

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0010-25 מיום 28/05/2025

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 28/05/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום לצפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/84965891340>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84965891340>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 25-0008 מיום 14/05/2025			
10:00	הפקעה להרחבת רח' קהילת בריסק דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
	הפקעה חלק מחלקה 203 בגוש 6985 דיון בהפקעה - דיון רגיל		3	2.
	הפקעה חלק מחלקה 5 בגוש 6911 דיון בהפקעה - דיון רגיל		4	3.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2019-13790 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		5	4.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2020-10029 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		23	5.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2020-03220 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		38	6.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2022-04004 - תת חלקה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		56	7.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2022-04003 - תת חלקה 15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		74	8.
	רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2022-03273 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		91	9.
	רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 2019-13657 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א		94	10.
	רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 2024-11483 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431		104	11.
	רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 2024-11480 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431		115	12.
	רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 2022-03693 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113		126	13.
	מרחב ליאונרדו דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	507-0615963	132	14.

מינהל הנדסה

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
10:30	דפנה ארלוזורוב מתחם 3 איחוד וחלוקה בהסכמה דיון בהפקדה	507-1272814	164	15.
	דפנה ארלוזורוב מתחם 4 איחוד וחלוקה ללא הסכמה דיון בהפקדה	507-1300383	168	16.
	מדיניות תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018) דיון באישור מדיניות		172	17.
	תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני		177	18.
	תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)		192	19.

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

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 0008-25

ט"ז אייר תשפ"ה 14/05/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מאיה נורי, עו"ד.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0007 מיום 02/04/2025
1.	1		דרך - כפר שלם תב"ע 2580 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	507-0857250	שימור שיכון העיתונאים דיון בדיווח
3.	27	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)
4.	43		בקשה לאיחוד חלקות 99, 100 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
5.	49	507-1289438	68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה
6.	69		מרחב היבשות דיון בעדכון המדיניות
7.	83	507-1236413	בית אמריקה דיון בהפקדה
8.	108	507-1112747	צפון פלורנטין 44 דיון בהפקדה
9.	159		מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות
10.	171	507-1123876	עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	הפקעה להרחבת רח' קהילת בריסק
100125-ב' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום:

הפקעה לדרך – הרחבת הדרך לאורך רחוב קהילת בריסק, שכונת הדר יוסף. בקרבה לבית ספר דוד ילין, גן ילדים ממלכתי הדר, פאר, תפארת ותהילה, בקרבה למרכז המסחרי של השכונה.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	כתובת	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6636	308	קהילת בריסק 2	פרטיים	644	26	דרך מוצעת	גדר חיה וגינה.
6636	309	קהילת בריסק 4	פרטיים	685	26	דרך מוצעת	גדר וגינה.
6636	310	קהילת בריסק 6	פרטיים	680	24	דרך מוצעת	גדר וגינה.
6636	311	קהילת בריסק 8	פרטיים	736	28	דרך מוצעת	פנוי.
6636	312	קהילת בריסק 5	פרטיים	685	28	דרך מוצעת	פנוי.
6636	315	קהילת בריסק 3	פרטיים	652	27	דרך מוצעת	פנוי
6636	316	קהילת בריסק 1	פרטיים	616	32	דרך מוצעת	בחלקו פנוי ובחלקו תוספת בניה לא חוקית

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 2204 בתוקף לפי הודעה בי.פ 3240 מיום 22/08/1985 ה' אלול תשמ"ה

מצב חוקי:

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

מס' החלטה	התוכן
-	- הפקעה להרחבת רח' קהילת בריסק דיון בהפקעה - דיון רגיל

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 308, 309, 310, 311, 312, 315, 316 בגוש 6636 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- הפקעה חלק מחלקה 203 בגוש 6985
10010-25 - 2	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שכונת קריית שלום, רחוב 3628, משתרע מדרום לרח' אסירי ציון, בקרבה לבית ספר נופים ובית ספר דיזינגוף. מדרום לדרך קבוץ גלויות, ממזרח ללבון פנחס, מצפון לדרך בן צבי וממערב לדרך חיל השריון.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6985	203	מדינת ישראל	1,882 מ"ר	1,525 מ"ר	דרך, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 1816 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980 ד' אדר תש"מ
תב"ע 312 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 719 מיום 26/11/1959 כ"ה חשוון תש"כ

מצב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 203 בגוש 6985 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- הפקעה חלק מחלקה 5 בגוש 6911
0010-25' - 3	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
פינסקר 32, לב העיר, במקטע בין בוגרשוב לטרומפלדור.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6911	5	קק"ל	417.00	45.00	דרך	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י:
תב"ע 670 בתוקף לפי הודעה בי.פ 2407 מיום 26/01/1978 י"ח שבט תשל"ח.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 5 בגוש 6911 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א/ו- תא 3616א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בשיבתה מספר 21-0011 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: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 9

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88

תובעת: אברמוביץ רחל ראיסה

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני ירון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 278,500 ₪.

תת"ל 70א' – 958,200 ₪.

תא/3616א' – 381,300 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 - תת"ל 70א' - התובעת טוענת בתביעתה לפגיעה במרכיבים הבאים:
 1. צמצום זכויות בניה.
 2. אובדן מקומות חניה.
 3. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
 - תא/3616א' - לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.
- בנוסף נטען לאבדן הזכות לבניית מרפסות לדירות החזיתיות.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללנית תא/5000 - תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו.

היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנת

טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב.

תשובה

תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולי רגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן:

2.1 מהירות הנסיעה:

מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב.

2.2 סוג המנוע:

מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזדהמת.

2.3 תנועת כלי רכב:

הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובאדי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל.

לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - **אלא תהיה הפחתה.**

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל.

תשובה

עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחויבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים.

תשובה

כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נזכר השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.

