדיניות קבע שאין צורך בשטחי ציבור, ניתן היה לבטל את השב"צ, להנמיך את הבינוי, להקצות שפ"פ/שצ"פ ולרווח בין המבנים כדי למנוע חסימת אור והצללה על בתי המתנגדים בחורף. 3.4 מפגעי סביבתי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין שכונת הדר יוסף לבין נאות אפקה א' בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין מבטון ארוכה ואטומה, כעורה, ללא מרווח לאור ואוויר אשר תנתק בין השכונות. המעבר בין רחוב מבצע קדש לפוזנן הינו מקורה בקומות 2-4 היוצר חציצה ביניהם.
---	---

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25
--	---

10.3.21 החלטת הועדה המקומית מיום מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	הבינוי מתאים לרחוב אורבני ראשי, ולא לרחוב שהמדיניות הגדירה כרחוב שאינו בעל אופי עירוני, אלא שדרה רחבה כחלק ממערך שדרות ירוקות בשכונה. המרקם הקיים בתחום התכנית הינו מובלעת בלתי נפרדת של שכונת מעוז אביב. הבינוי המוצע לא התייחס לכך באופי הבינוי, בשמירה על השטחים הפתוחים ומרקם חברתי תכנוני. מסמך המדיניות קבע כי תוספת בינוי תוך עירוב שימושים יעשו בדפנות השכונה ואילו בלב השכונה- התחדשות מתונה לשמירה על אופיה השקט וחזותה הירוקה.
--	--

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות מיום 10.3.21, ערך אגף הכנסות מבניה עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הכלכלי הוכן לפני כ-3 שנים בפרק הזמן הזה עלו מחירי המקרקעין בכלל ובתחום התכנית בפרט. הרח"ק שנבחן בדו"ח הכלכלי המקורי הינו 3.1, זאת לעומת רח"ק 3.5 בתכנית המופקדת. יש לציין כי הדו"ח הכלכלי משקף את התמורות של תוספת 18 מ"ר ליחיד.

צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יחיד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה. בה בעת, עדכון הבחינה הכלכלית שנערך לקראת דיון זה מצביע על רווח יזמי גבוה.

לאור האמור לעיל, הצוות המקצועי בדק ומצא כי ייעדן של 50 יחיד לטובת דיור בר השגה, בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק לתקופה של 20 שנה, יסייע להנגיש את הדירות למגוון רחב יותר של אוכלוסיות ובכך תגדל התועלת הציבורית של התכנית. בדיקה כלכלית אשר נערכה באגף הכנסות מבניה ופיתוח מצאה כי למהלך המוצע ישנה היתכנות כלכלית. תמהיל יחיד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, אך שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יחיד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יחיד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יחיד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יחיד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2 ולכן מומלץ להעדיף את החלופה המופקדת, קרי: 2 מבנים בני עד 19 קומות 41 מבנים בני עד 8 קומות מהטעמים הבאים:

- א. התאמה למסמך המדיניות לשכונה: שקבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), **מייעוטה** יוכל לחרוג מגובה זה.
- ב. חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מתאריך ה- 18.5.21 (לאחר פרסום התכנית לפי ס.106' לחוק), שקבעה כי תא/5000 מאפשרת לסטות מהוראותיה בענייני הליבה, ככל שמדובר בסטייה המותרת בהקלה. כלומר, בסמכות הועדה המקומית להכיל בתכנית מפורטת תוספת קומות שאותן ניתן היה לאשר בהליך של הקלה בשלב בקשה להיתר, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(9) לחוק ותקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כלומר בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בן עד 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה).

ג. **כמות יחיד במבנה מרקמי:** הן בתכנית המופקדת והן בשינוי לפי ס.106' מוצעות 378 יחיד. בחלופת ה-19 קומות מתוכננות כ-134 יחיד במבנים מרקמיים (עד 8 קומות). זאת לעומת חלופת ה-15 קומות בה מתוכננים כ-56 יחיד בלבד במבנים מרקמיים. למבנה מרקמי יש עלויות ועד בית סבירות, לעומת מבנה רב קומות (15/19 קומות) שלו עלויות תחזוקה, ניהול ועלויות שוטפות גבוהות, עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות. ישנה חשיבות עירונית להותיר כמה שיותר יחיד במבנים גבוהים-מרקמיים, כדי לשמר את האוכלוסייה הקיימת, ולעודד חתכי גילאי ומצבים סוציו-כלכליים מגוונים.

ד. בהתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי ס.106' **לא הועלו טיעונים** שיש בהם כדי להעדיף את חלופת ה-15 קומות על פני חלופת ה-19 קומות.

מכל הטיעונים שלעיל, המלצת הצוות הינה לאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות 41 בניינים בני עד 8 קומות.

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 13 0006-25 - 13
---	--

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :
 - שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. להוסיף הוראה כי 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמנהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמנהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106' לחוק ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון :

אדר' תמי ג'וסטו : התוכנית הופקדה עם שני מבנים בני עד 19 קומות כי חשבנו שנוכל להכיל בתכנית הקלות שניתן לאשרן בזמן הבקשה להיתר ובכך להציג מצב תכנוני סופי וודאות תכנונית. התוכנית קיבלה טעון אישור השר ולכן הועדה המקומית שקלה לעדכן את הגובה ל-15 קומות וכן עדכון קו בנין צידי. במהלך הפרסום לפי סעיף 106' קיבלנו את חו"ד של ארז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש לממשלה שאומרת כי בסמכותנו להכיל בתכנית הקלות לגובה. כעת אנחנו דנים בהתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106 ב', כלומר עדכון גובה הבינוי ל-15 קומות. לא מצאנו בהתנגדויות אלו טעמים תכנוניים להעדיף את ה-15 קומות על פני ה-19 קומות מחד, ומאידך בחלופה של ה-19 קומות מיעוט הבניה יהיה מבנים מרקמיים ולכן מכל הטעמים הללו אנחנו ממליצים לוועדה לחזור לחלופה המופקדת ולקבל יותר יחידות דיור במבנים מרקמיים, על כל מה שמשמע מכך.

בוצע עדכון של הבדיקה הכלכלית, ביחד עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח. בדקנו ומצאנו כי יש מקום להוסיף הוראה כי מסך יח"ד של התכנית 50 יח"ד תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 20 שנה. יח"ד אלו תהיינה בתמנהיל התכנית. ניתן יהיה לחלקן לעד 2 מקבצים, בניהול ובבעלות אחודה.

מטעם היזם :

עו"ד גדרון מיכה : ההתנגדויות הם לפי סעיף 106'ב', אולם אנחנו חוזרים לגרסה המקורית, כלומר השינויים אינם רלוונטיים ומה גם שהועדה המקומית ממליצה לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו ולחזור לגרסה הקודמת.

הראלה אברהם אוזן : ברגע שהוסר החסם לאשר את התכנון המקורי המופקד והמלצת הצוות הינה לחזור לתוכנית המופקדת אז נראה שהליך זה מתייתר.

דורון ספיר : ואם נחליט לא לקבל את המלצת הצוות?

הראלה אברהם אוזן : אם אתם שוקלים כן לאשר את השינויים שפורסמו ב-106'ב' אז נשמע את ההתנגדויות.

אודי כרמלי : מה שתמי אמרה זו המלצת צוות וההתנגדויות צריכות להישמע.

מתנגדים

אדריכלית איריס לוין : הגשתי חו"ד תכנונית. תוכנית המתאר קבעה בניה עד 8 קומות, ובכפוף למסמך מדיניות. תוכנית המתאר אמרה כי לאחר הכנת מסמך המדיניות אפשרי יהיה לעלות בדרגה אחת מעבר ל-8 קומות ובכפוף לבדיקה כלכלית. בזמן הכנת התוכנית לא נכללה בדיקה כלכלית. חו"ד זו צריכה להיות הבסיס לתוכנית. חו"ד שאומרת נקודת האיזון הוא X יח"ד ומכאן גוזרים את הבינוי. גם ה-15 הקומות היו צריכים להיות נקודתית גם המדיניות וגם תוכנית המתאר קבעה שאפשר לחרוג בגובה נקודתית מקומית לצורך הצדקה כלכלית. כאן יש מכפיל 1.3 שקבע את מס' יח"ד הדיור. לכן כאשר מחלקים את מס' יח"ד על פני השטח נוצרים בנינים 4 בנינים חורגים בגובה ובני 15 קומות ורק 2 בנינים בני 8 קומות. אילו יהיו פחות יח"ד אז הצפיפות והגובה היו שונים. במסמך המדיניות נקבע שאין צורך בשטחי ציבור נוספים כיון שיש מספיק שטחים חומים. ברגע שהקצו עוד מגרש חום במסגרת התוכנית כל המכפילים וכל היחס משתנים. אם לא צריך את השטח החום אפשר להסתפק בקומות הקרקע בשטחי הציבור ובמקום המגרש החום לעשות שטח ירוק שייצור חציצה בין הבינוי הקיים לחדש. זה ישרת את הבינוי החדש ותושבי השכונה ובסופו של דבר יפחית את העומס והלחץ. הבינוי ברחוב מבצע קדש הוא סוג של חומה בגובה של 3 קומות, שהיא יותר מתאימה לרחוב אורבני. מבצע קדש אינו רחוב עירוני לפי המדיניות. במסגרת המסמכים הוצג נספח סביבתי שמראה הצללה ופגיעה של בנינים גבוהים שיוצרים הצללה ברוב שעות היום במיוחד בשעות החורף. אפשר היה לייצר בינוי אחר ע"י הפחתת יח"ד ולייצר כמה חלופות כדי

שנקודת האיזון שתהיה פחות פגיעה ותיצור פחות הצללה על המבנים מצפון. בנושא התנועה מדובר על מרתף חניה אחד, כל המשתמשים מתכננים ברח' קהילת קייב, כולל ביה"ס ונוצר מפגע תנועתי.

עו"ד נעם קולדני: המסמך העיקרי שלא הוצג הוא החו"ד הכלכלית. היחס שניתן של 3:1 הוא בפרמטר ללא שיעור מעבר למה שנידרש, אין סיבה לתת ערך זה. 1:2 הוא ערך מספק לשכונת נאות אפקה א'. ברגע שתינתן חו"ד ובהיקבע מס' יח"ד הדיור ע"פ חו"ד כלכלית שיוצרות כדאיות כלכלית לדעתי מס' הדירות יקטן משמעותית בערך ב-30% והתסבוכת תפתר. מסמך המדינות אושר לפני 5 שנים והתוכנית הזו מתעלמת ממנו לחלוטין. הוא אומר איך יעשה התכנון ומהו גובה הבינוי: 8 קומות ובאופן חריג אפשר לתכנן 15 קומות. מה שנחשב חריג נעשה פה בבסיס. למעשה מבקשים 19 קומות לכן אין בסיס לבקשה של 15 קומות כל שכן של 19 קומות. הסטנדרט הוא 8 קומות. חסרות חו"ד סביבותיות, הבינוי יוצר צל. מציע כפתרון כי התכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים שיבודדו בין השכונה החדשה לקיימת ויספקו שטח של פארק גם לשכונה הקיימת וגם לבניינים החדשים. החומה שמנסים ליצור על רחוב מבצע קדש לא תעלה על הדעת. חברי הועדה מכירים את השכונה. הפקעה של שטחי הציבור בלתי אפשרית אין דרך להפקיע שטחי ציבור לטובת היזמים כי הם של הדיירים לא בתוכנית הקודמת ולא בזו. מס' הקומות 15 יצור חומה ואין דרך לאשר את ה-15, זו חומת מגדלים שתמנע אור ופרטיות לדיירים השכנים. אין צורך לבצע את הבינוי הזה. צריך לעשות פרסום אם חוזרים לתוכנית המקורית ושתהיה אפשרות להגיש התנגדות מחודשת.

ברטה שירן: אני מסכימה לדברי קולדני. חומה של 15 קומות זה לא בא בחשבון. שנים הפרויקט הזה נדחה ע"י צוות צפון בגלל ציפוף יתר, איך עכשיו העלתם את התוכנית לדיון? ברח' מבצע קדש אמורות להתקיים 1200 משפחות: אי אפשר להתייחס רק לפרויקט הזה כאשר יש עוד יח"ד מגורים מתוכננות. כמות החניות לא הגיונית. לא הגיוני מספר הקומות. התוכנית הזו מקודמת המון שנים ושוב מעלים מהאוב הצעות לא הגיוניות. זו שכונה שאנשים מתגוררים בה 40 ו-50 שנה. זו הייתה צריכה להיות תוכנית של תמ"א 38 2 של פינוי בינוי או של תוספת 2 קומות ולא יותר, זה לא הפרויקט היחיד יש גבול.

מאיר דן מייצג את הדיירים: מגיעים לדיון בועדה ומגישים התנגדות ובסוף מתנהל דיון בתוכנית אחרת. אנחנו בעד שהמתחם הזה ישתנה ולתושבים יהיה פתרון של בתים חדשים ופיתוח. מצד שני צריכים למצוא פתרון לדיירים במחיר שהוא כלכלי ולא ליצור מצב עם רווח יזמי עודף. יש למצוא פתרון ופה זה לא נעשה. התוכנית יצאה מפרופורציה, חריגה ולא מידתית. אף אחד מחברי הועדה לא ירצה להיות שותף של תוכנית שתיצור חומה 4 בנינים בני 15 קומות. אין מבנים כאלה 4 מבנים מחוברים לא 19 ו-15 קומות בכל שכונת צפון מזרח. יש מלא מודלים לדוגמא בגבעת הפרחים. מצד שני יש עוד בעיות כגון חניה ברח' קהילת קייב זהו המקום הכי צפוף. כגון צומת ליידי דיוויס צומת של היכל הספורט אתם חייבים לעשות 2 כניסות. אתם צריכים להביא את התוכנית למצב המקורי שהיא בעלות מינימלית הן ליום והן לתושבי השכונה. וצריך לראות מה ההליך המסודר לתוכנית הזו. אי אפשר להגיש התנגדויות כשהיום עצמו מתנגד לתוכנית הזו זה לא נראה הגיוני.

מיכה גדרון עו"ד: מרבית הטענות שהיו כאן הם נגד התוכנית המקורית ולא טענות נגד 106ב. פרסום לפי סעיף 106 ב' הוא לא מקצה שיפורים שחוזרים על הטענות כנגד התוכנית המקורית. הטיעון היה צריך לעסוק רק בשינוי מס' הקומות בין התוכנית המופקדת לבין התוכנית לאחר פרסום 106ב ורק בנושא הזה לכן רוב הטענות כאן לא רלוונטיות לדיון היום. הטיעון היחיד הנכון שהפרסום 106ב שמציג 4 בנינים על מבצע קדש יוצר חומה אנחנו מסכימים עם המתנגדים שהתכנון המופקד שכלל 2 בנינים בני 19 קומות ויתר החזית ברחוב מבצע קדש פתוחה יחסית לרבות חזית מסחרית הוא יותר טוב. לכן בהמלצת הצוות המקצועי גם אנחנו בעד לחזור לתכנון המקורי. מעבר לכך לגבי יתר הטענות שנטענו נבקש מהועדה להתעלם מהם. מדובר בחזרה על הדברים שנידונו בדיון בהתנגדויות ויש להתעלם מהם. בהמלצת הצוות רואים נושא אחד שלא היה כלול בתוכנית המופקדת והוא המלצה כי 50 יח"ד מתוך 378 יוקצו לדיור בר השגה. בצד הפורמלי בדיון הקודם בהתנגדויות ביקשתי כי היה ואתם מתכוונים לשנות את כמות או תמהיל הדירות זה יפורסם במסגרת 106ב' על מנת שנוכל להתנגד ולהיערך לתגובה. אנחנו את ההמלצה להקצות 50 יח"ד לדיור בהשגה ראינו אתמול וזה לא אפשר לנו להתנגד לנושא הזה ובצד הפורמלי ההליך לא היה תקין. בצד המעשי יש לנו תגובה מהחברה ואבקש התייחסות לגבי הדב"י מהיום ומהסיבה שאנחנו רוצים להעלות על הקרקע ולקדם את התוכנית.

אריק טובול סמנכ"ל החברה מקבוצת גבאי: אני מברך את הצוות על קידום התוכנית. בענין הדב"י והספקנו ללמוד בפרק זמן קצר כי 50 יח"ד יכבידו על הפרויקט ואני מבקש מהועדה לבדוק בחישובים שהיא עשתה. נבקש להקצות לטובת הדב"י 35 יח"ד בגודל ממוצע של עד 55 מ"ר, זאת כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. בנוסף, לגבי הנחה של 40% משווי השוק - אנחנו מבקשים שזה יהיה 20% הנחה משווי שוק מקסימום 25%.

אדר' תמי ג'וסטו: לגבי הגובה כפי שאמרנו החלופה של 19 קומות היא אפשרית והיא תואמת את מסמך המדיניות של השכונה שקבע כי מיעוט הבניה תהיה גבוהה ורובה מרקמית. כך גם תהינה יותר יחידות דיור מרקמיות. אנחנו תומכים בחלופה הזו ולא מצאנו בהתנגדויות 106ב' טיעונים בכדי להעדיף את ה-15 קומות לעומת 19 הקומות.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	0006-25' - 13

ליאור שפירא : פניה ליום - זו דעתי האישית -אנחנו נציע לוותר את דירות דב"י ונוריד את הקומות 15ל קומות.