לסיכום:

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון - תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, העובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה. למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1א' ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1א', תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (18-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו – בתמ"א 38 – בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם – רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום – אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום – זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף – הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון – בהיותן זכויות מותנות – רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ ת"א) 15-12-65422 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19-04-19341 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 3 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ערכם, אף בכל הנוגע לחלקות משנה 9, 13 ו-17 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 3 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א' כמו וודאיות של זכויות בניה מוקנות. הואיל והשימוש המיטבי מכוחה של תכנית 3616א' הינו תוספת על הקיים, הרי שניתן להוסיף למקרקעין זכויות מוקנות כדלקמן:

- תוספת קומה מלאה.
- תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
- הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד.
- סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון.

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- תביעת הפיצויים הוגשה גם ביחס לחלקת משנה 9 באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפשוטין אשר אף חתמו על טופס התביעה, אך לתביעה ביחס לחלקת משנה זו לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמה של התובעת הנ"ל.
- בהתאם, טופס התביעה חתומים ע"י ב"כ, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בעניינה של חלקת משנה 9.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 9 וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמה של התובעת.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "**עניין גדעון וכרמלה**"); ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "**עניין פולק**").
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 23/4א**

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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 מפורט.

- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, ובניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.

סגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תתל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתתל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תתל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תתל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תתל 70א' במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות הישירות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תתל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/ תא 3616א

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישור של תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטיה במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בענייני של השומות המכרעיות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: **"עניין חק")**; ערר (מרכז) 198/16 **חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.**
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעיות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 67 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ועיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תתל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תתל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תתל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של דירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תתל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תתל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תתל 70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תתל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתתל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתתל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א' 4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א' 4.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממנועים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים) בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרביל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, **ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.**
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.**
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 26.6.2019 על ידי השמאי המכריע אריה אריאל, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תתל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 13790-2019 - תת חלקה 9
4 - - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70'א/תא 5000/תא 3616א

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תת"ל 70א' ו- תא 3616א'.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות פיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות פיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 11 (מחצית)
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88
תובעת: נוסבאום חנה
בא כוח התובעת: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל 70 א' – 454,300 ₪.
תא/3616 א' – 190,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

- תת"ל 70א' - התובעת טוענת בתביעתה לפגיעה במרכיבים הבאים:
 4. צמצום זכויות בניה.
 5. אובדן מקומות חניה.
 6. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל 70א':

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו.

היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 28/05/2025
	5 - 0010-25

ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגור בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנות סענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב. תשובה תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולי רגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן: 2.1 מהירות הנסיעה: מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב. 2.2 סוג המנוע: מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזדהמת. 2.3 תנועת כלי רכב: הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובדואי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל מועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל. לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - אלא תהיה הפחתה.	
--	--

3. רעידות מתחנות ומנסיעה סענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל. תשובה עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחייבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...	
---	--

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל סענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים. תשובה כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.	
---	--

לסיכום:

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

• תא/3616א'

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבא אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38-בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 3 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם, אף בכל הנוגע לחלקות משנה 9, 13 ו-17 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 3 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א' כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות. הואיל והשימוש המיטבי מכוחה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

של תכנית 3616א' הינו תוספת על הקיים, הרי שניתן להוסיף למקרקעין זכויות מוקנות כדלקמן:

- ה. תוספת קומה מלאה.
- ו. תוספת קומה נוספת בתכנית של 65% משטח קומה מלאה.
- ז. הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד.
- ח. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון.

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'.

תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מו(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: **"עניין גדעון וכרמלה"**); ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: **"עניין פולק"**)).
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09; ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, 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 מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה והאיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאימת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא 3616א'.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 67 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בעניינו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תתל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תתל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבעניינו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תתל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תתל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תתל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של זירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תתל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תתל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תתל 70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תתל 70א', ירד ערכן של זירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתתל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ופורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, 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 מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוואי שבילי אופניים וכן התוואי מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אף לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לזירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.1 ב. כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרביל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית תא/3616' להידחות.

- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בחשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות קניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכנית מתאר ארצית, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 10029-2020 - תת חלקה 11
5 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 26.6.2019 על ידי השמאי המכריע אריה אריאל, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של זירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2020-03220 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו-תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 121-0011 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 12
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88
תובעת: הרפז ציפורה
בא כוח התובעת: עו"ד ירדני ירון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.
תת"ל 70 א' – 924,100 ₪.
תא/3616א' – 427,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
10010-25-ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' – התובעת טוענת בתביעתה לפגיעה במרכיבים הבאים:
 7. צמצום זכויות בניה.
 8. אובדן מקומות חניה.
 9. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

תא/3616א' - לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש. בנוסף נטען לאבדן הזכות לבניית מרפסות לדירות החזיתיות.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללנית תא/5000 - תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו.

היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגור בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנת

טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב.

תשובה

תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולי רגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן:

2.1 מהירות הנסיעה:

מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב.

2.2 סוג המנוע:

מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזדהמת.

2.3 תנועת כלי רכב:

הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובאדי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב באוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל.

לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - **אלא תהיה הפחתה.**

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל.

תשובה

עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחויבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים.

תשובה

כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.

לסיכום:

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון - תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרביל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (18-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם- רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 3 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם, אף בכל הנוגע לחלקות משנה 9, 13 ו-17 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 3 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א' כמו וודאיות של זכויות בניה מוקנות. הואיל והשימוש המיטבי מכוחה של תכנית 3616א' הינו תוספת על הקיים, הרי שניתן להוסיף למקרקעין זכויות מוקנות כדלקמן:

- ט. תוספת קומה מלאה.
- י. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
- יא. הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד.
- יב. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון.

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- במסגרת טופס התביעה, נרשמו כתובעים הן התובעת והן מר הרפז דרור, אלא שלמר הרפז דרור אין כל זיקה לדירה התובעת במועד אישורן של התכניות.
- למען הסדר הטוב יובהר, כי מר הרפז דרור אף לא צירף ולא הציג כל מסמך/ הסכם מכר שיש בו כדי לבסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לדירה התובעת ומשכך יש למחוק אותו מהתביעה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "**עניין גדעון וכרמלה**"); ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "**עניין פולק**")).
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 23/4א 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 מפורט.**

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאימת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תתל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתתל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תתל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תתל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תתל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תתל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "ייחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בגין אישורה של תא/5000.

- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04)** (להלן: "**עניין חקק**") ; ערר (מרכז) 198/16 **חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישת אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 67 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאת להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאת להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כבי' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- **אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של דירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.**

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- **נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.**

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- משכך, 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 מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית תא/3616' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

• בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**

• נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגיןן.

• נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.

• נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

• משכך, **ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616' להידחות.**

• מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

• בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

• מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

• **הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.**

• זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.

• דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

• לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

• נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

• משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

• לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.

• לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגרעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

• לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

• על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

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

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 26.6.2019 על ידי השמאי המכריע אריה אריאל, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

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

• לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

סוף דבר

• נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.

• לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03220-2020 - תת חלקה 12
6 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 2022-04004 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א/ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 13
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88
תובע: סביר איתמר
בא כוח התובע: עו"ד ירדני ירון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 278,500 ₪.
תת"ל 70 א' – 958,200 ₪.
תא/3616א – 381,300 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
725-0010 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - התובע טוען בתביעתו לפגיעה במרכיבים הבאים:
 10. צמצום זכויות בניה.
 11. אובדן מקומות חניה.
 12. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובע למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש. בנוסף נטען לאבדן הזכות לבניית מרפסות לדירות החזיתיות.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללנית תא/5000 - תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו.

היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנת

טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב.

תשובה

תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולי רגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן:

2.1 מהירות הנסיעה:

מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב.

2.2 סוג המנוע:

מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזדהמת.

2.3 תנועת כלי רכב:

הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובאדי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל.

לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - **אלא תהיה הפחתה.**

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל.

תשובה

עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחויבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים.

תשובה

כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.

לסיכום:

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון - תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחיתות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחיתות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרביל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (18-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם- רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 3 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם, אף בכל הנוגע לחלקות משנה 9, 13 ו-17 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 3 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א' כמו וודאיות של זכויות בניה מוקנות. הואיל והשימוש המיטבי מכוחה של תכנית 3616א' הינו תוספת על הקיים, הרי שניתן להוסיף למקרקעין זכויות מוקנות כדלקמן:

- ג. תוספת קומה מלאה.
 - ד. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
 - טו. הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד.
 - טז. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.
- תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון.
- התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'
- תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")).
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 23/4א' 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 מפורט.**
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, ובניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- **בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.**
- **תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- **שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.**
- **טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.**
- **הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.**
- **נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.**
- **בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.**
- **משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 725-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שכל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות הישירות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/ תא 3616א

- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, ביעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק")**; ערר (מרכז) 198/16 **חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** (פורסם בנבו, 20.8.18)].

- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישת אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א/תא 3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א) ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א) ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 67 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של דירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תתל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תתל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תתל 70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תתל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתתל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ופורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתתל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- **נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.**
- משכך, תתל 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 מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגרה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחות רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.**

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.

- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - 725-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכנונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 26.6.2019 על ידי השמאי המכריע אריה אריאל, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04004-2022 - תת חלקה 13
7 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70'א/תא 5000/תא 3616א

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 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: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 15
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88
תובע: טלמון יונתן
בא כוח התובע: עו"ד ירדני ירון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 310,600 ₪.
תת"ל 70 א' – 1,068,800 ₪.
תא/3616א' – 380,900 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - התובע טוען בתביעתו לפגיעה במרכיבים הבאים:
 13. צמצום זכויות בניה.
 14. אובדן מקומות חניה.
 15. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללנית תא/5000 - תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו.

היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנת

טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב.

תשובה

תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולי רגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן:

2.1 מהירות הנסיעה:

מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב.

2.2 סוג המנוע:

מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזדהמת.

2.3 תנועת כלי רכב:

הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובאדי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב באוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל.

לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - **אלא תהיה הפחתה.**

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל.

תשובה

עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחויבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים.

תשובה

כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.

לסיכום:

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון - תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחיתות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחיתות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרביל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם- רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 3 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם, אף בכל הנוגע לחלקות משנה 9, 13 ו-17 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 3 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א' כמו וודאיות של זכויות בניה מוקנות. הואיל והשימוש המיטבי מכוחה של תכנית 3616א' הינו תוספת על הקיים, הרי שניתן להוסיף למקרקעין זכויות מוקנות כדלקמן:

- יז. תוספת קומה מלאה.
 - יח. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
 - יט. הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד.
 - כ. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.
- תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון.
- התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'
- תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")).

- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09)).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, 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 מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה והאיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיית לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתתל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תתל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תתל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תתל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות הישירות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תתל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תתל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].

- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישת אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעומת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 67 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתיבת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של דירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, 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 מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א/ ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א/ הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרביל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים,

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 04003-2022 - תת חלקה 15
8 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 26.6.2019 על ידי השמאי המכריע אריה אריאל, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של זירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03273-2022 - תת חלקה 17
9 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה

ועדת המשנה לתכנון 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: 6215 חלקה: 263 תת חלקה: 17

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 88

תובע: רוטשילד קאי

בא כוח התובע: עו"ד ירדני ירון

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 278,500 ₪.