אריק טובול : ראוי להבהיר את מה שאתה אומר.

ליאור שפירא : הייתי רוצה לשמור על אחדות הבניינים ואני שומע חלק מהמתנגדים.

אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לביטול הדב"י.

דורון ספיר : בעקבות חו"ד האם יש למתנגדים הערות נוספות?

מאיר דן : אנו לא ראינו את החו"ד הכלכלית, אבל נוצרו עודפים בתמורות. אני בעד שני בניינים בני 15 קומות זה כיוון חיובי ונכון.

עו"ד נעם קולודני : כל הבסיס לדיון שנעשה הוא פסול אין דרך לנהל את הדיון מבלי שלכל הנוכחים תהיה חו"ד כלכלית מבוססת. הסחר במספרים לגבי המגדלים לא רלוונטי. הדרך היחידה היא לקבל חו"ד כלכלית על ידי כלכלן שיגיד מה מס' יח"ד שנדרש ואז להתחיל לתכנן אחורה. אם אין חו"ד יש צורך ליצור כזו. 15 קומות סותר את תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קובעת 8 קומות וכל חריגה הינה נקודתית ודאי לא 15 או 19 זה רק החריג.

ברטה שירן : להסב את תשומת הלב בתוכנית המקורית אם מעלים מעל הגובה של ה-8 קומות זה יכול להיות רק באופן נקודתי. בנוסף מחירי הדירות קפצו פי כמה, כך שמבחינת היתכנות כלכלית אנחנו מבקשים להראות לנו דו"ח כלכלי שיראה לנו את האספקט הכלכלי של יח"ד.

גדרון מיכה, עו"ד : 106ב מדבר על 4 בניינים בני 15 קומות. כעת מוצע לרדת 15 קומות. סך יח"ד הינו 378 יח"ד ללא דב"י אנחנו חושבים שזה תכנון פחות טוב. לא מובנת ההצעה.

ליאור שפירא : במגדלים בני ה-19 להפחית 15 קומות ובשני המגדלים הללו לא נעמוד על הדרישה לדב"י.

דורון ספיר : זו הפקדה חדשה וזה לא רלוונטי

גבאי טובול : אנחנו תומכים בהמלצת הצוות.

רועי אדר : בהמשך לדיון בהתנגדויות נערך תחשיב חדש, בהתאם לנתוני תכנון ונמצא כי התוכנית כלכלית גם במתווה של 50 יח"ד דב"י.

עו"ד נעם קולודני : אני מבקש לקבל את החו"ד הכלכלית.

דורון ספיר : נעביר את חו"ד

דיון פנימי :

דורון ספיר : המלצת הצוות לחזור לתכנון של 2 מבנים בני 19 קומות ו-50 יח"ד דב"י. הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד הצוות. הועדה ממליצה לקבל את החלופה של 2 מבנים בני עד 19 קומות ו-4 מבנים בני עד 8 קומות.

הועדה רשמה לפניה הודעת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 20 שנה

מאיה נורי : לא ברור למה 20 שנה ולא לצמיתות, הרי הוא ימכור את הדירה אחרי 20 שנה

אורלי אראל : כי זו האופציה בחוק

מאיה נורי : בחוק כתוב לפחות 20 שנה ואין בעיה לעשות לצמיתות. האם הבעלות של הדב"י תהיה בעלות אחודה?

אורלי אראל : כן, דיור בר השגה לצמיתות הוא בעייתי

תמי גויסטו : בעלות אחודה כתוב בחו"ד. היקף יח"ד בתכנית לא השתנה בשום שלב. כל מה שעשינו זה להקצות 50 יח"ד לדב"י. ההחלטה להוסיף את ההוראה כי מסך יח"ד של התכנית – 50 יח"ד יוקצו לטובת דב"י אין בה לשנות את כמות יח"ד בתוכנית, לא מהווה שינוי לתוכנית ולכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'

עו"ד הראלה אברהם און : הדב"י נובע הן מהבדיקה הכלכלית והן מהדיון בהתנגדויות. מדובר באותה צפיפות ולא הוספנו דירות לכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'.

דורון ספיר : בסעיף 3, בהמשך לחו"ד הדעת הכלכלית שהוצגה בפני הועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד לדב"י.

מאיה נורי : דב"י צריך לעשות לצמיתות, זו עסקה של החיים שלהם ועוד 20 שנה היזם ימכור את הדירה. אנחנו רוצים לראות את כל סוגי האוכלוסיה.

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2, ולאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה: שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
13 - 125-0006	דיון בדיווח (2)

3. בהמשך לחו"ד הכלכלית החדש שהוצגה לוועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
4. הועדה רשמה לפנייה את הצהרת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י ב 40% הנחה ל20 שנה בבעלות אחוד ניתן לחלק ל2 מקבצים.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106 ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 25-0006

להלן דיווח על החלטת ועדת הערר מיום 21.7.22

על החלטת הועדה המקומית לאישור תא/4668 התחדשות עירונית מ. קדש – ק. פוזנן הוגשו שני עררים – האחד על ידי דייר ברחוב קהילת קייב 8 והשני על ידי נציגות של שלוש משפחות המתגוררות בקהילת פוזנא 7, כולם ממוקמים מצפון לתכנית.

להלן עיקרי העררים:

1. סמכות הועדה המקומית לדון בתכנית
ועדת הערר דוחה את טענת העוררים וקובעת כי התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית.

2. גובה המבנים
העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושים פיננסיים – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הועדה המקומית.

בתשובת הועדה המקומית נטען כי מספר הקומות הינו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות. בתא/5000 סעיף 5.3.2 (ג) נקבע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. המשמעות היא עליה מגובה של עד 8 קומות לדרגת גובה של עד 15 קומות. בסעיף 5.4 בתא/5000 נקבע כי החריגה בגובה תותר בהתאם למסמך המדיניות למתחם. במסמך המדיניות להתחדשות עירונית לשכונת נאות אפקה א' שאושר ביום 18.11.2015, המרחב סומן למגורים בצפיפות גבוהה, בין היתר בשל סמיכותו לציר המרכזי שלאורך מבצע קדש.

לעניין הטענות בעניין הרווח היזמי בפרויקט, הועדה המקומית הדגישה כי הטענות לא עלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, אלא רק במסגרת הדיון בסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הועדה הוסיפה כי הבחינה הכלכלית לתכנית נערכה בשנת 2018 ובאותה עת הצביעה על רווח יזמי של 20% בלבד. עוד הוסיפה הועדה כי הסיבה לגידול החד ברווח הכלכלי הינה עליית מחירים משמעותית בתקופה שבין ביצוע הבדיקה לבין הדיון בהתנגדויות. לאור הגידול בשיעור הרווחיות הועדה בחרה להגדיל את התועלת הציבורית באמצעות דרישה להקצאת 50 יחידות דיור בהישג יד.

ועדת הערר קבעה כי בחינה לפי תקן 21 מלמדת באופן ברור שלא הוכח חוסר כדאיות כלכלית אשר מצדיק חריגה בגובה המבנים כמוצע. הבחינה מלמדת על שיעור רווחיות גבוה ביותר. לאור זאת, ועדת הערר קבעה כי תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי בהתחשב במכלול הגורמים. **הועדה קובעת כי התכנית תתקן כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות מלבד מבנה אחד בן 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא.** יחד עם זאת, ועדת הערר קובעת כי ככל שהועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה, כי השינויים בבינוי אינם רווחיים, תוכל הועדה המקומית מתוקף סמכותה לאשר הגבהה של בניין בן ה- 15 קומות בשיעור של עד 4 קומות. כלומר תתאפשר הקמה של מגדל אחד (מגדל E) בתחום התכנית בגובה כולל של 19 קומות סה"כ.

3. מספר יחידות הדיור
לטענת העוררים יש להפחית את מספר יחידות הדיור, כך שהתוספת תהיה לפי מכפיל 2:1 המתאים יותר לערכי הקרקע הגבוהים בשכונה.

הועדה המקומית השיבה כי בתכנית פיננסי בינוי קיימות עלויות נוספות כגון הפרשת שטחים לשטחי ציבור, תעלות עירוניות וכיו"ב. לפיכך, בהשוואה לתכניות פיננסי בינוי אחרות באזור לא מדובר על מכפיל חריג. בנוסף, התכנית המופקדת מציעה צפיפות של 33 יחידות דיור לדונם נטו ואינה חורגת מזו הקבועה בתכנית המתאר הכוללת בה נקבעה צפיפות מינימאלית.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0006-25' - 13	דיון בדיווח (2)

ועדת הערר קבעה כי היות והצפיפות המוצעת בתכנית אינה בלתי ראויה מבחינה תכנונית, היא אינה מורה על צמצום מספר יחידות הדיור. עם זאת, היות והיקפי הבנייה יצומצמו משמעותית במסגרת תיקון מסמכי התכנית, מהנדס העיר ייקבע מהו מספר יחידות הדיור שניתן לבנות על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית המופקדת (30% יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת וכיו"ב), על מנת שלא יוותר עודף של יחידות דיור לא ממומשות.

4. דיוור בר השגה

ועדת הערר קובעת כי ככל שלאחר תיקון התכנון מס' יחידות הדיור יפחת מ 317 יח"ד, מספר יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 10% מסך הדירות. (במקום 50 יחידות דיור כפי שהוסכם בין היזם לוועדה המקומית בהחלטתה מיום 20.10.21).

5. מבני ציבור

תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בעניין ההקצאות לשטחי ציבור.

6. תנועה ותחבורה

הנושאים שהועלו על ידי העוררים כללו מיקום המבנה הציבורי (ברח' קהילת פוזנא), ומיקום כניסה לחניון במפגש הרחובות ק. קייב וק. פוזנא. בנושאים אלו תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית.

7. הצללה

ועדת הערר אינה מוצאת מקום להידרש לטענת העוררים בנושא זה נוכח השינויים הצפויים בתכנית בהתאם להחלטה שלעיל.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר יעשה בתיאום עם צוות תכנון צפון.
3. מתן תוקף לתכנית לאחר השלמת התיקונים בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל : בתוכנית הזו אנו מבקשים לדווח על החלטת ועדת ערר. כשהוועדה המקומית הוסמכה כוועדה עצמאית מתוך כך שיש תוכנית מתאר כוללת תא 5000 תוכניות שמאפשרות מתקפה החוק איפשר למי שהחלטות של הוועדה המקומית לא מוצאות חן בעיניו או שהוועדה לא קיבלה את התנגדותם והחליטה לתת תוקף לתוכנית יש להם זכות להגיש ערר לוועדת ערר. בתכנית הזו התושבים הגישו ערר, לפני כשלושה שבועות קיבלנו את החלטת ועדת הערר וכעת אנו מדווחים לוועדה על החלטת ועדת הערר. **זיו לייבו :** מציג את עיקרי התוכנית וההתנגדויות ממצגת ומקריא את החלטת ועדת הערר מתוך הדפס. המלצת הצוות היא לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ובתיאום איתנו. הוועדה תקיים דיון נוסף לאחר שתוכן חוות דעת לפי תקן 21.1 ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בניין E **רועי אלקבץ :** מה הלקח שנלמד מוועדת הערר?

ליאור שפירא : אני רוצה להפנות לעמוד 69 בדפס, התנהלו דיונים אינסופיים על השינוי, להוריד ל-15 קומות ולהפחית את הדב"י בדיוק מה שקרה. היו לנו דיונים, למה אנחנו לא צופים? היינו יכולים לחסוך בזמן, השאלה הזו נשאלה אז לפני שהתקבלה החלטה, זו היתה דעתי האישית. **רועי אלקבץ :** אנחנו והתושבים רוצים שיהיו איזונים, אנו בעד התחדשות עירונית אבל שזה יהיה מידתי. במקרה הזה 7 שנים יש עיכוב והמתנה. צריך מאוד להזהר.

אורלי אראל : בסוף תכנון זה עניין של איזונים וסדרי עדיפויות. עיריית ת"א לקחה על עצמה בצורה ברורה לטפל במחירי הדיור בעיר. רב הקרקע בעיר היא קרקע פרטית והמדינה לא ממש מצליחה בעניין מחירי הדיור והפקעות הקרקעות. לעירייה ולוועדה מדיניות של דב"י כדי לאפשר לאוכלוסיה גם מהעשירון השמיני ותשיעי להמשיך לגור בת"א. הדרך היחידה היא לקבוע דב"י בתוכניות בהתאם למדיניות העירייה והוועדה. מתי יש דב"י? כתועלת ציבורית מתוקף תוכנית המתאר או שאנו רואים לאחר בדיקה כלכלית שאחוז הרווח בתקן 21 ואז גם בוחנים כמה אחוז דב"י האזור יכול לתת. אם המשמעות של תוספת של

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 0006-25' - 13
---	---

יחידות דב"י כדי להוריד את מחיר המחיה זה אומר להעלות מס' הקומות מ-15 ל-19 זה מחיר ששווה לעשות אותו אחרת מחירי הדיור רק עולים ועולים ואין לנו יכולת לווסת אותם. תוכנית המתאר קבעה שאפשר עד 15 קומות ובדיונים בוועדה המקומית ניתן להוסיף גובה ויש גם חו"ד של המשנה ליועץ המשפטי דאז ארז קמיניץ שניתן להוסיף קומות, לכן השיקולים התכנוניים שלנו היו שאפשר לעלות ל-19 קומות בכדי לקבל את היחידות דיור בהישג יד והבדיקה הכלכלית שעשינו לעת קבלת ההתנגדויות שעשינו בדיקה חוזרת מכיוון שעבר הרבה זמן, ראינו שיש רווחיות ליזם וניתן להכניס 50 יחידות דב"י לנו זה נראה ראוי. היה וויכוח בעבר בוועדה אבל נושא הדב"י הוא זה שחשוב ומוביל באיזונים, הוועדה רשאית לקבל איזו החלטה שרוצים.

רועי אלקבץ: נכון היום לבחון האם נכון להוריד את מחירי הדיור? השאלה באיזה מידה ואיפה בעיר. אורלי אראל: הצגתי לחברה הוועדה החדשים, בקדנציה הקודמת הוועדה המקומית אישרה למעלה מ-3500 יחידות דב"י ברחבי העיר, זה הישג יוצא דופן.

רועי אלקבץ: מדובר בסך הכל באחוז וחצי.

אורלי אראל: מדובר בקרקע פרטית וזה צריך להיות כלכלי ליזם.

רועי אלקבץ: 3000 יחידות בחמש שנים מה זה?

ליאור שפירא: זה עדיף מאפס. ברור שאנו רוצים דב"י, השאלה שלי הייתה וודאות תכנונית. כאן נראה שהתפספסה הוודאות התכנונית בפרויקט הזה. בתוכנית הזו הייתה יותר מאופציה אחת כזכור לי. יש פה יזם עם הרבה דיירים, ואנו נכנסים לסיטואציה של הוודאות התכנונית של יזם מול דיירים כתוצאה מדברים שנתנו יותר מידי נפגעת.

אורלי אראל: כרגע על השולחן של אגף התכנון יש למעלה מ-300 תוכניות בניין עיר. מתוך ה-300 כמה יתארכו. העמדות התכנוניות שלנו לא השתנו. לוועדה המקומית יש לוחות זמן בניגוד לוועדת ערר שלה אין לוחות זמנים שקבועות בחוק.

דייבי ויינשטוק: לעניין נושא כדאיות כלכלית, זה נחשף לחברי הוועדה?

אורלי אראל: לכל תוכנית התחדשות עירונית שלא בבמע"ר המטרופוליני ששם אין ספק שזה כלכלי, בתוכנית של התחדשות עירונית נעשית בדיקה על ידי היזם וזה עולה במסגרת מסמכי התוכנית באתר. מלי פולישוק: לעניין עלות מחירי הדיור, יש הרבה מקומות שה-25 אחוז מדיניות צריך לבוא מהעולם. אביגדור פרויד: אני מציע לוועדה לעשות בדיקה אם היחס של 25 ל-75 היה 50-50 מה היה הרווח הכלכלי, היחס של 25 במגדלים, הבניינים יהיו ברובם תעסוקה ולא מגורים כולל חלק המגורים. זו הוועדה הכי חשובה, יש לעשות חשיבה מחודשת. אי אפשר לאשר יחס של 25 ל-75, זה משהו שאינו סביר.

ליאור שפירא: קיבלנו את העדכון.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח על החלטת ועדת הערר הדורשת את תיקון התכנית. ככל שתוכן חו"ד לפי תקן 21.1 הוועדה תקיים דיון נוסף ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בנין E.

אחרת התוכנית תתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר בתאום עם הצוותים המקצועיים ולאחר השלמת התיקונים תפורסם למתן תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	מס' החלטה 19/03/2025 5006-25' - 13
---	---

דיווח בעדכון בינוי בעקבות ועדת ערר שהתקיימה בתאריך 21.07.2022:

בתאריך 21.03.2024 התקבלה החלטת ועדה לעררים שהוגשו כלפי החלטת הוועדה המקומית מיום 20.10.2021 לאשר למתן תוקף את תכנית מרחב התחדשות עירונית מבצע קדש – קהילת פוזנן תא/מק/4668 מספר מבא"ת 507-0626317.

בתאריך 10.4.2024 דווח לוועדה על החלטת ועדת הערר, והוצג כי ועדת הערר מצאה לנכון להתערב רק בנושא גובה המבנים מבין שלל הטענות שהוצגו בפניה.

גובה המבנים

העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושים פינוי – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הוועדה המקומית.

מסקנות ועדת הערר:

- תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי וקובעים שהתכנית תתוקן, כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות, מלבד מבנה אחד בגובה 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא, בהתאם לתרשים שצורף למסמך המדיניות.
- אופן העמדת המבנים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית כפי שנקבע בסעיף 6.1 לתקנון התכנית המופקדת.
- הוועדה קובעת שכלל הוועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה כי הבינוי עליו הורו אינו עומד בסף הרווחיות שנקבע בתקן 21.1, תוכל הוועדה המקומית לאשר הגבהה נוספת של המגדל בקומה אחת או יותר, ולא יותר מ-4 קומות נוספות עד 19 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

לאור הנחיית ועדת הערר, בוצעו שינויים בתכנית, הכוללים הפחתת מגדל בן 19 קומות והפחתת מספר יחידות הדירור ושטחי הבנייה בהתאם. התכנון המעודכן כולל הקמת 5 מבנים חדשים - 4 מבנים בבנייה מרקמית עד לגובה של 8 קומות ומגדל אחד עד לגובה של 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה). בסה"כ מתוכננות 354 יח"ד ומתוכן 50 יחידות דירור בהישג יד (14%) למשך 25 שנה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הוועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדירור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דירור ברות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דירור בנות השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

גובה הקומות:

בהתאם להחלטת ועדת הערר, ולאור חו"ד כלכלית שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה מטעם היזם, המוכיחה כי תכנון הכולל פחות מ-19 קומות אינו עומד בסף הרווחיות הנקבע בתקן 21.1, מוצע מגדל אחד בן 19 קומות.

היבטים כלכליים (חו"ד שמאית):

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית, חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצית לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין, אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25ב'
--	---

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש מרץ לשנת 2025.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו התאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

לסיכום ובהמשך להחלטת ועדת הערר ולדוח הכלכלי במסגרת תקן 21.1 המצורף למסמכי התכנית, נמצא כי בינוי הכולל 19 קומות (בנוסף ל-4 בניינים בני 8 קומות) עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת, ובינוי נמוך יותר אינו עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה יעמוד על כ- 14.5% שהינו סף הכדאיות הכלכלית המינימלית לפי התקן.

מספר יחידות הדיוור: לאור השינוי בגובה המבנים, התכנון המוצע כולל 354 יח"ד המהוות הפחתה של 24 יח"ד במקום 378 יח"ד בתכנון הקודם, ללא שינוי בהקצאת מספר יחידות דב"י.

שטחי בניה: לאור השינוי בגובה המבנים ומספר יחידות הדיוור, שטחי הבנייה הותאמו למספר יחידות הדיוור והופחתו בשיעור של כ- 2,807 מ"ר. במקום 42,817 מ"ר למגורים מוצע כעת 40,002 מ"ר. הרח"ק ירד מ- 3.54 ל- 3.31.

פיתוח המרחב לטובת הציבור: שטחי הציבור הבנויים, קווי הבניין, זיקות המעבר והשטחים הציבוריים בתכנית ללא שינוי.

התכנית מציעה חזית פעילה ברוחב 8-10 מטר ומסחר מלווה רחוב מבצע קדש. ברחוב מתוכנן שביל אופניים אשר עתיד להתחבר למערך שבילי אופניים פנים שכונתי. הפרויקט מייצר מערכת שבילים פנימית ונגישה מלווה בשטחים מגוננים לרווחת הולכי הרגל. גישור על הפרשי טופוגרפיה משמעותיים בגבולות התכנית של כ- 4-11 מטר בין הרחובות. התכנית פותחת ציר הליכה מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור. המעברים בין המבנים ברוחב כ- 12-15 מטר בהתאם לתכנית.

התכנית המוצעת שומרת על עקרונות התכנון בזיקות המעבר לרווחת הולכי הרגל והתשתיות, רחבות מגוננות לשהייה ומיקום רמפת הירידה לחניון. בתכנון המוצע, רמפת החניה מקורה בבינוי. שטחי הבנייה בתת הקרקע עודכנו לתקן החניה 1: 0.8 ונקבעו שטחים תת קרקעיים.



מבט מכיוון רח' מבצע קדש



נספח בינוי מוצע

טבלת השוואה :

תכנית מופקדת	בינוי מוצע לאחר החלטת ועדת ערר	
מספר יח"ד	354	
מכפיל צפיפות	1: 2.8	
דיוור בהישג יד	50 יח"ד	
שטח עיקרי למגורים	28,320 מ"ר	30,240 מ"ר
שטח שירות למגורים	11,690 מ"ר	12,577 מ"ר
סה"כ זכויות למגורים	40,002 מ"ר	42,817 מ"ר
מסחר	1000 מ"ר	1000 מ"ר
שטח בנוי למבנה ציבורי	500 מ"ר	500 מ"ר
רח"ק	3.31	3.54

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. ממליצים לוועדה לאשר את התכנון המוצע הכולל עדכון מספר הקומות מ- 15 ל- 19 קומות במגדל, בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון כך שיבטיחו שמירה על נפחי הבינוי כפי שהוצגו לוועדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 125-0006

בינוי זה מייצר שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובהתאם יש לשמור על צירי מעבר ברוחב של כ- 12-15 מטר מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון, וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2. יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הנחיות ליחידות הדיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית כך שייקבעו 50 יחידות דיור בהישג יד למשך 25 שנה במחיר מופחת ובבעלות אחודה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור בנות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דיור בר השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

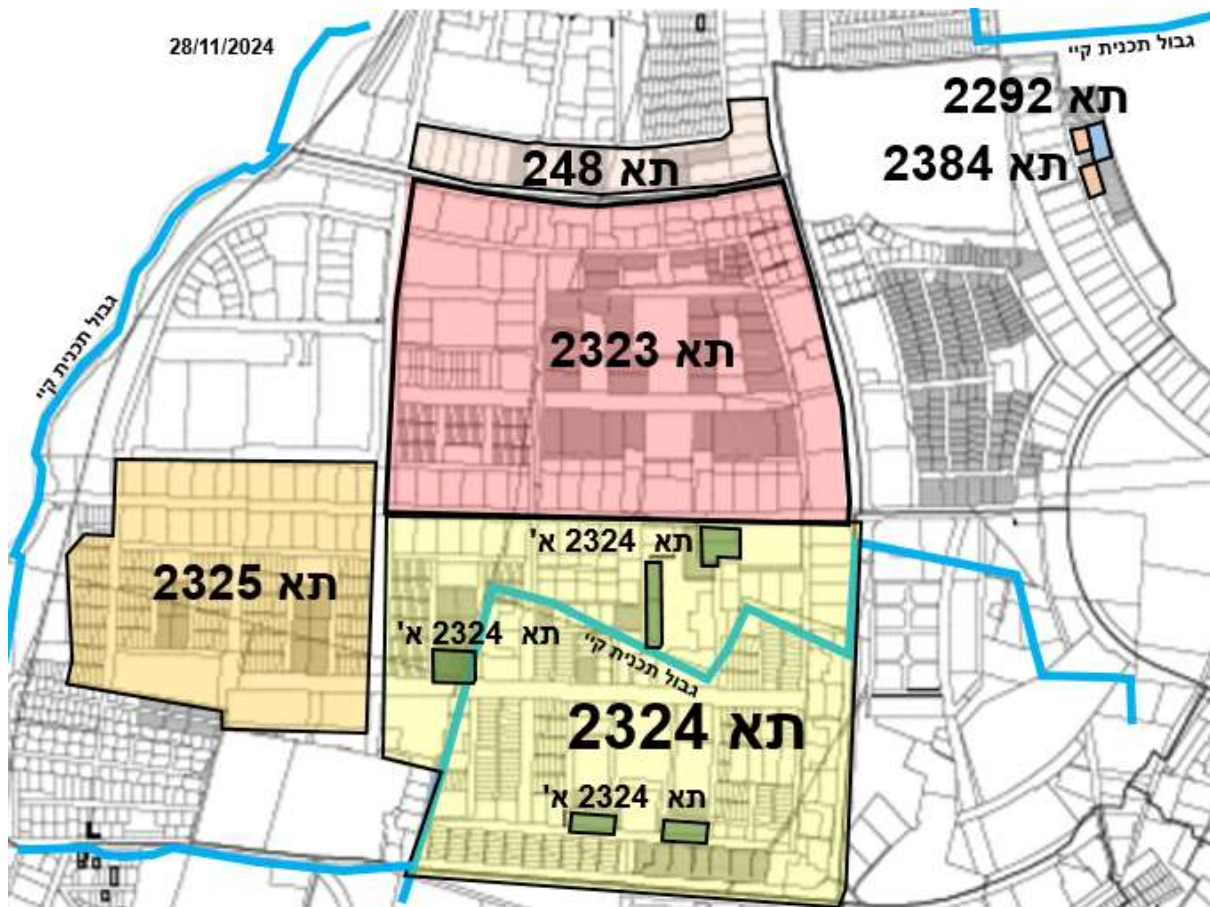
2. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
0006-25 - 14	דיון בעדכון החלטת ועדה

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה ואגף תכנון ובניין עיר.

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים: מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריו: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס ג' 64/ג', טיפוס ג' 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ג') בלבד.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
0006-25' - 14	דיון בעדכון החלטת ועדה

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: ללא שינוי.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע			במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994																													
עד 45% משטח הקומה			עד 35% משטח הקומה			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :																										
עד 45% משטח הקומה			אין התייחסות			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :																										
שטח גרעין ומבואות																																
שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)																																
<table><tr><td>סוג הבניין</td><td>עד שלוש דירות בקומה טיפוסית</td><td>ארבע דירות בקומה טיפוסית</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית</td><td>עד 60 מ"ר</td><td>עד 20 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית</td><td>עד 60 מ"ר</td><td>עד 27 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים גבוהים עם מעלית</td><td>עד 90 מ"ר</td><td>עד 50 מ"ר</td></tr></table>			סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 60 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 60 מ"ר	עד 27 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 90 מ"ר	עד 50 מ"ר	<table><tr><td>סוג הבניין</td><td>עד שלוש דירות בקומה טיפוסית</td><td>ארבע דירות בקומה טיפוסית</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית</td><td>עד 15 מ"ר</td><td>עד 20 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית</td><td>עד 20 מ"ר</td><td>עד 27 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים גבוהים עם מעלית</td><td>עד 45 מ"ר</td><td>עד 50 מ"ר</td></tr></table>			סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר			
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית																														
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 60 מ"ר	עד 20 מ"ר																														
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 60 מ"ר	עד 27 מ"ר																														
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 90 מ"ר	עד 50 מ"ר																														
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית																														
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר																														
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר																														
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר																														
כאשר יש 5 יחיד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יחיד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.																																
ללא שינוי			לפי הדרוש			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות																										
כמוגדר בתקנות			כמוגדר בתקנות			בליטות																										
ללא שינוי			לפי תא 1680 על תיקוניה			מתקנים על הגג																										
בהתאם לתקנות			בהתאם לתקנות			גזוזטראות לא מקורות																										

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

חוו"ד מחלקת התכנון :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24' ב' מיום 11/12/2024 תיאור הדיון :

ניר כהן : מציג את תוכנית K במזרח מרכז רובע 9. העדכון חל רק בשטחים בקווקו (מציג במצגת).

מיטל להבי : התחום הוא של תוכנית

90 מ' זה כולל מדרגות ולובי

ניר כהן : כן זה השטח עד לפתח הדירה בקול קומה.

אלחנן זבולון : לאשר את תיקון השטחים.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
0006-25' - 14	דיון בעדכון החלטת ועדה

בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה .

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע			במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :		
עד 45% משטח הקומה			עד 35% משטח הקומה			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :		
עד 45% משטח הקומה			אין התייחסות			שטח גרעין ומבואות		
סוג הבניין			עד שלוש דירות בקומה טיפוסית			בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית		
עד שלוש דירות בקומה טיפוסית			ארבע דירות בקומה טיפוסית			בניינים שאינם גבוהים עם מעלית		
עד 20 מ"ר			עד 27 מ"ר			בניינים גבוהים עם מעלית		
עד 45 מ"ר			עד 50 מ"ר			בניינים גבוהים עם מעלית		
כאשר יש 5 יחיד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יחיד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.								
ללא שינוי			לפי הדרוש			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות בליטות		
כמוגדר בתקנות			כמוגדר בתקנות			מתקנים על הגג		
ללא שינוי			לפי תא 1680 על תיקונים			גזוזטראות לא גשוריות		
בהתאם לתקנות			בהתאם לתקנות					

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי חיים גורן

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 :

מבוקש לעדכן את החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248, באופן הבא : החלטת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוס הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

• תא 2323 :

הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'.
הוספת טיפוס ד' 1/74, באזור מגורים ג'.

• תא 367 :

הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שההחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67'ד).

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה



מיקום:

צפון: גוש 6937 חלקה 67
מזרח: רח' יבנה
דרום: גוש 6937 חלקה 50-
מערב: רח' אלנבי

כתובת:

תל אביב – יפו
רח' יבנה 40, 42
רח' יהודה הלוי, 51
רח' אלנבי 113, 115

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6937	מוסדר	חלק מהגוש	50	57, 48, 47

שטח התכנית: 4.881 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יום: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
מודד: קבוצת דטהמפ
מתכנן תנועה: מ.ת. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
אדריכלי נוף: נחלת הכלל
יועץ סביבה: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תשתיות: לביא נטוף מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין

אגרונום: טלי גליקמן
בניה ירוקה, סקר אנרגיה: גדיר הנדסה בע"מ

בעלות: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ובעלים שונים נוספים

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/ לא מוסדר	מספר חלקה	מספר גוש
1.958	פרטיים	2.021	מוסדר	47	6937
2.413	פרטיים	2.596	מוסדר	48	
0.427	פרטיים	0.427	מוסדר	50	
0.083	עירייה	1.447	מוסדר	57	
4.881	סה"כ				
100%					

מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו -
לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו
להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

יזם התכנית: מנורה נכסים והשקעות בע"מ, בנק הפועלים בע"מ וחברת רבדים (נכסים) בע"מ, וועדה מקומית
לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיזי קיים:

הפרוייקט, בשטח של כ- 4.8 דונם, ממוקם בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום),
באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים.

בחלקה 48, ניצב על רחוב אלנבי מבנה משרדים, בית מנורה, בניין בן 13 קומות מעל יציע וקומת ביניים ומעל 4
קומות מרתף. בחלקה 47, בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקרקע. הבניין בנוי משני אגפים ומשמש למשרדים
וחנויות כשבקומות הרקע ישנו פסאג' המשמש למעבר בין רחוב אלנבי לרחוב יבנה. בחלקה 50 בניין בן 4 קומות מעל
קומת מרתף. לבניין כניסה מרחוב יהודה הלוי.