תת"ל 70 א' – 958,200 ₪.

תא/3616א' – 381,300 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03273-2022 - תת חלקה 17
9 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעת כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 - תת"ל 70א' - התובע טוען בתביעתו לפגיעה במרכיבים הבאים:
 16. צמצום זכויות בניה.
 17. אובדן מקומות חניה.
 18. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
 - תא/3616א' - לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.
- בנוסף נטען לאבדן הזכות לבניית מרפסות לדירות החזיתיות.

כתב השיפוי:

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

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

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

- יש לדחות את התביעה על הסף, מחמת שהתובע לא הוכיח את זכותו להגשת תביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק ביחס לדירת התובע בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענת סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 16.4.2018 (קרי לאחר מועד פרסומן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'), רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על חלקת משנה 17 משנת 2018 על שם התובע קאי רוטשילד, עת בעלת הזכויות הרשומה בשלמות בחלקת משנה 17 זו הינה אורן אביה ת.ז. 053003539, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 88 - תיק 03273-2022 - תת חלקה 17
9 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

תת חלקה 17					
שטח ב"ר	52.00	חלק ברישום	52/939	חלק קטן	חלק קטן
בעלות					
מכר	אורן אביב	ת.ז.	063003539	1 / 2	14587/2011/1
מכר	אולמטיק (אורן) אביב שלומית	ת.ז.	063003539	1 / 2	48523/2013/2
תעודות					
תעודת אחריות טקס 128	רוממילי קאי	ת.ז.	302211198	5795/2018/1	

- לאמור, התביעה ביחס לחלקת משנה 17 במקרקעין לא הוגשה למעשה על ידי בעלי הזכויות בחלקת משנה זו.
- נבהיר, כי התובע בחלקת משנה 17 לא צירף ולא הציג כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה 17 במקרקעין.
- לאמור, התובע לא ביסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א' בעניינה של דירת המגורים בחלקת משנה 17 במקרקעין.
- נציין, למעלה מן הנדרש, כי מעיון בהסכם המכר מיום 1.2.2018, במסגרתו רכש התובע מבעלי הזכויות בחלקת משנה 17 את הזכויות בדירה (אשר כלל לא צורף לתביעה אך מצוי בידי הוועדה המקומית), לא הומחתה זכות התביעה של בעלי הזכויות בחלקת משנה 17 לתובע.
- כלומר, מנסח הרישום ומהסכם המכר עולה כי, התובע קאי רוטשילד לא עמד בנטל להוכיח כי הינו בעל זכות הבעלות בחלקת משנה 17 במועדים הקובעים לאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות על הסף התביעה ביחס לחלקת משנה זו, הואיל והתובע לא הוכיח את זכותו להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים בעניינה של חלקת משנה 17 במקרקעין על הסף, לאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
1025-0010 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון גלית רובינשטיין 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 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 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: 6111 חלקה: 417 תת חלקה: 4

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 166

תובעת: סושיצקי צפורה

בא כוח התובעת: עו"ד גיל וירניק

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל 70 א' – 162,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

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

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת שמאי התובעת – ירידת ערך הנכס בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

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 דוד כחלון גלית רובינשטיין. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

עליית שווי מתת"ל/70א:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן.

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

שדרוג הרחוב:

במסגרת תת"ל/70א, מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התוואי שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתוואי מסילת הרכבת הקלה.

הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי.

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

* לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.

* לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונית שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונית. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

חוות דעת מקצועית שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה:

בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 27.1.2021 בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש, רעידות וזיהום אוויר) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב, הובהרו הנקודות הבאות:

2. רעש מתחנות

טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולכי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב.

תשובה

תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולכי הרגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן:

2.1 מהירות הנסיעה:

מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב, ואינה גורמת לזיהום אויר שכן הנעת רק"ל הינה חשמלית.

2.2 סוג המנוע:

מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב וכן זיהום אוויר בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזהמת.

2.3 תנועת כלי רכב:

הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובוודאי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקריות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל.

לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - אלא תהיה הפחתה.

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל.

תשובה

עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחייבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים. הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה,



קו סגור – תת"ל 70 - תביעת ירידת ערך

הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה...

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל
טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים.
תשובה: ככלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל – כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.

5. זיהום אוויר
טענה: עלייה בזיהום האוויר.
תשובה: הרק"ל מונעת בחשמל. בשל כך, תנועת הרק"ל לא גורמת לזיהום אוויר, בניגוד לאוטובוסים אותם היא מחליפה המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב וכן זיהום אוויר בשל עבודת מנוע מואצת, ולכן – היא תגרום לצמצום ולהפחתת זיהום האוויר.

לסיכום:
 תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש זיהום אוויר מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש זיהום האוויר, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.
 ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש, זיהום האוויר, וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

עסקאות השוואה:

כעולה מניתוח העסקאות ברחוב ארלוזורוב, השווי למ"ר בנוי לאורך השנים לא ירד, אלא עלה. ניתן לראות כי בהתאם למספר העסקאות שנערכו במהלך השנים, הרי שלא קיימת כל נטישה של הרחוב, אלא מתקיימות בו מכירות המאפיינות כמות סבירה.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

- כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "**עניין גדעון וכרמלה**"); ערר (ת"א) 9504-11-18 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "**עניין פולק**").
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים הנידונים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל/70א

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל/70א, כדלקמן:
- תמ"א 4/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/23, **תמ"א 4/23א 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 מפורט.**
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א, תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל/70א, אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל/70א.**
- משכך, טענת התובעת ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל/70א היה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 70-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

- תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א'

באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

70א'