תיאור מצב קנייני: כל המקרקעין בבעלות פרטית למעט חלקה 57 ביעוד דרך מאושרת בבעלות עיריית תל אביב יפו

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית מפורטת תא/1024

מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624

התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937

יעוד: מגרש מיוחד

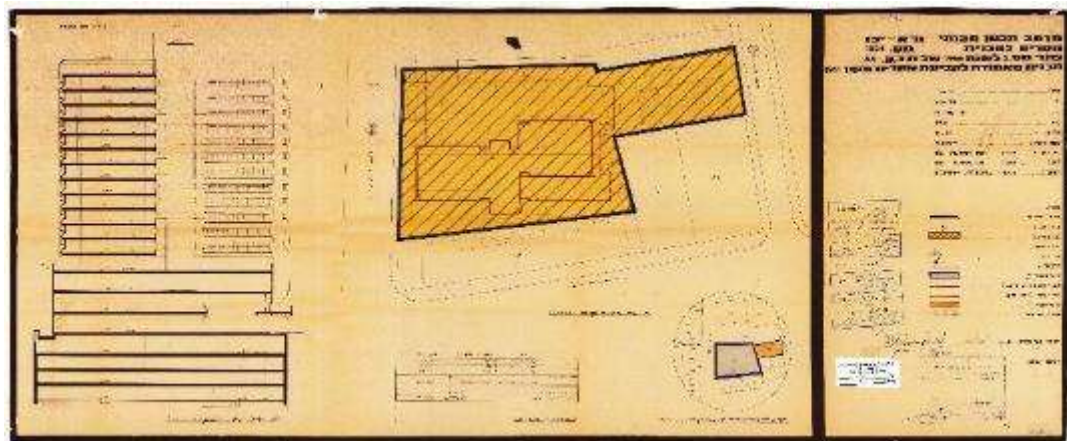
זכויות:

שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר

שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר

סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)

מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44

תכנית כללית לדרום תל אביב

מתן תוקף 4/11/1937

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001

יעוד : אזור מסחרי

זכויות : 50% משטח המגרש $5 \text{ ק'} \times 3,022.5 \text{ מ"ר}$

מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

זכויות : 168% משטח המגרש = $1,386 \text{ מ"ר}$

מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937

יעוד : אזור מסחרי

זכויות : ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש

סה"כ 811 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/1226 א'

תכנית חלה על חלקה 79

מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על

חלק מחלקה 79 בגוש 6937, רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

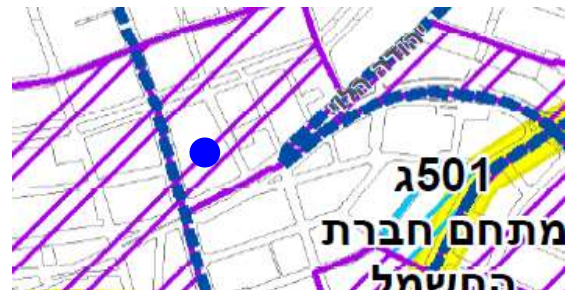
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר: עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכסית בינוי: עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי: עד 12.8
- שימוש ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף*: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2
- * שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- * שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.
- שהיקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית

אזור תעסוקה מטרופוליני
אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים



מתחם תעסוקה מטרופוליני



קווי מתע"ן
אדום סגור
אדום פתוח



עד 40 קומות



501	לכ העיר
אזור תעסוקה	תשריט אזורי
מטרופוליני	ייעוד
אזור מערב	תשריט אזורי
	ייעוד

5.3.3 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

2006-28ב' – 6 תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי – שדרות רוטשילד
התכנית חלה על כלל החלקות – 47, 48, 50, חלקי חלקה 57 גוש: 6937 ותואמת את מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%



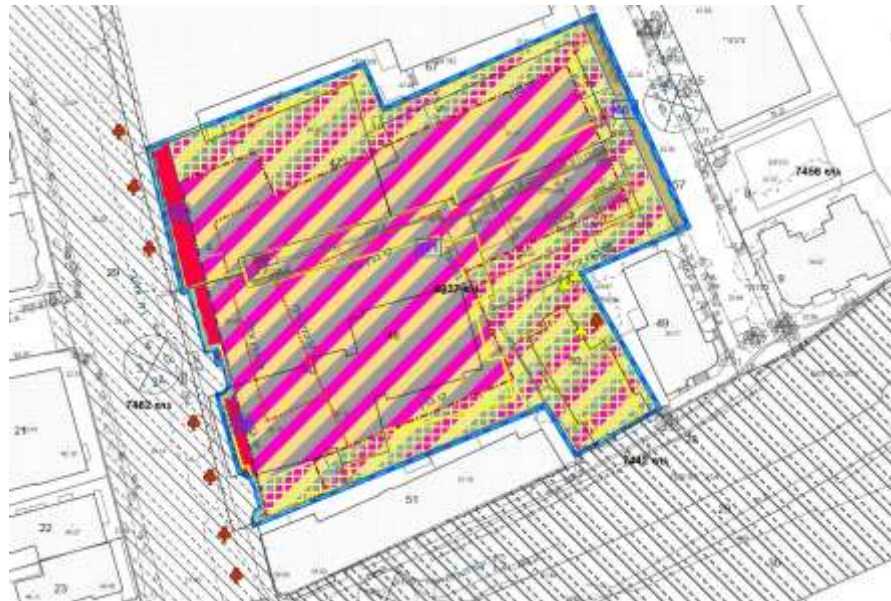
מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר העירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם.



התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחב תכנון עבור שימושי תעסוקה מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה.

התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.



תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר כמפורט בסעיף 5-וקביעת תמהיל לשימושים הסחירים עבור מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 45 קומות, הכוללות 5-קומות בהקלה בהתאם לחוק.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת תועלות ציבוריות
7. קביעת דב"י
8. הרחבת רח' אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.
9. יצירת כיכר בזיקת הנאה לציבור בלב המרחב, דופן הכיכר מוגדרת בחזיתות מסחריות ובכניסה ללובי המגורים והתעסוקה.
10. יצירת מעברים רציפים הפתוחים להולכי הרגל המוגדרים אף הם בזיקת הנאה לציבור.
11. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
12. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים

יעוד ראשי: מגורים מסחר ותעסוקה

היקף שטח התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 80% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש והיקף המגורים לא יעלה על 20% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש. שטח מבונה לצרכי ציבור לא יפחת מ- 3,375 מ"ר ברוטו בהתאם להקצאות שטחי הציבור כפי הנדרש. אליהם יתווספו 2394 מ"ר ברוטו שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

היקף זכויות בניה

שימוש	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	יח"ד	מעל	מתחת	מרפסות- בנוסף
-------	------------	-------------	------	-----	------	------------------

הקובעת	הקובעת			הקובעת			לשטח העיקרי
	עיקרי	שירות		עיקרי	שירות		
מבנים ומוסדות ציבור	2,700	675					
מגורים	8,967	2,242					1,524
מסחר	1,840	460					
תעסוקה	34,027	8,507					
סה"כ	47,534	11,884	4,000	23,690	103	45	6
							1,524

הערות לטבלה:

- ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו.
- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.
- עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20% משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.
- שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.
- יאתר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בנויה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל סופי של יחידות הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

דב"י

15% מכלל יחידות הדיור, המהווים 15 יח"ד יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. דמי השכירות בגין יחידות אלו יהיו בהנחה בת 40% ממחיר השוק, תקופת השכירות הכוללת ביחידות אלו לא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'
- גובה קומה שתי הקומות הציבורית הראשונות יהיה עד 4.5 מטרים לקומה מרצפה לרצפה כל קומה נוספת תהיה בגובה עד 3.8 מטרים. גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'
- בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מגורים למשרדים או בין קומות למשרדים לציבור), בשתי קומות מגורים עליונות ובקומה הטכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות

1. **אפיון מיקום**
התכנית תחומה בשלושה רחובות: אלנבי במערב, יהודה הלוי בדרום ויבנה במזרח, ונמצאת בסמוך לקווי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הסגול) בצמידות לשתי תחנות. התוכנית מאפשרת קישוריות של הולכי רגל בין התחנות עבור משתמשי תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום המגיע מכיוון פתח תקווה לבת-ים, והקו הסגול המגיע מיהוד-מונוסון, אור יהודה וקרית אונו, גבעת שמואל ורמת גן.
2. **רמפת הירידה למרתפים**
הרמפה תמוקם ברח' יבנה בלבד. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי ואלנבי. הרמפות יישמשו לרכב פרטי ולכל מערך התפעול הנדרש לפרויקט.
3. **נת"ע**
בוצע תאום עם נת"ע מכיוון שהתכנית גובלת ממערב בתת"ל 70א (הקו הסגול העובר ברחוב אלנבי) ועם הקו האדום הנמצא בביצוע.
4. **תקן החניה יהיה על פי המפורט להלן:**
 - מגורים: לכל היותר 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - תעסוקה ומשרדים: 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - מלונאות: לכל היותר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניה
 - מסחר: 0
 - לשימוש ציבורי ייקבע תקן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 - לדירות הקטנות מ-50 מ"ר כמו גם לדירות הדב"י תקן החניה יהיה 0
5. שביל אופניים עובר ברחוב יהודה הלוי בצידו השני של הכביש, שבילי האופניים לא עוברים בתחום התכנית.
6. תכסית: בין 15% ל-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה, ככל הניתן, לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ובהתאם להוראות תמ"א 1.

חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתא/4568 מתחם מנורה אלנבי.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

- א. בצפון, רחוב רוטשילד
- ב. במזרח, רחוב יבנה
- ג. מדרום, דרך יהודה לוי
- ד. ממערב, אלנבי

- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב יהודה הלוי עובר קו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2-.
- ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים 103 יח"ד
מסחר 2045 מ"ר
משרדים 38,057 מ"ר
מבני ציבור 2,700 מ"ר

2. מצ"ב טבלת חניה דרושה לשימושים המוצעים לפי תקן עיריית תל אביב:

דרישת חניה										
שימושי קרקע	כמות	יח'	תקן חניה				דרישת חניה			
			רכב פרטי	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים	רכב פרטי		רכב תפעולי	אופניים
							נכים			
מסחר *	2045	מ"ר	0	1:400 1:2000	1:300	1:100	0		5	7
משרדים **	38,057	מ"ר	1:350	1	1:100	1:100	109	רגיל 3 גבוה 2	-	381
ציבורי	2,700	מ"ר	1:100		1:500	1:5	27			5
מגורים *	110	יח"ד	0.5:1	-	1:1		55	רגיל 1 גבוה 1	-	110
סה"כ							191	רגיל 4 גבוה 3	5	503

3. הולכי רגל

- 3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי ו-4.75 מ' בצד המערבי
- 3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננת מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'
- 3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו-4.0 מ' בצד המזרחי

4. רכב דו גלגלי

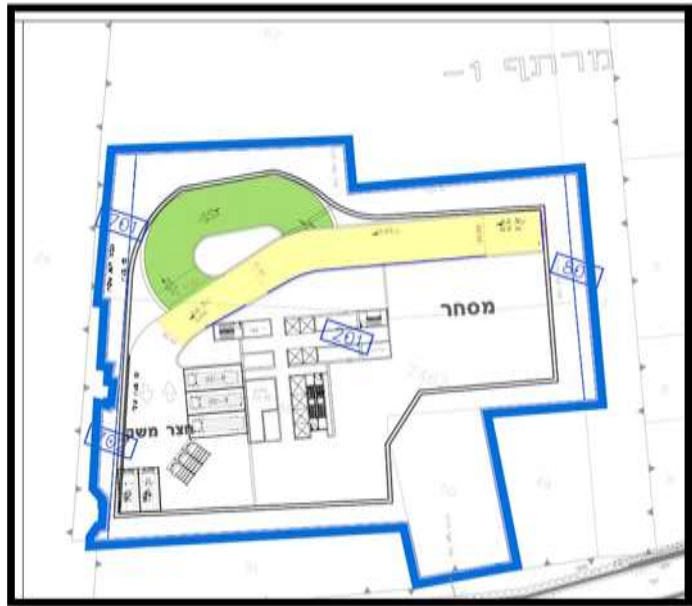
- 4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קו אדום וקו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי

6. נגישות וחניות

- 6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי.
- 6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה.
- פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-
- 6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.



7. מערך תנועה היקפי

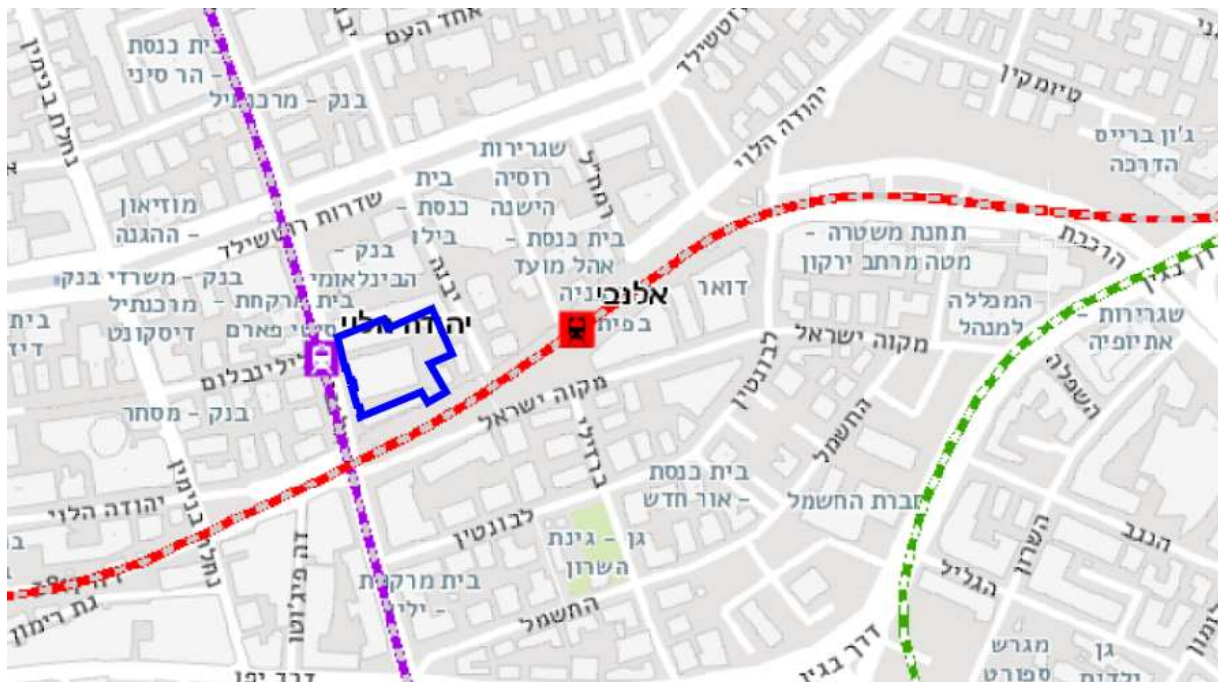
7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים .

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

בחלקה 50 מתוכן פיתוח לכיכר עירונית בנוסף לזה במרתפי חניה מוצעים 27 תאי חניה ציבוריים ו-5 חניות אופניים.

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית, רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.



10. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המתקדם בהיקפיו.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)

1. התכנית מציעה בינוי מגדל בעירוב שימושים המשולב קומות מסד רחבות.
2. המגדל בן עד 45 קומות בגובה יחסי של כ- 157.50+ מ' ובגובה אבסולוטי של 180 מ', המהווה את הגובה המקסימאלי המותר ע"פ תמ"א/2/4 וללא תוספת זכויות מעבר לקח"ק שנקבע התכנית המתאר.
3. בקומת הקרקע, מוצעות חזיתות מסחריות הפונות כלפי כל הרחובות הסובבים וכלפי הכיכר העירונית בזיקת הנאה הממוקמת ברחוב יהודה הלוי מול תחנת הרכ"ל.
4. חזיתות המבנה מדורגות כלפי הרחוב ליצירת התאמה ורציפות לבינוי הקיים – בחזית לרחוב אלנבי ישנן שתי קומות מסד היוצרות דופן בנויה רציפה בהתאמה לגובה המסד ב- "מגדל מאייר" מצפון והמבנה לשימור מדרום. בחזית לרחוב יבנה, תוכנן מסד של 8 קומות בהתאמה למסד הקיים ב- "מגדל מאייר" השכן.
5. דירוג המבנה יצר קומות מבנה משתנות המאפשרות שילוב של מגוון עסקים/ חברות.

הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

1. התכנית כוללת הפקעה לאורך רח' אלנבי, לצורך הרחבת המדרכה בסמיכות לתחנה של הקו הסגול.
2. התכנית קובעת הקצאה כוללת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר.
3. הגדלת המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ-400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה והרחבת המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה.
4. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, שימוש ושהייה של 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה, שבעה ימים בשבוע.
5. כתועלת ציבורית יוקצה שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). **חוו"ד תכנון סביבתי:**
במסמכי התכנית הוטמעו הדרישות הסביבתיות לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה:
זיהום קרקע: בשטח התכנית קיים מבנה שאינו מאפשר ביצוע דיגום גזי קרקע, לכן לשלב היתר הבנייה

תוגש ותכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה ותבוצענה הדרישות טרם נגיעה בקרקע.
אסבסט: ייערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, יעשה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר ע"י קבלן מורשה.
אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: הגשת סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות הקרינה במבנה.