- שמאי התובעת הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעת בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו)

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

- ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוואי שבילי אופניים וכן התוואי מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- ובהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליטות" של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בדירת התובעת בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת בחוות דעת שמאי התובעת כאמור.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - - 225-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר 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.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, 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 מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', כולה או חלקה, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 166 - תיק 13657-2019
10 - 10010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל/70א

פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן 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 מהטעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 2024-11483
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

רחוב יערי מאיר מס' 15 – תיק 2024-11483
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רונן פריימן ואור אלמוג, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורך הדין מישאל שרעבי, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דור פרנקן ותומר גור והשמאי אריה קמיל. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

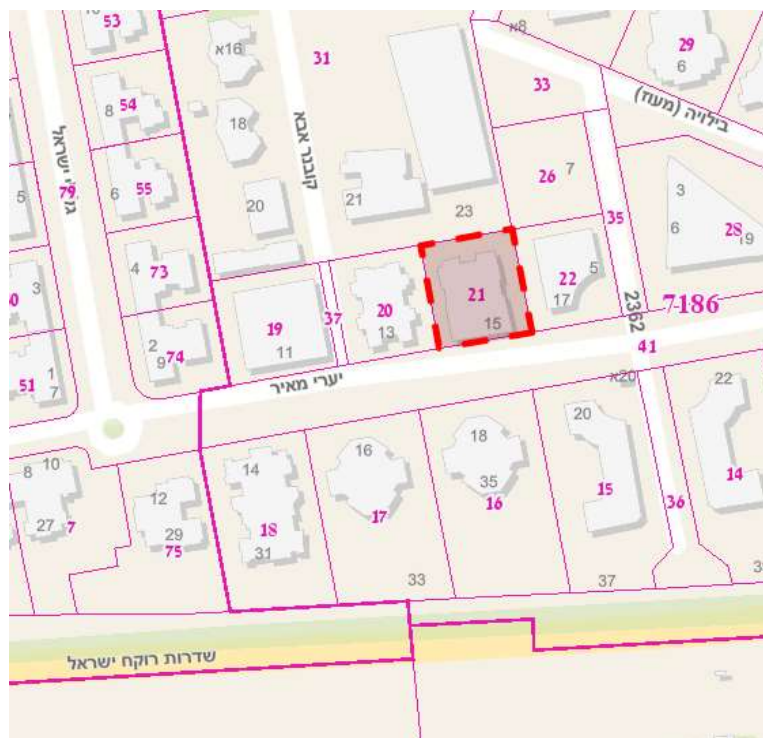
רקע קודם:

בתאריך 25/11/2024 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 4431.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7186 חלקה: 21 תתי חלקה: 4,9,13,21,33,36
 כתובת: רחוב יערי מאיר מס' 15
 תובעים: קלדרון חן – תת חלקה 4; אמודאי יוסף – תת חלקה 9; דנגור גלית – תת חלקה 13; סרודיאנסקי דיאגו אריאל ו- סרודיאנסקי מוניקה – תת חלקה 21; ניר יוסף ומנדל מיכל – תת חלקה 33; וקסלר מילצ'ר דליה ו- מילצ'ר עידן – תת חלקה 36.
 בא כוח התובעים: יוסף רייטן – שמאי מקרקעין.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

תכנית 4431 – 4,996,307 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יוסף רייטן):

לטענת התובעים בחוות הדעת השמאית, אישורה של תכנית תא/4431 יצרה פגיעה עקיפה בנושאים הבאים:

1. פגיעה בנוף – לטענת שמאי התובעים, הנוף הנשקף מכל אחת מהדירות צפוי להיחסם על ידי הבניין שעתידי להבנות על חלקה 26 בהתאם לתכנית תא/4431, בהשוואה לנוף הנשקף כיום (תוך שמביאים בחשבון את המבנה שעתידי היה להיבנות בהתאם למצב התכנוני הקודם).
2. פגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיב המגורים שהתווסף – לטענת שמאי התובעים, הפרויקט צפוי לפגוע בפרטיות של כל אחת מהדירות, בהשוואה לבנין הציבורי שהיה אמור להיבנות בהתאם למצב התכנוני הקודם.
3. פגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיבים קהילתיים שהוגדרו בתכנית – לטענת התובעים, בשל הצפי להפעלה של חצר פעילה וגג פעיל, קיימת השפעה לרעה על שווי הדירות הסמוכות במאיר יערי 15.
4. קיומם של מפגעים נוספים – לטענת שמאי התובעים קיימים מפגעים נוספים שישפיעו על התנועה והחניה בסביבה הקרובה, אך הם החליטו שלא לכלול ראש נזק זה בחוות דעתם השמאית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית 4431 חתום ע"י חברת יסדה בע"מ. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דור פרנקן ותומר גור והשמאי אריה קמיל. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה רונן פריימן ואור אלמוג:

פגיעה בנוף – שמאי התובעים טוען לפגיעה בנוף הנצפה מהדירות. לחלקה אין צלע משותפת עם חלקה 26 אלא גובלת בקודקודה הצפון-מזרחי. במצב התכנוני החדש, קו הבניין לכיוון דרום בחלקה 26 הינו 14 מ' וקו הבניין לכיוון צפון בחלקה 22 הינו 5 מ' כך שהמרחק בין הבניינים עומד על 19 מ' בהן מתוכננת רצועה ירוקה. במצב התכנוני הקודם, קו הבניין לכיוון דרום בחלקה 26 היה 5 מ' בלבד וכך שהמרחק בין הבניינים גדל מ-10 מ' ל-19 מ'.