תכנית עיצוב פיתוח אדריכלי:
תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים				נתונים	
תא שטח 201	חלקה 50	חלקה 48	חלקה 47				
			2002	2001			
לפי רח"ק 12.8	ק"ק/ טיפוסית 40% ק. ביניים 30%	364%	168%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה	
59,418 מ"ר ברוטו*	811	9,796.4	1,386	3,022.5	מ"ר		
מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה, דרך מאושרת, דרך מוצעת	מסחרי	מגרש מיוחד	מגורים א'	מסחרי	שימוש	גובה	
45 קומות כולל קומות טכניות	ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף	ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף	קומות		
180.00 = +157.50		-	-	-	מטר		
כ-103 יח"ד	6		25	31	יח"ד		
60%					תכנית		
191 + 7 נכים	-	177	50		מקומות חניה לרכב		
423	-	-	-	-	מקומות חניה לאופנועים		
503	-	-	-	-	מקומות חניה לאופניים		

* בתוספת 12 מ"ר ממוצע למרפסות עבור כל יח"ד

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 21.3.22 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, הוועדה קיבלה את חו"ד הצוות כי מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר, ומאחר שלא צופים התנגדויות רבות לתכנית, אם בכלל, ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
2.413	-	מגרש מיוחד
0.825		מגורים א
1.560	4.645	מסחר
-		תעסוקה
-	0.153	דרך מוצעת
0.083	0.083	דרך מאושרת
4.881	4.881	סה"כ שטח

זמן ביצוע:

הדמיות:





הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

יחיד התכנית			
מספר התכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחשקשות בע"מ, רבדים נכסים בע"מ ובנק חפועלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
יחיד הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	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 חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

עמ' 180

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש:	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטית (סעיף 3.3.2) תדירות אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך לציר מתענין	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליטית (סעיף 3.3.2) (104)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית	3.3.2 (א) 1 מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2 (א) 2 קופת חקרקע כחיות מסחריות.	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנאים המפורטים.	מקבצי שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: (1) 1 וכן מסחר 2 / אזור תעסוקה 2 ובכלל שימושים אלה ויתרו מתחנות למסלס הכניסה הקובעת, או מעל למסלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת ובחתימה לשימושים המותרים בתמ"מ/3 3.1.1 נ"ל- שימושים כלליים - מלונאות ומסחר ציבור	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית	סעיף 3.3.2 (ב) 2 אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך לציר מתענין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רחיק בטייט 4.2 רחיק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) 1 תכנית חביתוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.	+
קביעת שטחי בניה תעלים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה תעלים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5	+
קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 40 קומות	סעיף 4.2.2 (א) - בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות 4.2.2 (ב) 3 - בינוי שגבוח בלמעלה מ-8 קומות מבינוי גובל	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, מניפות ומכסים.	כלל שטח התכנית	סעיף 4.2.1 סעיף 4.2.2 (ב) תנאי לתקנות תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות ויחיד גרוף של חמש-ששים הבאים: נספח	+

			בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי. על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה מ'. 4.2.3 - מרווח בין קו בניין לגבול מגרש 4.2.4 - עצים בגנים
	4.1.1	למי תשריט אזורי יעד: אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מסרופוליני	הקטעה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפיק תכנית תכולת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקטעה/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.
	לי"ר	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד	חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
	3.6.14 - רח' אלנבי - רחוב עירוני רח' יבנה - רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נספח העיצוב העירוני ו/או נספח התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים תרלבנסיים בתוכניות מאשרות	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למסומן אזורי המאגזים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור למסורת)
+ תוכנית מצורפת חווייד תחבורתית. בתחומה של תכנית זו ממומנת דרך מוגעת (הפקעה לצורך הרחבה רחוב אלנבי). קו בנין לרחוב אלנבי - 0 מ' בין שני צמתים תקן חניה: מגורים 0.5:1 משדרים 1:350 למלונאות 1:15 למסחר 0	3.6.1 (ח) תכנית בעלת השפעה תחבורתית 3.6.2 (ד) רחוב אלנבי ויהודה לי - דרך עורקית עירונית 3.6.2 (ה) רחוב יבנה - דרך מקומית 3.8.1 (ג) - שילוב אופניים 3.8.4 - קווי מתעין - תכנית גובלת ברח' יהודה חלוי קו מתעין אדום וברח' אלנבי קו מתעין סגול 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה יעד: אזור תעסוקה מסרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לציר מתעין למי נספח התחבורה: קווי מתעין, דרך עורקית עירונית/ עורקית מקומית, שילוב אופניים, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) הינועים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+ תכנית כוללת חווייד סביבתית ונספח סביבתי	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א) תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או המרחיבה דרך. 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש חוגבל בוכות הדרך של דרך עורקית עירונית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות למרחב (4.4.5) חסימות לסטות מחוראות סעיף 4.4

	4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים של מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוטאת מצד שני. 4.4.1 (ה): תכנית חטאמסדת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בגיח ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים לחפיקות ותכנית		
תשתיות – סעיף 4.6 מריק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוטני לתשתיות (4.6.1) תשתיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) ברכות אמיר ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב 4.6.6 חשמל	בכל שטח התוכנית	תוכנית מוללת נסמך מים, ביוב וניקוז

☆ לתשומת לב מספת :

תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

תוכנית עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוזות הסעיף
שימוש בסעיפי חוק בסטיווית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד) תוכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מיטמנות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	סעיף קטן (א1)	איתור וחלוקה של מרשמים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
462 (א) למעט: (4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית	סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בניין או עיבוד אדריכליים
	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (חסינות)
	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקשת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחילת	תאריך
איתור כרפלי, אדרי	025332735		6.3.2023
היועץ המשפטי לוועדה	מספר ת.ז.	תחילת	תאריך
שם ושם משפחה	2458976-9		5.3.2023
הראלה אברחם און, עו"ד			

ת.ז. 2023

תעתיק
1. איילת סולמי - ראש ענף (מחשבוש מוכירות העדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
 4. תועלות ציבוריות: בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחים אלו הם שטחים חלופיים לתשלום לקרן הסכמי שימור, כתועלת ציבורית. ככל שיוקמו שטחים אלה, הם יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 462' בתאריך 06/03/2023
חוו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 462' בתאריך 05/03/2023

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

אדי אביטן: מנורה אלנבי במע"ר רוטשילד תוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אדריכל עמי מור: מציג את התכנית מהמצגת.

אורלי אראל: בחוו"ד צוות התועלת הציבורית תהיה או הפקדה לקרן השימור או שטחי ציבור אנחנו ממליצים שהתועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור.
 חן אריאלי: מקומות החניה- מדובר רק ב-27 מקומות חניה ציבוריים זו כמות מאוד מינורית?
 אורלי אראל: קו אדום וסגול ו-500 מקומות חניה לאופניים ומדובר במקום שיש בו 2 תחנות של הרק"ל. חיים גורן: מה היחס בין הפרויקט הזה למבנה לשימור?
 אורלי אראל: אין יחס היות ואינם כלולים בתוכנית. אחד כבר שומר בתוכנית אחרת והשני היה ניסיון לצרף את הבעלים אך הניסיון לא צלח.
 חיים גורן: לעניין זיקות ההנאה והמעברים הם בתחום התכנית?
 עמי מור: כל זיקות ההנאה בתחום המגרש שלנו כאשר הבניינים לשימור יבוצעו ויסירו את הגדרות ויאחדו את המרחבים הציבוריים. אנחנו מפתחים ולא תלויים בשכנים.
 חיים גורן: האם יש דרך להכניס גם את נושא דמי האחזקה לדירות של הדב"י?
 ענת רודניצקי: כמו בכל פרויקט, דיירי הדב"י תמיד משלמים פחות ועושים שימושים אם בכלל משאר הדיירים במתקנים של הבניין כמו למשל בריכה וכדומה.
 חן אריאלי: למה בפרויקט הזה לא התייחסו לקומות שבהן יהיו יחידות הדב"י?
 עמי מור: המגורים הם למעלה
 ענת רודניצקי: אנחנו תמיד מבקשים שהדירות יהיו איכותיות זה כתוב תמיד בתכנית העיצוב.
 אורלי אראל: אין בעיה להוסיף את המשפט הזה לתקנון. דירות מגורים הדב"י ימוקמו במרחק ממטרים היכולים להשפיע על איכות חיי הדיירים.
 אדי אביטן: תיקונים לגבי יחידות הדב"י - מתוך 112 יח"ד 15% כלומר 17 יח"ד. אישור מחלקת נכסים למסמכי התוכנית וללוח ההקצאות.
 אורלי אראל: יש לציין בהחלטה שהעירייה נכנסת כמגישת התכנית זאת בגלל שטחי הציבור שאנחנו מקבלים.
 ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תועלות ציבוריות - הקצאת שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). על חשבון שטחי התעסוקה.
2. דירות דב"י יורחקו ממטרים שיוכלו להשפיע על איכות חיי הדיירים.
3. אישור מחלקת נכסים למסמכי התכנית וללוח ההקצאות.
4. מספר יח"ד יהיה 112 מתוכן 17 יח"ד דב"י לפי 80 מ"ר עיקרי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מטרת הדיון : שינוי החלטת וועדה מתאריך 15.3.23

התכנית אושרה להפקדה בתאריך, 15.3.23 מדובר בתכנית ללא הסכמת כל הבעלים כאשר הוועדה המקומית נכנסה גם כמגישת התכנית בהמלצת הצוות.

במועד הדיון בהפקדה נבחנו ונתבקשו שתי חלופות לתועלת ציבורית - תוספת שטחי ציבור מעבר להקצאת שטחי הציבור הנדרשת או הקצאת מקורות לקרן השימור. לבסוף המלצת הצוות וההחלטה היתה כי התועלת הציבורית תינתן על ידי תוספת שטחי ציבור בהיקף של 2394 מ"ר בנוסף להקצאת שטחי ציבור בהיקף של 3375 מ"ר. עם זאת כעת לאחר בחינה מחודשת ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף נכסים, אשר גם לדידם במיקום התכנית עדיפה תועלת של הקצאת מקורות לקרן השימור על פני תוספת שטחי ציבור, הועדה מתבקשת לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. ממליצים לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את החלטת הוועדה מיום 15.3.23 כלהלן "לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם".
5. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 מבקשים ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.

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 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : התוכנית אושרה להפקדה 15.3.23 ללא הסכמת בעלים. הועדה הצטרפה כמגישה וכפי שמפורט במטרת הדיון בדרפט.
מלי פולישוק : איך קובעים את השווי?
אורלי אראל : יש הליך של אגף הכנסות והיחידה האסטרטגית ובסופו של דבר היחידה הכלכלית קובעת לפי שימוש ומיקום.
דורון ספיר : לאמץ את חוות הצוות כמפורט בדרפט.
חיים גורן : מה שווי השומה? אורלי אראל : עוד לא נקבע. התועלת היתה שטחי ציבור ומלכתחילה היתה לקרן השימור.
מלי פולישוק : מלכתחילה זה היה בתועלת ציבורית
אורלי אראל : כן.

בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 15.3.23 כך שבמקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור על חשבון שטחי התעסוקה , התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 הועדה מאשרת ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.
3. יתר התנאים בהחלטת הועדה מיום 15.3.2023 נשארים על כנם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12000 בעמוד 3015 בתאריך 15/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	11/01/2024
מעריב	11/01/2024
מקומון ת"א	12/01/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. איתמר הדר ודן לשם	גוש 6937 חלקה 47 ת"ח 33, אלנבי 113	דוד פרנק – עו"ד
ב. התנגדות עצמית- חברת מנורה נכסים ובנק הפועלים	מרחב התכנית	משרד פישר – אפרת שרון עו"ד
ג. ד.ה.ב. השקעות	גוש 6937 חלקה 50 יהודה הלוי 51	חיים קובסקי – שחור ושות'
ד. אלחנן בר עוז	חלקה 51 בגוש 6937 יהודה הלוי 47	בנימין קרייתי – משרד עו"ד
ה. אריאל הרצפלד	המרגנית 14 הרצליה (גוש 6937 חלקה 51- אלנבי 117)	שמואל הירשפלד עו"ד
ו. בן כהן עליזה	גוש 6937 חלקה 58	טליה ראפ – עו"ד
ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36	גוש 6937 חלקה 67	משרד שפיצר - עו"ד
ח. נפתלי רחמים נפתלי מרים	גוש 6937 חלקה 51	ללא ייצוג ותצהיר

סיכום ההתנגדויות והתשובות
ההתנגדות א . איתמר הדר ודן לשם

התנגדות:	הערות	המלצה
1. בחישוב המצב הקודם עפ"י תכנית ג': מבדיקת המתנגדים עולה כי תכנית ג' חלה על כלל תאי השטח של חלקה 47, אך בתחשיביו קבע שמאי התכנית זכויות מכוח תכנית זו רק לתא שטח 3, מדובר בטעות ויש להוסיף זכויות אלו גם לתאי שטח 1-2	מדובר בשגגת חישוב. יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.	לקבל את ההתנגדות
2. מקדם התאמה לחדרי יציאה לגג: בתחשיביו קבע שמאי התכנית מקדם התאמה של 1 לחדרי יציאה לגג. מדובר בטעות שכן חדרי יציאה לגג נהנים ממרפסת ומקובל לתת בגין רכיב זה תוספת. על כן נקבע על ידינו מקדם 1.3.	אכן נפלה טעות,, יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. יתוקן בהתאם	לקבל חלקית את ההתנגדות
3. טענת המתנגדים הינה שבמצב הקודם בתא שטח 4 בחלקה 48 יש להוסיף לשווי הקרקע את השטח העיקרי שהוסף בקומה 13 ע"פ היתר 960654 מכיוון ששטח זה בנוי בפועל.	הטענה נבדקה ואכן עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48.	לקבל את ההתנגדות
4. טענת המתנגדים הינה שהתכנית אינה משפרת את מצבם של המתנגדים אלא חלה הפחתה וקיים עיוות באופן חלוקת הזכויות.	לא ברורה הטענה, שכן ע"פ תחשיב שנערך ע"י שמאי התכנית, יוצא כי שווי זכויות המתנגדים בתכנית גדל. תחשיב שמאי המתנגדים הינו ביחס לשווי השוק של היחידות כבנויות במצב הנכנס ובהשוואה לשווי ההקצאה (קרקע) שקיבל במצב היוצא. כידוע בטבלאות איחוד וחלוקה יש להביא בחשבון את שווי הקרקע + מחוברים ולא את שווי היחידה הבנויה.	לדחות את ההתנגדות
5. במצב הקודם יש להוריד תוספת שווי בגין בעלות יחיד בחלקה 50. מדובר בתוספת שגויה שכן כאשר ישנו רישום בית משותף כמו בחלקה 47 שהינו כמו חוזה שיתוף במקרקעין, אין מקום להתייחס לחלקה כאל מושע. יש לבטל את התוספת בגין בעלים יחיד בחלקה 50	שמאי התכנית נתן מקדם בעלות יחידה (ולא מקדם מושע גרידא) על פני ריבוי בעלים. ולפיכך לחלקה 50 הינה בבעלות יחידה, ניתן מקדם של 4% וזאת מכיוון שעדיין יש יתרון לחלקת יחיד על הסדר יחסים בבית משותף.	לדחות את ההתנגדות

6. אופן עריכת הטבלה והתעלמות מפס"ד 'מרכזים'. בטבלה נקבעו ערכי השווי היחסי בחלקות 47 ו-48 לפי החלק של כל תת חלקה ברכוש המשותף, היינו לפי מדד השטח בלבד ובהתעלם ממאפייני תת החלקות וערכן המסוים בשוק. גישה זו מתעלמת מפס"ד בית המשפט העליון "רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרונז'ל"ל נ' עופר מרכזים בע"מ" אשר ניתן ביום 28.12.17.	אכן נבדק ונמצא הצורך בתיקון תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק
7. ביחס לתרומת המחוברים בכלל החלקות, יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה (רצוי ע"פ היתרי בניה) ולתת ביטוי לכלל שטחי הבניה ברוטו תרומת המחוברים : יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה, רצוי ע"פ היתרי הבניה ולתת ביטוי לכלל שטחי הבינוי (ברוטו).	בבדיקה נמצא שבחלקות בהן לא אותרו היתרי בניה (אגף שלם בחלקה 47), שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בשטחים ע"פ בית משותף. עם זאת בחלקות בהן אותרו היתרי בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"ב השטחים שבהיתר הבניה הקיים	לקבל חלקית את ההתנגדות
8. יש לתקן את היקפי הבינוי בחלקה 48 על מנת שיתאימו להיתרים הקיימים (בנושא תרומת המבנים)	הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן	לקבל את ההתנגדות
9. תרומת מחוברי המרתף אמורה להיות על 50% ללא קשר למחוברים העיליים ואין הצדקה לקביעת שווי גבוה ב-37.5% לשטחי המרתף .	יש לקבל את הטענה ובהתאם יתוקנו שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת.	לקבל את ההתנגדות חלקית

התנגדות ב. התנגדות עצמית מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק פועלים בע"מ

התנגדות	הערות	המלצה
10. שטחים ציבוריים : התכנית קובעת רישום שטחים ציבוריים מבונים לטובת העירייה במועד אישור התכנית כאשר שטחים אלה עדיין לא קיימים בפועל ויהיו קיימים כאשר המגדל ייבנה. מבוקש כי הסעיף יתוקן באופן שימחקו המילים "השטחים הציבוריים הבנויים". רישום השטחים הציבוריים הבנויים מופיע גם בתנאים למתן היתר ואיכלוס כך	סעי' 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" מתייחס לרישום השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים, בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה של התכנית, דהיינו במסגרת רישום טבלת איחוד וחלוקה של התכנית. בנוסף, הסעיף מאפשר לעירייה להפקיע את כלל השטחים הציבוריים בתכנית עם אישור התכנית וזאת עפ"י דין. מדובר בסעיף שמופיע בכל התכניות המקודמות בעיר ומבטיח לעירייה את רישומן ומימוש זכויותיה	לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את סעיף 6.14(2) בהתאם

	הציבוריות עפ"י דין. עם זאת, בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יתוקן סעיף 6.14(2) כך שהעיריה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האיכלוס	שאין חשש ששטחים אלו לא יירשמו על שם העירייה.
לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית.	בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 תתוקן טבלה 5 כך שתאפשר גמישות מקסימלית בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.	11. שטחי בניה כוללים - יש לאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים בשימושים השונים בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.
לקבל את ההתנגדות	יתוקן מספר הקומות בנספח הבינוי ל- 45 בנספח כך שישקף את התכנית המופקדת.	12. תיקון נספח הבינוי : התכנית המופקדת מתייחסת למגדל של עד 45 קומות. בנספח הבינוי המנחה מופיע מגדל בן 40 קומות. מבקשים לתקן את אי ההתאמה ולהגיש נספח בינוי של עד 45 קומות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתן לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר.	13. הוצאות עריכת התכנית : מאחר שבתכנית בעלי זכויות נוספות הנהנים מאישור התכנית מבקשים כי יתווסף להוצאות התכנית סעיף מכוח סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה לפי" הוצאות עריכת התכנית יוטלו על כל בעלי הזכויות במקרקעין בתחומה".
לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות	מדובר בתיקון טכני מדובר בטעות סופר	14. תיקונים טכניים : א. שטחי מרפסות : תיקון טעות בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיור סה"כ $1,344 = 112 \times 12$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. ב. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית : כתוצאה מטעות סופר מבקשים להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. ג. הריסות ופינויים : תקנון התכנית אינו כולל פרק בדבר הריסות ופינויים, מבקשים להוסיף בסעיף 6 פרק כדלקמן : "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט

לקבל את ההתנגדות	התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה". ד. תשריט מצב מאושר: יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט.	
------------------	--	--

התנגדות ג. ד.ה.ב. השקעות

התנגדות	הערות	המלצה
15. שטח הזכויות בחלקה 50 גוש 6937 חושב לפי 427 מ"ר ולא לפי 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה ובהתאם לפסק דין שניתן בתאריך 5.5.1993 שקבע שבעלי החלקה "יהיו רשאים לממש זכויות בניה ביחס לחלקה על בסיס חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר.	לגבי חלקה 50 ניתן פס"ד מיום 5.5.93 הנותן תוקף להסכם פשרה במסגרת תביעת הסדר קרקע לפיו חלקה 50 תישאר רשומה בשטח 427 מ"ר כפי שנקבע בהסדר המקרקעין ועפ"י מפת גוש הרישום וניתן יהיה לממש בה זכויות בניה גם עפ"י תכניות עתידיות וזאת עפ"י חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר. יצוין עוד, כי מכל מקום קביעת שטח החלקה נעשה במסגרת הסדר קרקע ולא במסגרת הפקעה.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק ולתקן את טבלת השטחים בהתאם ואת טבלת האיזון

התנגדות ד. אלחנן בר עוז

התנגדות	הערות	המלצה
16. בסיכום מה"ע מתאריך 29.1.17 נקבע כי התכנית תכלול את חלקות 48,47,50,51. למרות הסיכום, החלקה לא נכללה בתחום הקו הכחול בתכנית שהופקדה.	בשלבי התכנון הראשוניים חלקות 49 ו-51 אכן נכללו בתחום התכנית, אך יחד עם התקדמות התכנית הוחלט שלא להכלילן בקו הכחול מהסיבות להלן: לגבי חלקה 51: - המבנה קבוע לשימור על פי תכנית השימור העירונית אשר קבעה גם תמריצים לשמור ומשכך ושממילא אינו יכול לקבל זכויות נוספות, אין מקום לצרפו לתכנית. בסיכום מהנדס העיר מיום 8.11.2017 הוחלט שלא לכלול את חלקה 51 בתחום התכנית. - נוכח אי הסכמות עם ריבוי הבעלים בחלקה ולמרות שנעשו ניסיונות לצרפם, הובן כי לא יהיה ניתן לממש את התכנית במתכונתה עם החלקה בהעדר הסכמות של חלקות בשלמות וכי אין טעם לאשר תכנית שתישאר במגירה ולא תמומש. לגבי חלקה 49: - מאחר והמבנה הבנוי מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור ובעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203. - הבניין עצמו נמצא בשלבי בנייה סופיים. - צירופו לתכנית לא יוסיף למבנה זה זכויות או ישנה את הוראות תכנית השימור.	לדחות את ההתנגדות.

לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכותה בדין ועל פי תכנית תא/5000. תועלות ומטלות שהתכנית המופקדת נדרשת לעמוד בהן, נקבעו בתכנית המתאר. התכנית מספקת מענה ראוי ונכון לצרכים העירוניים. ההקצאות לצרכי ציבור נקבעות בהתאם לפרוגרמה הנעשית ע"י התכנון האסטרטגי ובהתאם להוראות תכנית המתאר	17. לא ניתן לקבל מצב בו הוועדה המקומית פועלת בניגוד עניינים : גם מגישת התכנית וגם נהנית משטחים וממטלות ציבוריות.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה סעיף 16 לעיל.	18. הוצאת חלקה 51 מהתכנית נבעה מרצון לקצר לוחות זמנים וממניעים כלכליים של יזמי התכנית ועיריית תל אביב.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה סעיף 16 לעיל.	19. ניתן לממש בחלקה 51 כעומדת בפני עצמה רק חלק קטן מפוטנציאל הזכויות שלה. החלקה כעומדת בפני עצמה זכאית לרח"ק מירבי של 9.6 ואילו הייתה כלולה במסגרת הקו הכחול הייתה זכאית לרח"ק 12.8.
לדחות את ההתנגדות	כאמור לעיל, נעשו ניסיונות לצרף את חלקה 51 לתכנית, ניסיונות אלו לא צלחו עקב ריבוי בעלים בחלקה. ודוק, כי גם המתנגד עצמו אינו מייצג את כל בעלי הזכויות בחלקה. משכך, התכנית קודמה מול יוזמי התכנית הכלולים בתוך הקו הכחול. ראה גם מענה בסעיף 16 לעיל.	20. הבעלים של חלקה 51 מודרו מלכתחילה מהליכי התכנון של קידום התכנית, לא זומנו לשיבות, ולא פנו אליהם.
לדחות את ההתנגדות	חלקה 51 אינה "חלקה כלואה". לבניין שתי חזיתות ראשיות עם חזית מסחרית לרח' יהודה הלוי ולרח' אלנבי מול תחנת הקו האדום והקו הסגול. בכל הקשור ליכולת ההתחדשות שלה מדובר במבנה לשימור מכוח תכנית השימור 2650ב' עם תמריצי שימור וזכויות מכוח תכניות תקפות, כך שגם אם היה נכלל בתחום הקו הכחול עדיין היה נותר על כנו ללא תוספת זכויות.	21. התוצאה של הוצאת חלקה 51 מהקו הכחול היא הפיכתה לחלקה כלואה בין הקו הכחול של התכנית לבין רחוב יהודה הלוי.
לדחות את ההתנגדות	לא קיימת מדיניות תכנונית של הוועדה המקומית לייצר תכנון מתחמי באופן גורף, אלא כל מקרה נבחן לגופו ובהתאם למאפיינים של המרקם. במקרה הנדון, מדובר במבנה לשימור שדרכי התחדשותו קבועות בתכנית השימור. ראה בסעיף 16 לעיל מפורטות הסיבות לאי הכללת המגרש בתכנית.	22. התכנון נוגד את מדיניות העירייה שמבקשת לייצר תכנון מתחמי, הוצאת חלקה 51 מתחום הקו הכחול נוגדת מדיניות זו.

לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה ברורה. לפי תכנית השימור העירונית ניתן לנייד בתכנית זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות לכל מגרש ברחבי העיר. אך המבנה בחלקה 51 אינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות כך שאין לו כלל זכויות לניוד.	23. מסוכלת האפשרות לנייד את זכויות הבנייה העודפות של חלקה 51 לחלק אחר במרחב זה.
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית כך שתינתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת.	1. המבנה הבנוי בחלקה 49 מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור (כפי שמוגדר המבנה בחלקה 51) ואינו כלול בתחום התכנית דנן. בעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203 כפי שיכולים לעשות בעלי הזכויות בחלקה 51. 2. הגישה לתת הקרקע אפשרית רק מרחוב יבנה מפאת מגבלות הרק"ל על רח' יהודה הלוי ורח' אלנבי וללא קשר לקידום תכנית זו. 3. גם כיום אין לבניין ירידה לתת הקרקע. 4. בנוסף למגבלות הרק"ל, חתך הרחוב במקטע הרלבנטי של יהודה הלוי כולל: • כניסה לתחנת אלנבי של הקו האדום • תחנת אוטובוס • מדרכה רחבה ואזור חצייה הנועד לשרת את היקף הולכי הרגל במרחב תחנת הרק"ל. • נתיב העדפה לאוטובוסים בפניה שמאלה אל רח' לאור הנ"ל רמפת כניסה למגרשים מרחוב יהודה הלוי, הרחוב הראשי במרחב, תהווה מפגע בטיחותי. כך שבכל מקרה לא היתה מאושרת כניסת רכבים מיהודה הלוי. יחד עם זאת, אין התנגדות עקרונית לחניית במגרש ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה ברמפה המוצעת במסגרת התכנית וכל עוד הנושא עומד במגבלות הרק"ל ובתיאום עם נת"ע.	24. חלקות 49, 50 ו-51 מהוות רצף לאורך רח' יהודה הלוי, בתכנית כללו את חלקה 50 ולא את חלקה 51 ו-49 ובכך קטעו את הרצף ומנעו את האפשרות להכין תכנית לשלוש החלקות ולאפשר כניסה לתת הקרקע שאפשרית רק מרחוב יבנה דרך חלקה 49.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 17 לעיל.	25. העירייה והוועדה המקומית לא פעלו בתום לב: עיריית תל אביב היא מגישת התכנית, מדובר בניגוד סמכויות ועניינים מאחר והעירייה מכניסה לעצמה הכנסות בשווי 202,500,000 ש"ח לפי ערך של 60,000 ש"ח למר x שטחי ציבור בהיקף 3,375 מ"ר.
לדחות את ההתנגדות	נוכח העובדה שחלקה 51 לא נכללה בקו הכחול ולאור הנימוקים שהובאו לעיל במענה לסעיף 16 נבחרה תועלת אחרת.	26. לא ברור מדוע העירייה שינתה את עמדתה ביחס לתועלות הציבוריות, תחילה דובר על שימור המבנה בחלקה 51, עם התקדמות התכנון זה השתנה להעברת תשלום לקרן הסכמי השימור ולתוספת שטחים ציבוריים בנויים

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	27. המתנגד הינו בעלים של חברה שבבעלותה כ – 10% מחלקה 51. לטענתו לא פנו אליו בקשר להשתלבות החלקה בתכנית.
לדחות את ההתנגדות	לפי נסח הטאבו קיימים 28_ בעלים בחלקה. ראה מענה בסעיף 16 לעיל.	28. לטענת המתנגד, אופן הצגת החלקה לעירייה כנכס מרובה בעלים ושקרון השימור מייצרת קושי, ונדרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות, מקוממת. האינטרס הציבורי הוא כן לשלב את החלקה בתכנית.

התנגדות: ה. אריאל הרצפלד

התנגדות	הערות	המלצה
29. בשלב הבנייה אנחנו צפויים להיפגע הן כמשכירי דירות והן כבעלי חנויות.	בשלב הבינוי יידרשו יזמי הפרויקט לפעול לפי דין ועל פי היתרי בניה בתוקף לכל תקופת הבינוי ולצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגרשים הסמוכים כפי שנעשה בכל מגרש בעיר.	לדחות את ההתנגדות
30. מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט וכן לקיים שולחן עגול לטובת כל הצדדים.	התכנית קודמה במשך מספר שנים והובאה לדיון בהפקדה לאחר עבודת תכנון מאומצת, בהמלצת צוות התכנון ומהנדס העיר ובהתאמה למדיניות מע"ר רוטשילד.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות ו. בן כהן עליזה

התנגדות	הערות	המלצה
31. ההודעה לגבי הפרויקט התקבלה ללא שניתנו לנו הסברים מפורטים לגבי האפשרויות העומדות בפנינו ועלויותיהן.	פרסום בדבר החלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית נעשה בהתאם לדין. בכל הקשור למערכת היחסים בין בעלי הזכויות זו הינה קניינית ואיננה בסמכותה של הוועדה המקומית..	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 32 לעיל, ובכל מקרה המקום להשמיע טענות כנגד התכנית הוא בהתנגדות.	32. לא ניתנה לנו הזדמנות לקבל מידע ולהשמיע את טענותינו בדבר הנזק שייגרם לבעלי החנויות בסביבה.
לדחות את ההתנגדות	הטענה לגבי קרן השימור אינה ברורה ואינה רלוונטית לתכנית זו. בנוסף בהתנגדות נרשם שהמתנגדת מתגוררת בחלקה 58, חלקה זו הינה חלקת דרך שאינה כלולה בתחום התכנית.	33. לא סביר לתת לאדם מבוגר שאינו בקיא בדין להתנהל באופן עצמאי מול קרן השימור.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיפים 32-34 לעיל.	34. מבקשים מהעירייה לדאוג לבעלי הנכסים, לעצור את הפרויקט ולשתף את בעלי הנכסים בכל החלטה שתתקבל כדי למנוע נזקים לבעלי החנויות והנכסים.

התנגדות ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36

התנגדות	הערות	המלצה
35. הבינוי המבוקש רחב וחרוג וייצור חסימה של אוויר, שמש, אור, נוף פרטיות ועוד לבניין המתנגדים. תכנון חריג כזה פוגע קשות במתנגדים ובמשפחותיהם ולא מאפשר להתגורר במקרקעין.	אין מדובר בתכנון חריג. התכנית קודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך מדיניות מע"ר רוטשילד שקבעו את נפחי הבנייה במע"ר. מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בלב העיר והבנייה מתאימה למרקם זה. יצוין כי גם המתנגדים עצמם מתגוררים במגדל בדיוק בהתאם לאותה מדיניות.	לדחות את ההתנגדות
36. התכנית מבקשת לינוק זכויות מתכנית עירונית כללית ממנה היא חורגת בפועל ומהווה שינוי מהותי וחרוג לרעה ללא רגישות למצב הקיים בפועל ולבעלי דירות המתנגדים.	ראה מענה בסעיף 36 לעיל ו- 38 להלן	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. וכן ראה מענה בסעיף 36	37. התכנית חורגת מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות התקף.
לדחות את ההתנגדות	התכנית כוללת דוח מיקרו אקלים במסגרתו נעשו בחינות הצללה ומשטר רוחות ולא נמצאו ממצאים חריגים מהמקובל. הדוח אושר על ידי היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר. הצללה - בדיקות ההצללה, כפי שהוצגו בדוח מיקרו אקלים לתכנית, בוצעו בהתאם להנחיות עיריית ת"א ומחוז ת"א, התואמות את תקן 5281 לבניה ירוקה. בהתאם להנחיות, תוצאות בדיקת ההצללה מציגות את מצב הקיצון – עונת החורף, ביום 21.12 - היום הקצר בשנה, בו כמות שעות השמש האפקטיביות היא הקטנה ביותר וחותם הצל הוא הארוך ביותר. ככל שמתרחקים מתאריך זה, ההשפעות מתמתנות, על אחת כמה וכמה בעונות המעבר ובעונת הקיץ. מתוצאות חוות הדעת עולה כי מספר מצומצם של מבנים (11 מתוך 94 מבנים הנמצאים בתחום צל התכנית) אינם עומדים בהמלצות החשיפה בגג המבנה ו/או בחלק מקומות המבנה. חלק מהמבנים בהם נמצאה חריגה הם מבנים גבוהים אשר בעצמם מייצרים הצללה ניכרת על סביבתם. קריטריון ההצללה כפי שנקבע על ידי רשויות התכנון והסביבה, וכפי שמובא בתקן הבניה הירוקה, אינו קריטריון מחייב מכח חוק, תקנה, או הנחיות עירוניות. מדובר בערך תכנוני, אשר לא אחת מתנגש עם ערכי תכנון רצויים אחרים - ציפוף, ניצול מיטבי של משאב הקרקע, הגדלת שטחים לשימוש ציבורי במפלס הקרקע ועוד, אשר מתאפשרים על ידי בניה לגובה, כפי שמתקיים במתחם הנדון. חסימת אוויר - במסגרת חוות הדעת הסביבתית בוצעה בדיקת רוחות. הבדיקה כוללת את ניתוח משטר הרוחות הטבעיות הנושבות במרחב, תוך שימוש בנתונים מטאורולוגיים הנאספים בתחנות מדידה קיימות, במקרה זה תחנת "לב תל אביב", הממוקמת כ-320 מ' משטח התכנית ומייצגת נאמנה את משטר הרוחות	38. התכנית אינה מציעה פתרונות לפגיעה במקרקעי המתנגדים ולא מציגה דרכים לצמצומה. גם יועצי האקלים של התכנית קובעים כי מדובר בפגיעה שאינה עומדת בקריטריון הנדרש.