תתי חלקה 4 ו-36 פונות לכיוון צפון מערב, לכן לא ברור כיצד נטענת פגיעה בקשר לדירות אלו. כמו כן, במצב התכנוני הקודם החלקה גובלת מצפון בחלקה 31, ביעוד ציבורי, ששטחה עולה על 17 דונם ועליה בנויים מספר רב של מבנים ציבור. במועד הקובע, בחלקה 31 חלה תכנית צ' אשר קבעה כי במגרשים ששטחם עולה מעל 1.5 דונם, גובה המבנה יהיה עד 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכנית המאושרת במגרשים הגובלים ועד גובה של 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות. כלומר, במועד הקובע ניתן להקים בחלקה 31 הצמודה מצפון, מבנה של 10 קומות אותו יש להביא בחשבון בבחינה הפגיעה בין שני מצבי התכנון. שמאי התובעים התעלם מאפשרות הבינוי בחלקה 31 בהתאם לתכנית צ' ולכן קיים מרכיב חסר והכרחי לבחינת הנוף הנצפה מהדירות. לאור האמור לעיל, לא הוכחה כל פגיעה בנוף הנצפה מהדירות ויש לדחות טענה זו.

אציין, כי המחקרים והמאמרים שצוינו בשומת התובעים הינם מחקרים ישנים מלפני זמן רב אשר אינם תואמים את רוח התקופה הנוכחית ובשל כך אינם משקפים נכונה את טעמי הציבור ומטעים זה בלבד מהווים ביסוס בעל משקל נמוך אם בכלל.

פגיעה בפרטיות – שמאי התובעים טוען לפגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיב המגורים שהתווסף על פי התכנית הנדונה.

לעמדתנו יש לדחות את טענות מהטעמים הבאים:

א. בהתאם לעמדת שמאי התובעים סביר היה לצפות להקמתו של בית רופאים על חלקה 26 במצב התכנוני הקודם. הנחת העבודה של שמאי התובעים שגויה מיסודה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

כאשר בוחנים את המצב התכנוני הקודם, יש להביא בחשבון את מלוא השימושים האפשריים בתב"ע קודמות. השימושים בהתאם לתב"ע 1112 ג' הינם: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חנוך ושימושים אחרים מאותו הסוג.

כמו כן, בשומה מכרעת של דוד בריל שנערכה בחלקה 26 מיום 3.9.2024 בקשר לתב"ע הנדונה, נקבע כי במצב התכנוני הקודם לתכנית 4431, הותר שימוש מסחרי לרבות בית קפה. שמאי המבקשים מגיעים למסקנה שרירותית כי השווי הטוב והיעיל במצב הקודם הינו מרפאות וזה מבלי לבצע בדיקה שמאית המוכיחה זאת.

טעות נוספת של שמאי התובעים הינה התבססותו על בקשה למידע משנת 2010 ובהתאם לכך קבעו את השימוש במועד הקובע שהינו בסוף שנת 2021 קרי כמעט 12 שנים לאחר הבקשה לתיק מידע.

ב. בניין מגורים הניצב בשכונת מגורים יוקרתית בתל אביב, במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות מלאה לעולם ועד, בוודאי שלא בקומות הנמוכות בבתי המגורים. בעידן המודרני הטכנולוגיה מאפשרת להשקיף ולצלם ממרחק רב. משכך, פרטיות מלאה מתקבלת רק באמצעות וילונות, חלונות ייחודיים וכיוצ"ב. במקרה שבנדון, עוד במועד הקובע, סביבתו של הנכס שבנדון כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות.

כמו כן בניין המגורים ממוקם בקרבת מרכז מסחרי רחב היקף המושך מבקרים רבים מידי שבוע. ג. הבניין הנדון ברחוב מאיר יערי 15, אינו צמוד לחלקה 26, אלא נמצא באלכסון ולכן לא ברורה הטענה לפגיעה בפרטיות בחלקה הנדונה.

שמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם לפיו ניתן להקים בצמידות לבניין הנדון מבנה בן 10 קומות אשר גורס כל טענה לפגיעה בפרטיות בשל אישור התכנית הנדונה.

ד. הטענה לפגיעה בנוף ופגיעה בפרטיות אחת הן.

טענות לפגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיבים קהילתיים, פגיעה מחצר פעילה ופגיעה מגג פעיל – גם טענות אלו נטענו ללא כל הוכחה.

תב"ע 4431 לא שינתה את השימושים האפשריים בחצר ובגג מהמצב התכנוני הקודם.

כאמור במצב התכנוני הקודם ניתן להקים שימושים רבים. כך לדוגמא בבית אבות סביר כי היה שימוש אינטנסיבי בחצר ובגג הבניין.

יוער שבהתאם לבקשה להיתר המצויה בתיק הבניין (שאיננה רלוונטית למועד הקובע) לא מתוכננת בגג הבניין פעילות חריגה כלל.

הטענה לקיום "מסיבות על הגג" ו"קיום אירועים" לא פחות משרירותית, לא הוכחה ולא מבוססת. ניתן להניח שדיירי הפרויקט החדש יגבילו את השימוש בגג הבניין שימושים חוקיים ולא ירצו לגרום רעש לדירות עצמן.

קיומם של מפגעים נוספים המשפיעים על התנועה והחניה – גם טענות אלה נטענו בעלמא ובהיעדר כל חוות דעת מקצועית כנדרש. שמאי התובעים קובע שקיומו של בניין מגורים עם תנועה מועטה של כלי רכב בשעות קבועות באופן יחסי יגדיל את התנועה, בהשוואה לתנועת רכבים מזדמנים לאורך כל שעות היום ועד לשעות המאוחרות שיבקרו במבנה הציבורי שהותר במצב הקודם.

ההפך הוא הנכון, ולכן בהתייחס לאלמנט החניה והתנועה, התכנית החדשה מטיבה ליחס לדירות הבניין מדרום ולא פוגעת. מה גם שחניות יוקצו במרכז המסחרי. יוער כי רכיב זה אינו כולל בראשי הנזק של התביעה, ושמאי התובעים החליטו שלא לכמתו.

גורמים משביחים – הפסיקה קובעת כי יש להביא בחשבון גורמים משביחים המשפיעים לחיוב על הבניינים בסביבת החלקה הנדונה. להלן פירוט הגורמים המשביחים:

- תכנית תא/4431 מחליפה את תכנית 1112 ג' ומהווה תכנית מודרנית שמטרתה להקים מבנה קהילתי/ חברתי/ שיתופי למען תושבי השכונה. התכנית הינה תכנית עדכנית התואמת לצרכי תושבי העיר בכלל ותושבי השכונה בפרט ומחליפה תכנית משנות ה-90.

- תכנית תא/4431 מרחיבה את קו הבניין הדרומי ל-14 מ' במקום 5 מ' במצב הקודם ובכך מגדיל את המרחק בין הבניינים ל-19 מ' (במקום 10 מ' במצב הקודם), דבר המרחיק את הפרויקט שעתיד לקום מהמבנה הנדון ואף יוצר רצועה ירוקה בין הבניינים.

תקציר חוות דעת עורך הדין מישאל שרעבי, ב"כ הוועדה המקומית:

בתביעה נטען לירידת ערך של 6 תתי חלקה מסוימות (דירות מגורים) בגו"ח 7186/21 ברח' יערי מאיר 15 בתל אביב יפו, עקב אישורה של תכנית תא/4431 כוכב הצפון – מגרש מגורים מיוחד (507-

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

0299321), אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.10.21 (להלן – "התכנית החדשה").

התכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים ואינה משנה אותם מבחינה תכנונית; וטענת התובעים היא לפגיעה עקיפה, שלפי טענתם באה לידי ביטוי ב"מקדמי הפגיעה" הבאים: פגיעה בפרטיות, פגיעה בנוף, מטרדים עקב חצר פעילה ומטרדים עקב גג פעיל.

לאחר בחינת שומת התביעה וחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הנני סבור כי התובעים לא הוכיחו שהתכנית החדשה פגעה במקרקעין, ולכן יש לדחות את התביעה.

להלן אפרט בתמצית את הטעמים המצדיקים את דחיית התביעה.

מקרקעי התובעים ברח' יערי מאיר 15

1. התביעה הוגשה על ידי בעלי 6 דירות מגורים בקומות שונות ברח' יערי מאיר 15.
2. הבניין ברח' יערי מאיר 15 מצוי בגו"ח 7186/21 בשכונת כוכב הצפון בתל אביב יפו, והוא בניין מגורים משותף של 11 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה. שטחה הרשום של גו"ח 7186/21 הוא 1,457 מ"ר, וגובה הבניין הוא 38.6 מטר עם חזית דרומית לרחוב מאיר יערי.
3. התכנית המפורטת שחלה על מקרקעי התובעים היא תכנית ג'1112/ג', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.8.97, והיא מייעדת את מגרש 11 (ברח' יערי 15) לבניין מגורים בן 8 קומות הכולל 32 יח"ד (שטח עיקרי ליח"ד – 110 מ"ר); ולשטח כל יח"ד עליונה ניתן להוסיף 23 מ"ר חדר יציאה לגג מתכנית ג'.
4. לבניין ברח' יערי 15 ניתנו היתרי בנייה לבניין מגורים בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתפי חניה – סה"כ 36 יח"ד.

התכנית החדשה

5. התכנית החדשה חלה על גו"ח 7186/26 ששטחה הרשום הוא 1,403 מ"ר, ובמצב התכנוני הקודם לפי תכנית ג'1112/ג', ייעודה התכנוני היה למגרשים מיוחדים (ציבוריים) (מגרש מס' 16); והשימושים היו פונקציות לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. גובה הבניינים לא יעלה על 10 מטר (3 ק'); וקווי הבניין לכל כיוון היו 5 מטר.
6. התכנית החדשה משנה את ייעוד המקרקעין בתחומה ל"דיוור מיוחד", ומאפשרת הקמת מבנה להשכרה, בעל מאפיינים שיתופיים וקהילתיים, הכולל תמהיל מגוון של יחידות דיוור, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב.
7. הבניין יכלול 8 קומות עיליות, ו-2 קומות תת קרקעיות; 59 יח"ד; גובה הבניין לא יעלה על 27 מטר מהכניסה הקובעת; תכסית – 60%; שטחי הבנייה כלהלן:

8. שימוש המגורים יהיה מותר בקומות שמעל קומת הקרקע; ותמהיל הדירות יהא כלהלן:

שטח נוסף	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד
708.00	250.00	690.00	1,195.00	1,650.00	375.00
708.00	250.00	710.00	1,195.00	1,650.00	375.00

- 8.1 לפחות מ-20% מסך היחידות תהיינה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר;

- 8.2 לפחות מ-20% מסך היחידות תהיינה בשטח בין 50-80 מ"ר;

- 8.3 עד 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שיעלה על 80 מ"ר;

- 8.4 כל יחידות הדיוור תהיינה להשכרה;

- 8.5 20% מסך יחידות הדיוור תהיינה "דיוור בהישג יד".

9. שימושים בעלי אופי ציבורי (מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא, חללי עבודה משותפים) בקומת הקרקע ובתת הקרקע, ושימושי מסחר בקומת הקרקע.

10. בתשריט ובנספח הבינוי של התכנית החדשה מובהר, כי קו הבניין הדרומי של המבנה בתכנית החדשה יהיה 14 מטרים ביחס למקרקעין ברח' יערי 17 (במקום חמישה מטרים במצב הקודם).

11. כמו כן, מהתשריט ומנספח הבינוי של התכנית החדשה אף עולה, כי מקרקעי התובעים ברח' יערי 15 אך משיקים בקודקוד צפון-מזרחי לתחום התכנית החדשה; ואין למקרקעי התובעים ברח' יערי 15 חזית הגובלת לכל אורכה בתחומה של התכנית החדשה.