	באזור. עפ"י נתוני התחנה, בדומה לשאר אזור ת"א ואזורי החוף, כיוון הרוח השולט הינו מערב. בחינת ממצאי בדיקת הרוחות שנעשתה מעלה כי אין הבדל מהותי בין שכיחות הרוחות של המבנים הקיימים ממערב לבינוי המוצע לאלה הקיימים מצפון או ממזרח. יתרה מכך, ניתן לראות כי צמוד לחלקו המזרחי והמערבי של הבינוי המוצע אף קיימת הגברה מסוימת של רוחות ולא חסימת רוחות כפי שטוענים המתנגדים.	
לדחות את ההתנגדות	לעניין ההיבטים הסביבתיים – ראו מענה 39 לעיל. היבטי תנועה – לתכנית צורף נספח תנועה אשר אושר ע"י אגף התנועה. הנספח כולל התייחסות למצב המתוכנן ברחובות הסובבים וכן התייחסות לפתרונות החניה בתת הקרקע עבור הזכויות המוצעות בתחום התכנית. תקן החניה למגורים תואם את מדיניות העיריה תא/9130 משנת 2020 אשר הגדירה תקן חניה של 1: 0.5 (ליח"ד) ברובעי מרכז העיר הפרויקט ממוקם באזור מוטה תחבורה ציבורית הכולל שני קווי רק"ל, צירי אוטובוס ראשיים במרחב וכן פיתוח המעודד הליכה ורכיבה על אופניים. לאור רמת השירות הגבוהה, הנגישות לאמצעים אלטרנטיביים לרכב פרטי ומיקומו המרכזי של הפרויקט נקבעו במסגרת התכנית תקני חניה מחמירים לרכב פרטי. סה"כ הפרויקט יכלול 198 מקומות חניה (כולל חניית נכים) במסגרת תכנון התכנית נבחנו כלל היבטי התנועה בדגש על כלל התנועות במרחב ולאור מדיניות "היפוך הפירמידה" של העירייה.	39. היבטי סביבה ותנועה לא נבחנו במסגרת התכנית המופקדת באופן ששולל מהוועדה המקומית לדון עניינית בתכנית.
	התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. בנוסף לכך, לתכנית צורפו, בין היתר, נספח איכות סביבה ונספח תנועה במסגרתם נבחנו השפעות התכנית על המרחב הקיים. השפעותיה החיוביות של התכנית על הסביבה ותושביה יהיו רבות, וביניהן – הרחבת רחוב אלנבי, יצירת מרחב פתוח לציבור, יצירת מעברים רציפים להולכי רגל, הגדלת ההיצע התעסוקתי במרכז העיר בסמוך לתחנת הרכבת הקלה ובנקודות מפגש של שני קווי רק"ל.	40. התכנית מסתמכת על תכנית מתאר כללית ומבקשת להוסיף היקף שטחי בנייה גדול מבלי שתבחן השפעתם על המרחב הקיים.

41. התכנית מבקשת להוסיף מגדל גבוה בעל תכסית רחבה באזור שהוא עמוס באופן משמעותי כבר היום.	ראה מענה בסעיף 36 לעיל	לדחות את ההתנגדות
42. ההנחה כי מדובר בזכויות בניה מוקנות שיש לאשרן היא שגויה	התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית. זכויות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית תא/5000 אינן מוקנות אלא התכנית קובעת מסגרת סמכות לוועדה המקומית לאשר תכניות בסמכותה. במקרה דנן הועדה קבעה במסגרת התכנון המוצע את זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו על פי שיקולים תכנוניים, יכולת הנשיאה של האזור ותוך קביעת המטלות והתועלות הציבוריות שהתכנית מייצרת.	לדחות את ההתנגדות
43. לכן יש להעביר את הדין בהתנגדויות לוועדה המחוזית.	כאמור לעיל, התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית ועל כן היא בסמכות הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות
44. נדרש לערוך סקר תנועתי מלא ביחס לתחבורה ולחניה בסביבת התכנית. מאחר ומדובר באזור עם עומס תנועה גדול.	ראה מענה בסעיף 40 לעיל. כמו כן, על פי תכנית תא/5000 נדרש נספח תנועה וחוו"ד תנועתי כפי שנערכו לתכנית ואין כל דרישה לסקר תנועה תחבורתי. מכל מקום, התכנית ממוקמת בצומת בו עוברים שני קווים של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול) הדבר משפיע על תקני החניה וכמובן על עומסי התנועה שירדו בעקבות הפעלת הקווים.	לדחות את ההתנגדות
45. רחוב יבנה משמש נתיב גישה מרכזי של כל הנכנסים לעיר מנתיבי איילון, ממחלף לה גאורדייה או מגיעים ממזרח העיר לרחובות הנמצאים מצפון ומצפון מערב לשד' רוטשילד.	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	לדחות את ההתנגדות
46. במקטע המדובר ברחוב יבנה עובר גם קו 5 מה שמוסיף על העומס כך שרח' יבנה אינו יכול לקבל העמסה נוספת בתנועה.	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	הכללת חלקה 51 בשטח התכנית אינה רלוונטית לעניין זה לאור מגבלות הרקל וחתך הרחוב כפי שמפורט במענה 24 לעיל וזאת ללא קשר להכללתה בתכנית או לא.	47. אפשר היה להוביל תנועה דרך המגרש ביהודה הלוי, חלקה 51 אך עורכי התכנית החליטו לגרוע את החלקה מהתכנית.
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהקצאות הנדרשות לפי תכנית תא/5000 ובהתאם לפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. התכנית כוללת הפקעה לאורך רחוב אלנבי. התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבוני בהיקף של 3,375 מ"ר. התכנית מגדילה את המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ- 400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה ומרחיבה את המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה. התכנית יוצרת קישוריות בין יהודה הלוי, רחוב יבנה ורחוב אלנבי ומאפשרת מעבר הולכי רגל בין רחובות אלו בין היתר באמצעות הכיכר הציבורית.	48. התכנית המופקדת אינה מקצה שטחים ירוקים ולא שטחים בייעוד ציבורי בהיקף הנדרש לתכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	החלופה שנבחרה הינה החלופה המיטבית לאחר שהגורמים המקצועיים שקלו ובחנו את כלל ההיבטים הרלוונטיים נבחנו כל ההשלכות הסביבתיות והמסקנה במקרה דנן היא שאין מניעה להקמת המגדל במיקומו וזאת כאשר בין הבינוי המגדלי המוצע בתכנית זו לבין מגדל המתנגדים קיים מרווח של כ-50 מ', המהווים מרווח מספק.	49. צריך לתכנן את המבנה החדש בדופן הדרומית לכיוון רחוב יהודה הלוי עם יצירת הפרדה מבנית - מוחשית מבניין המגורים של המתנגדים
לדחות את ההתנגדות	צורפה חוות דעת אקלימית מקיפה וברורה אשר בוחנת ומציגה את כלל ההיבטים הרלוונטיים הנדרשים בתיאום עם האגף לאיכות סביבה ועם מח' קיימות בעירייה. כמו כן ראה מענה בסעיף 39 לעיל.	50. לתכנית לא צורפו נתוני סקר סביבתי מלא ושלם ביחס לבינוי המוצע
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	51. בחו"ד האקלימית שצורפה לתכנית עולה ששעות ההצללה חורגות מהקריטריון הנדרש.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	52. לא נבחנו נתוני השפעה של משטר הרוחות על סביבת המקרקעין והמתקנים המשותפים כמו בריכה ומרחב דיירים משותף.

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	53. במסגרת חו"ד האקלימית לא הוצעו חלופות תכנוניות כך שחו"ד חסרה כל התייחסות מקצועית לרכיב מהותי זה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39, 54 לעיל	54. מבקשים שייבחנו חלופות בינוי נוספות ולמצוא חלופה שפוגעת פחות.
לדחות את ההתנגדות	בחלקות 49 ו- 51 מבנים שמוגדרים לשימור לפי תכנית השימור העירונית תא/2650/ב. המבנה בחלקה 49 כבר התחדש באמצעות היתר בניה. לגבי הכללת המבנה בחלקה 51 ראה סעיפים 16,22,24 לעיל כך גם, לא היה בהכללת החלקות כדי להביא לשיפור בהיבט התנועתי מאחר והכניסה היחידה למגרש לטובת כלי רכב יכולה להיות רק מרח' יבנה בגלל הקו האדום ביהודה הלוי והקו הסגול באלנבי.	55. התכנית לא צירפה לקו הכחול את חלקות 51, ו- 49 המצויות בתוך המרחב התכנוני ובכך לא מתאפשר תכנון כולל שלוקח בחשבון חלופות שונות לגבי העמדת המבנים והסדרי תנועה וחניה.
לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 העירונית והיא בסמכות הוועדה המקומית.	56. קיים פגם בכך שהוועדה המקומית היא גם מגישת התכנית וגם זאת שתדון בהתנגדויות ולכן צריך להעביר את הדיון לוועדה המחוזית.

התנגדות ח. נפתלי רחמים ונפתלי מרים

התנגדות	הערות	המלצה
57. לא באו לדבר עם השכנים עם הפרויקט ולבדוק שילוב שלנו להשבחת האזור.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות
58. התעלמו מקיומנו.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות
59. כנראה שהציגו אותנו לעירייה נכס מרובה בעלים ושקרן השימור תהיה מולנו ונידרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות.	ראה מענה בסעיף 16-29 לעיל	לדחות את ההתנגדות
60. בזמן הבנייה אנחנו צפויים להיפגע כקו ראשון לפרויקט	ראה מענה בסעיף 30 לעיל	לדחות את ההתנגדות

מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט ולקיים שולחן עגול לטובת כולם	ראה מענה בסעיף 31 לעיל	לדחות את ההתנגדות
---	------------------------	-------------------

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בכפוף להערות הבאות ולדחות את כל שאר ההתנגדויות :

- יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.
- יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות 2)
- עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות 3)
- יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב'. (התנגדות 6)
- בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות 7)
- הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן (התנגדות 8)
- לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 כפי שמופיע בדף זכויות העירייה. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. (התנגדות 15)
- יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות 9)
- בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יש לתקן את סעיף 6.14 (2) כך שהעירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האכלוס (התנגדות 10)
- לתקן את הערות לטבלה 5 בתכנית כך שתתאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות/עיקרי (התנגדות 11)
- יש לתקן את נספח הבינוי כך שיישקף את מספר הקומות 45 כפי שמופיע בהוראות (התנגדות 12)
- לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר. (התנגדות 13)
- שטחי מרפסות: תיקון טעות טכנית בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיוור סה"כ $112 \times 12 = 1,344$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. (התנגדות סעיף 14 א')
- סעיף 1.8.1 מגישת התכנית: טעות סופר, יש להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. (התנגדות 14 סעיף ב')
- יש להוסיף בסעיפי פרק 6 כדלקמן: "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה". (התנגדות 14 סעיף ג')
- יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט מצב מאושר (התנגדות 14 סעיף ד')
- לתקן את שטח חלקה 50 מ"ר 427 ל- 450.10 ואת טבלת השטחים בהתאם יחד עם טבלאות האיזון. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' (ב') (התנגדות 15)
- להוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית לגבי מתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת בתכנית ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה (התנגדות 24).
- לדחות את כל שאר ההתנגדויות.
- לתת תוקף לתכנית בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לסעיפים 4, ו-15 בחו"ד צוות.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
0006-25' - 16	דיון בהתנגדויות

דיון נוסף: לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, יש"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	1,3		2



שטח התכנית:
33.138 דונם

מתכנן: מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדר' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות:
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)
חלקה 2: רשות הפיתוח
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
3, 1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא 507-0702928	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - 25-0006

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא 590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.
לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא 5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא 9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא 9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה. המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא 5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

יעודים קיימים: מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

תא 590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

התוכן	מס' החלטה
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	19/03/2025
דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25

זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/ע-1 מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג-1 בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאושרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
33,493	33,483	סה"כ

מצב מוצע:

יעוד מגורים א:

קומת קרקע:

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה. בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **קומות עליונות:** מגורים בלבד.

הוראות בינוי:

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם. הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטרואות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

מס' קומות:

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית). בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות. ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

התוכן 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 19/03/2025 16 - 0006-25ב'
---	--

קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש. תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו. הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום. התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3. התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים. 9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה. בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0006-25ב' - 16	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים	33% לקומה שטח עיקרי	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
	מ"ר		
שטח יח"ד מינימלי		במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר	שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר
גובה	קומות	3 / 2 קומות בהתאם לשטח המגרש	3 - 5 קומות בהתאם למיקום
	מטר	8.8 - 11.5 מ'	על פי הנחיות מרחביות
תכסית		60% - 70% על פי תנאים	ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם
מקומות חניה		על פי תקן	על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.

*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1/1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

תל אביב יפו

מספר תחבנית (507-0702928)		שם התכנית ישיבת "מגן" 4572 איתור ותחזוקת של הקלות 2,3 בנוב 6772, שכונת עפולה		מגוון התכנית ועדכן מקומית		שורר תכנית Arc 78	
סוג התכנית (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ יריגוני (שעור לא חוסמת)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בא הלה תחבנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ תכנית כוללת בשטח תחבנית		☐ עירונית					
☐ תל אביב יפו		☐ כפרית					
תכנית חנינה בסמכות ועד מקומית							
תכנית חנינה בסמכות ועד מקומית כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית							
תכנית חנינה בסמכות ועד מקומית כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

[illegible]

שמות בתוכנית המפורטת	שמות בתוכנית המפורטת	שמות בתוכנית המפורטת	שמות בתוכנית המפורטת
התכנית בשטחיה ובה מקומות חניה בשטח שחלה עליו חובות כספיות לא תשואה את החובות והכללות, ואולם ועד מקומות חניה מוסמכת לכלול בתוכנית מאגר, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (15א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7), (א8) ו-(17) שבו.	62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) – הגדלת מספר קומות, (א7) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א1)	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מרחבים ללא שינוי בשטח חבול של כל יחיד.	סעיף קטן (א2)	הורחבת דרך בתחומי המאגר בתכנית בת תוספת, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתחומי מאגר לצורך גישה למגרש ספורט או לצורך גישה לדרך שסוכת שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מתוונת.
סעיף קטן (א3)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	סעיף קטן (א4)	שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א5)	קביעת גודל שטח מגרש שמועד לקיים עליו בניין	סעיף קטן (א6)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תוספת)
סעיף קטן (א7)	הוספת שינויים למשרדים / מלונאות או חיות מסחריות במגרשים עד 1.5 דונם בתחום למסור בסעיף	סעיף קטן (א8)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... בתחום למפורט בסעיף.
סעיף קטן (א9)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... בתחום למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א10)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... בתחום למפורט בסעיף.

שם מספר ת.ד.	שם מספר ת.ד.	שם מספר ת.ד.	שם מספר ת.ד.
אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735
אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735	אחיד ברמל, אחיד 25332735

תן סעיף 10

התכנית
ובכלל זה האמצעים שהוצגו להגשמתה וקדמתה
התכנית

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
16 - 0006-25ב'	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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 04/07/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות : תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק : שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
אודי כרמלי : אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאושרים. מדובר בירושות לא מאושרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאושרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
מלי פולישוק : בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאושרים?
עדי בסיס : סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4-6 ריכוזו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
דורון ספיר : נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

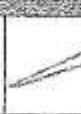
- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. תנאי להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה : עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 5. תנאי להפקדה : אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 6. תנאי למתן תוקף : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

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

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
0006-25ב' - 16	דיון בהתנגדויות

שימושי בסעיפי חוק בסוגיות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית חמפורטת
סעיף	מחות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף קטן (א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלול)
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.
	שימוש בתוכנית חמפורטת
	+ איחוד וחלוקה
	+ קביעת קו בניין
	+ קביעת הוראות בינוי וחלולות תכנית
	+ קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי
	+ תוספת 1-2 קומות
	+ קביעת הוראות לחריסות מבנים חוראות לקביעת זיקת הטח

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	2533273-5		11.4.2024
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
הראלה אברחם און, עו"ד	2438976-9		11.4.2024

תן בתום | 2017

העתיקים
נב' אילנה סומעי - ראש עיריית מוסררה וועדה מחוזית
צוות תכנון

קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (ל"ר)	4.2.2 (ג) קומות עליונה תחית קומת גג חלקית.
קצצת 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 קצצת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	(ל"ר)		
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1. החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6.1 – כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ ודרכים 3.6.1 (ב) שטחי בניה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכנות קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת – רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	+
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטין וכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן חניה	+
איכות סביבה – סעיף 4.4. הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	+
תשתיות – סעיף 4.6. פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנות תשתיות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 ניקוז	+

התכנית הינה בסכנון ועדה מקומית כיון שהיא עושה שימוש בלתי מתאים לתוכנית המוגדרת כמספר 5000, כמספר 1 לחלק			
הסעיף הראשי בתוכנית המוגדרת	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המוגדרת	התאמת ההוראות בתוכנית המוגדרת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יחידה תכנית מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב ב- 2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגוש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) (2) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומות קרקע בשל מאפייני האזור (ג) הוראות	+ (תותר צפיפות יחיד עד 14 יחיד לדונם). יותר שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) (4) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רחיק 1 – 3 על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבניה וההוראות בדבר יציאת נקודות חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר בניה עד קומות 4 קומות	+ התכנית מממנת אפשרות לתוספת קומת בחקלה עד 5 קומות.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0006-25 - 16	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התכנית במצגת.

מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות : תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.

מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה. סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.

מיטל להבי : מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?

אילן פרי : הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.

מיטל להבי : על מה מדובר פה?

אילן פרי : אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.

מיטל להבי : האם הסתכלו גם על התקנונים?

חן אבגי אשכנזי : אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.

מיטל להבי : מה גודל חלקה ממוצעת?

חן אבגי אשכנזי : משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.

אורלי אראל : אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.

ליאור שפירא : זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.

חיים גורן : אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?

חן אבגי אשכנזי : (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה. **הראלה אברהם און :** מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.

חיים גורן : המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?

חן אבגי אשכנזי : לא קשורים, נושא נפרד.

חיים גורן : האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום, למשל על מסילת ישרים, כמו מגורים בחזית?

אודי כרמלי : אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.

חיים גורן : אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.

אודי כרמלי : לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא חורג להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.

חיים גורן : אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?

אודי כרמלי : אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהתנגדויות
---	--

ליאור שפירא: הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

מייטל להבי: לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

חיים גורן: רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

ליאור שפירא: היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

מלי פולישוק: נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניזונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

הראלה אברהם אוזן: היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

מלי פולישוק: האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכנית רק מכוחה בכל העיר?

הראלה אברהם אוזן: לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

חיים גורן: ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

מייטל להבי: התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000, הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולחפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה ברביבאי

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:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
16 - 0006-25ב'	דיון בהתנגדויות

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12500 בעמוד 9846 בתאריך 26/06/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/06/2024	The Marker
28/06/2024	ישראל היום
28/06/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:

1.	אריה זיו	תא שטח 108
2.	שרון דניאל	תא שטח 108
3.	ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)	תא שטח 46
4.	יגאל מנשה	תא שטח 114
5.	חני פרנקו	תא שטח 123
6.	יצחק ונחמה מישאלי (יורשי בנימין מישאלי)	תא שטח 119
7.	טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)	תא שטח 119

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1: אריה זיו					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	6.7	5.1 זיקת הנאה	זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 108 לטובת בעלי המגרש הסמוך מדרום פוגעת בפרטיות המתנגד ומבוקש לבטלה או להביא לתוספת ערך בזכויות בעבורה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	(א) השימוש בזיקת ההנאה קיים בפועל במצב הנוכחי ומאפשר גישה יחידה לבית שמדרום לבית המתנגד (תא שטח 84 בתכנית תא/4455), וכן גישה לשתי יחידות הסמוכות בתוך תא שטח 108. בעלי תא שטח 84 הינם בעלים גם בחלקה 3 וזכויותיהם שויכו גם הם לתא שטח 108. נדרשת זיקת הנאה על מנת להסדיר גישתם המלאה לביתם. (ב) היות והשימוש בתחום זיקת ההנאה קיים גם כיום, אין להביא בחשבון השמאי תוספת ערך עבורה. (ג) מבדיקת המצב הסטטוטורי, מערכת היחסים שבין שתי התכניות המקודמות במקביל, נמצא כי במצב המופקד קיים חלק חצר של המתנגד מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, ובתוך תחום הקו הכחול של תכנית

מס' החלטה 19/03/2025 16 - 0006-25ב'	התוכן 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות
---	--

				תא/מק/4455, ואילו הוראות התכנית בנוסח המופקד לא מאפשרות קידום בקשה להיתר בתא שטח המתנגד באופן עצמאי ממגרש ההשלמה שהוגדר מדרום בתכנית תא/4455. בכדי לתקן זאת מומלץ לערוך שינוי בהוראות סעיפים 6.9 ו-6.12 כך שתתאפשר עצמאות תכנונית וקניינית במקרים מעין זה, גם לאחר אישור התכנית.
2.	6.7	5.1 זיקת הנאה	לתא שטח 106 הסמוך קיימת זיקת הנאה ולא ברור מדוע נדרשת בתא השטח של המתנגד זיקת הנאה נוספת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות זיקת ההנאה בתא שטח 106 קיימת בפועל במצב הנוכחי ונועדה להסדיר גישה לתא שטח אחר מדרום לתא שטח 106, בתחום תכנית תא/מק/4455, ואין לו קשר לתא שטח 108 ולזה שמדרום לו.
3.	6.7	5.1 זיקת הנאה	לתא שטח 106 מתאפשר שינוי מיקום זיקת ההנאה, ובתא שטח 108 אין הוראה מקבילה. מבוקש להשוות תנאי זה בין תאי השטח.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות הטענה איננה נכונה. בשני תאי השטח, 106 ו-108, קיימת אפשרות לשינוי מיקום סופי של זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטחה לא יקטן (סעיף 6.7 ס"ק 2 בתכנית המופקדת). עם זאת, בעקבות בחינת הנושא מומלץ להוסיף את המודגש להוראות סעיף זה כך שיהיה: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן".
4.	מס"ד 185, 186, 226, 227, 267, 268, 383, 432 בטבלת איזון והקצאה	5.2 מושעה	לתא שטח 108 הוקצו זכויות ל-5 בעלי קרקע. מבוקש לצמצם את המושעה בתא השטח ולהקצותו לכל היותר ל-2 בעלים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות החלוקה המוצעת נבחנה ונמצא כי אינה נכונה מבחינה תכנונית. הבית בכתובת שד' חכמי ישראל 72, המזרחי מהבתים בתא השטח, הינו בית בודד, ללא קיר משותף, בניגוד לבתים סמוכים. אם יופרד מתא שטח 108, קווי הבניין שיחולו עליו (2 מ' צידי משני הצדדים) לא יאפשרו הריסה ובניה בתא שטח שרוחבו פחות מ-7 מ'. השארת תא השטח במתכונת המופקדת תאפשר הריסת 3 הבתים ובניה חדשה תוך שמירה על קווי הבניין שהוכתבו בתכנית.
5.	מס"ד 432 בטבלת	5.3 זהות הבעלים	29.1% מהזכויות בתא השטח הוקצו לרשות הפיתוח, מה שעלול לעכב	לדחות את הסעיף (א) רשות הפיתוח היא בעלים בחלקות 1 ו-2. בהתאם לעקרונות השיוך בתכנית, חלק מזכויותיה חולקו בין

מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 16 - 0006-25	התוכן
--	-------

	איוון והקצאה		את מימוש התכנון. מבוקש להעביר את זכויות רשות הפיתוח לתאי שטח אחרים.	בהתנגדות תאי שטח שבהם תפיסת השטח המוקצה גדולה משמעותית משטח הזכויות נטו, על מנת להימנע מתשלומי איוון בין המגרשים. פעולה זו נעשתה במספר תאי שטח ברחבי התכנית. (ב) במקרה של תא שטח 108, סך הזכויות הפרטיות (נטו) ששייכו לתא השטח הוא כ-229 מ"ר, על תא שטח קרקע מוקצה ששטחו 305 מ"ר על פי הקיים בפועל. על מנת להגיע לאיוון הנדרש, נוספו כ-68 מ"ר זכויות המשויכות לרשות הפיתוח.
--	-----------------	--	--	--

התנגדות 2: שרון דניאל					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 384 בטבלת איוון והקצאה		שטח הקרקע הרשום בבעלות המתנגד טאבו הוא כ-72 מ"ר. עם זאת התכנית מקצה למתנגד שטח קרקע של כ- 65.5 מ"ר לאחר הפרשת כ- 6.5 מ"ר לצרכי ציבור. לטענת המתנגד, על הפחתה זו יש לפצות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	לדחות את ההתנגדות	(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיוון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל. (ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 72 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (133 מ"ר). השטח 65.52 מ"ר, הרשום בטבלת האיוון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות. יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9%) מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה (3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590). תכנית זו לא קבעה הפקעות / הפרשות אלא רק היטיבה את מצב הבעלים ע"י פרצלציה וקביעת מגרשים נפרדים במקום חלקה במושעה עם עשרות בעלים.

התוכן 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 19/03/2025 16 - 25-0006
---	--

התנגדות 3: ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 352 בטבלת איזון והקצאה	2	שטח תא השטח צריך להיות 108.57 מ"ר ולא 83.46 מ"ר כפי שמופיע בטבלת האיזון.	לדחות את ההתנגדות	(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל. (ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגדת בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 91.7 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (111 מ"ר). השטח 83.46 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות. יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).

התנגדות 4: יגאל מנשה					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	5	3	המתנגד טוען לטעות בשטח תאי השטח: תא שטח 114 – בתכנית 243 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 256.28 מ"ר. תא שטח 123 - בתכנית 228 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 211.84 מ"ר.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) גבולות תאי השטח נקבעו ע"פ המצב הקיים במדידת הרקע שנערכה בשיטה פוטוגרמטרית בקנה מידה 1: 500, ובהתאם לתפיסת השטח הקיימת בפועל. (ב) שטח תאי השטח נקבע במדידה אנליטית בהתייחס לכלל מרחב התכנון. לא ניתן לקבוע גבולות ושטח תאי שטח על פי המדידה הקרקעית, שנערכה עבור המתנגד על חלק קטן מהחלקה, מבלי להסתכל על כלל מרחב התכנון. המדידה האנליטית היא הקובעת. יצויין כי זכויות הבניה נקבעות לפי החלק הרשום בטאבו (לא לפי

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהתנגדויות	16 - 0006-25ב' -
--	--

המדידה, ולא לפי שטח הקרקע (התפוס). לכן לפערים שצוינו אין ביטוי בזכויות הבניה.				
(א) צוות התכנון בחן את המסמכים שהוצגו והתרשם כי על מנת שיורשי ראובן מנשה יוכלו לרשום על שמם בעתיד שטח קרקע שנרכש על ידו מיעקב אגימן וסלודור נער, ולא נרשם עד כה, יש להעביר חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123, באופן הבא: 239.4 מ"ר זכויות (ברוטו) יועברו ע"פ פסק הדין משנת 1981, באופן שווה מכל המשיבים בתביעה זו, הרשומים כולם בנסח הטאבו. אופן חלוקת זכויות היורשים בין תאי שטח 114 ו-123 יהיה באופן שישלים את הזכויות המשויות בהתייחס לשטח הקרקע המוקצה: 85 מ"ר יועברו לתא שטח 114, ו-154.4 מ"ר יועברו לתא שטח 123. סך הזכויות שיועברו שווה לסך הזכויות המבוקשות לפי טענת המתנגד, אך ההתפלגות שלהן בין תאי השטח הותאמה ליחס הנכון שבין שטח תאי השטח 123+114 לפי המדידה האנליטית. (ב) זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח ששויכו לתאי שטח אלה בנוסח המופקד. - זכויות רשות הפיתוח יועברו לתאי שטח 91-92 שהם בבעלות רשות הפיתוח ובעלים נוספים בנוסח המופקד. (ג) טבלה 5 וטבלאות האיזון יתוקנו בהתאמה עבור תאי שטח 79, 91-92, 114, ו-123.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	בהתאם למסמכים שהוצגו (תצהיר עו"ד, פסיקת בימ"ש, מדידה מארכיב, קבלה חתומה ע"י מוכרי הקרקע, שטר מכר, אישור מס הכנסה לרישום בפנקסי מקרקעין, נסח טאבו), וכדי שניתן יהיה לרשום זכויות שנרכשו ע"י ראובן מנשה וטרם נרשמו, המתנגד מבקש להעביר מתא שטח 79 זכויות של משה נער ויצחק נער: 95 מ"ר לתא שטח 114 ו-144.5 מ"ר אל לתא שטח 123.	1	2. מס"ד 67, 82, 69, 68 בטבלת איזון והקצאה
(א) לפי הוראות התכנית, במקרה בו היתר בניה למבנה כולל זכויות העולות על האמור בטבלה זו, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה (הערה א' לטבלה 5). לצורך כך יש להמציא היתר בניה או חלופה העומדת בתנאי החוק, כחלק מהסדרת המבנה הקיים והגדרת הזכויות בהליך הרישוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	הבניין הקיים בתא שטח 114, שהוקם לפני קום המדינה, והוא בשטח 260 מ"ר ואילו זכויות הבניה שהוקצו הן 146 מ"ר בלבד. המתנגד מבקש להקנות זכויות בניה בשטח 260 מ"ר	2	3. 5

מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 16 - 16 - 0006	התוכן
--	-------

			לפחות.	(ב) זכויות הבניה שצוטטו אינן הזכויות היחידות שניתן לעשות בהן שימוש בתא השטח ועליהן נוספות זכויות מתכניות גגות, מרתפים ושטחי שירות (הכל כמפורט בטבלה 5 והערותיה). (ג) עם הסדרת זכויות הקניין בתאי השטח 114 ו-123, כמפורט בסעיף הקודם, והוצאת רשות הפיתוח כבעלים משני תאי השטח, יחושבו מחדש ויוגדלו זכויות הבניה המוקצות בתא שטח 114.
--	--	--	--------	--

התנגדות 5: חני פרנקו					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1 - 4	המתנגדת ואמה מחזיקות ועושות שימוש של הבית בסמטת חכמי ישראל 9א ובחצר המשותפת בסמטת חכמי ישראל 11 המהווה את הכניסה לבתים. הכללת אחרים בתא שטח משותף עם המתנגדת ואמה יאפשרו להם שימוש פרטי בחצר ועל כן פעולה זו הינה העברת זכויות מהמתנגדת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) בתא שטח 123 קיימים 3 מבנים (שניים מזרחיים ובית מערבי) סביב חצר משותפת. בתא השטח קיבלו זכויות 4 בעלים משויכים: לילה רפאלי, יעל יערי, מלני אייזן ואדלה טוחלוב. כמו כן בתא השטח זכויות לרשות הפיתוח. (ב) התכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגדת ומאפשרת לה להמשיך להתגורר בתנאים הקיימים כיום בתא השטח. (ג) ע"פ הסכמי מכירה שהוצגו, ראובן מנשה מכר חלק קרקע ליהודה בן אליהו פנחסי, שמכר בהמשך את הנכס לאשר אמין יוסף, סבה של המתנגדת. היות וזכויות מנשה ראובן לא נרשמו, לא ניתן היה לרשום את זכויות הרוכשים ממנו: אליהו פנחסי ממנשה ראובן, ואשר אמין יוסף (סבה של המתנגדת) מאליהו פנחסי. (ד) בהתאם להחלטה בהתנגדות 4, ירשמו חלק מזכויות יעקב אגימן ויורשי נער גם בתא שטח 123, באופן שיאפשר ליורשי ראובן מנשה להסדיר זכויותיהם, ולאחר מכן גם למתנגדת, להסדיר את זכויותיה ע"פ הסכמי הרכישה מראובן מנשה, במסגרת הליך משפטי נפרד.
2.		6	מבוקש לפצל את תא שטח 123 כשהבית הצפון-מז'י	לדחות את	מבחינה תכנונית לא נכון ליצור תא שטח נפרד לבית הצפון מזרחי היות

התוכן 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 19/03/2025 0006-25ב' - 16
---	--

ושינוי זה יצור תא שטח כלוא ושארית בעלת צורה שאינה רגולרית ולא מיטבית לתכנון עתידי.	הסעיף בהתנגדות	בתא שטח ימוקם בתא שטח נפרד.		
התכנית אינה עוסקת ביחסים בין בעלים שותפים בתאי שטח, או בקנה המידה של פתחים בממשק בין יחידות סמוכות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	יש לדרוש לאטום חלון בבית הצפון מזרחי על מנת שבעליו לא ישתלטו על החצר המשותפת.	7	3.

התנגדות 6: מישאלי יצחק ונחמה (בשם יורשי בנימין מישאלי)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 4 - 11, 18, 27 - 39, 144 בטבלת איזון והקצאה		יש לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד ולהסיר שיוך בעלים נוספים לתא השטח.	לקבל את ההתנגדות	(א) תא שטח 119 הוא מגרש ריק שאליו שויכו במסמכים המופקדים 4 בעלים לא מאותרים, ביניהם בנימין מישאלי. (ב) לאור הוכחת הבעלות שהוגשה במסגרת ההתנגדות ע"י יורשי בנימין מישאלי, מסמכים נוספים שאותרו והשוואה בין סך השטח שבבעלות לשטח תא השטח המוקצה, נכון לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי ולהוציא ממנו זכויות בעלי קרקע נוספים באופן הבא: - זכויות יורשי פרין בכורה (ראו התנגדות 7) יועברו לתא שטח 21. - זכויות 2 בעלים נוספים שנתרו לא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, יועברו מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים. (ג) היות והופחתו זכויות בתא שטח זה, ניתן להסיר את תא השטח מרשימת תאי השטח הזכאים לבינוי מיוחד (תוספת קומה) ועל כן מומלץ לשנות את סעיף 4.1.2(א)(1) בהתאם.

התנגדות 7: טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 27-39 בטבלת איזון והקצאה	1	יש לשייך את יורשי פרין בכורה לתא שטח 21, ולא 119, ע"פ הוכחת בעלות שצורפה להתנגדות.	לקבל את ההתנגדות	לאור הוכחת הבעלות שהוגשה, נכון לשייך את יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. זכויות רשות הפיתוח יועברו מתא

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
16 - 25-0006	דיון בהתנגדויות

שטח 21 לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 / 92).					
---	--	--	--	--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את התנגדויות 6 ו-7 במלואן ולקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 1 ו-4, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

ב. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק/590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.

2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.

3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.

4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן".

5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:

"1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965:

(א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.

(ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.

(ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.

(ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.

(ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.

(ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.

(ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.

(ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.

2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:

(א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

(ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12

6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:

"4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1):

(א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.

(ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם

התוכן מס' החלטה 19/03/2025 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהתנגדויות	16 - - 0006-25ב'
---	---

המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

(ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2 :

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3 :

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט:

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגיון ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאוותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאוותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאוותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דיין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנים לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגיון ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	123, 114, 79.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאוותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	128, 92, 91.
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.