המתודולוגיה שננקטה בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומת התביעה

12. כאמור, לטענת התובעים, התכנית החדשה פגעה באופן עקיף במקרקעיהם: פגיעה בפרטיות,

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

פגיעה בנוף, מטרדים עקב חצר פעילה ומטרדים עקב גג פעיל.

13. בסעיף 15.3.1 לחוות דעת שמאי התובעים הם העריכו את שוויה של כל אחת מהדירות של הבעלים התובעים לפי ערך בסיסי של 44,000 ₪ למ"ר בנוי; ומעבר לשטח הרשום של כל דירה הוסיפו שווי של מרפסת, מסתור כביסה, חניה או מחסן (לפי העניין); וכן נתנו מקדם לגג עליון ומקדם תוספת קומה; וכך העריכו את שוויה של כל אחת מדירות התובעים במצב הקודם לתכנית החדשה.

14. בסעיף 15.3.2 לחוות דעת שמאי התובעים, "הפעילו" שמאי התובעים "מקדמי פגיעה" על כל אחת מדירות התובעים, אשר החליטו להגיש תביעות אלו.

15. ביחס לדירות ברח' יערי 15 אלה היו "מקדמי הפגיעה" ושיעוריהם, ששקללו שמאי התובעים:

פגיעה בפרטיות	
דירות בקומה 8-1	7.5% מקדם 0.925
דירות בקומה 10-9	3.75% מקדם 0.9625
פגיעה בנוף	
דירות עד קומה 3	1.25% מקדם 0.9875
דירות בקומות 8-4	5% מקדם 0.95
דירות בקומות 10-9	3.75% מקדם 0.9625
מטרדים עקב חצר פעילה	
דירות עד קומה 4	2.5% מקדם 0.975
דירות בקומות 10-5	1.25% מקדם 0.9875
מטרדים עקב גג פעיל	
דירות עד קומה 4	1.25% מקדם 0.9875
דירות בקומות 10-5	2.5% מקדם 0.975

16. בסעיף לחוות שמאי התובעים קבעו שמאי התובעים שווי חדש לדירות התובעים המבוסס על שקלול מקדמי הפגיעה שפורטו לעיל ועל שיעוריהם; וכך חילצו את ירידת הערך הנטענת לכל דירה.

שמאי התובעים קבעו שמאי התובעים שווי חדש לדירות התובעים המבוסס על שקלול מקדמי הפגיעה שפורטו לעיל ועל שיעוריהם; וכך חילצו את ירידת הערך הנטענת לכל דירה.

17. בסעיף 16 לחוות דעת שמאי התובעים סכמו שמאי התובעים את ירידת הערך הנטענת לכל דירה, כאשר ביחס ליערי 15 התביעה הוגשה ביחס ל-6 דירות וסכום התביעה הכולל הוא 4,996,307 ₪.

הפגמים המהותיים הקיימים בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומות התביעה

18. להלן אעמוד על פגמים מהותיים שקיימים בשומת התביעה, אשר מצדיקים את דחייתה.

התכנית החדשה לא פגעה במקרקעי התובעים

19. אין מחלוקת על כך שהתכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים, ולכן ומשום שטענת התובעים היא טענה לפגיעה עקיפה, מצופה מהם היה להוכיח טענה זו כדבעי, שכן לכל הדעות ברור שהתכנית אינה פוגעת במקרקעין באופן ישיר (כגון צמצום זכויות בנייה במקרקעין).

20. שנית, התכנית החדשה אינה יוצרת פגיעה בנוף או בפרטיות, שכן הנוף של בעלי הדירות ברח' יערי 15 ו-17 הוא של אזור עירוני הכולל בנייה רוויה, המכיל גם בנייני מגורים לצד מבני ציבור ושטח מסחרי; ובהתאם לכך גם במצב הקודם לא הייתה להם פרטיות מלאה; והתכנית לא יצרה כל שינוי מהותי לרעה ביחס לסביבה זו של הבניינים ברח' יערי 15 ו-17, ובפרט ביחס לטענות של שומות התובעים.

21. בסעיפים 15.1 ו-15.2 לשומות שמאי הוועדה המקומית, פורטו, בין היתר, הנתונים הבאים: התכנית החדשה יצרה קו בניין של 14 מטר לכיוון דרום ביחס לגו"ח 7186/22 שבה מצוי הבניין ביערי 17, כך שהמרחק בין הבניינים עומד על 19 מטרים בהם מתוכננת רצועה ירוקה (לעומת 10 מטר במצב הקודם). כמו כן, ממזרח לבניין ברח' יערי 17 מצוי מבנה מסחרי, ורק רחוב שרוחבו 10 מטר מפריד ביניהם; וממערב לבניין ברח' יערי 17 מצוי בניין המגורים ברח' יערי 15, כאשר המגרש הגובל ברח' יערי 15 מצפון הוא גו"ח 7186/31 ששטחו עולה על 17 דונם, והוא מכיל מבנים ציבוריים, ויכול גם לכלול מבנים בגובה של 10 קומות. הבניין ברח' יערי 17 כולל 10 קומות וקומת גג; והבניין ברח' יערי 15 כולל 11 קומות וקומת גג, והוא בכלל לא גובל לאורך חזית במקרקעין בתחום התכנית החדשה בגו"ח 7186/26, אלא משיק לה בקודקוד הצפון מזרחי של גו"ח 7186/21.

22. דהיינו, סביבת מקרקעי התובעים היא סביבת בנייה רוויה של בניינים הכוללים כ-10 קומות, ואשר ממילא הנוף שלהם היה של בנייה הכוללת בניינים של כ-10 קומות; והן במצב הקודם והן במצב החדש לא הייתה להם פרטיות מלאה, והם גם לא היו יכולים לצפות לפרטיות מלאה; וזאת כמקובל בסביבה עירונית כגון זו בתחום העיר תל אביב יפו; ואין במחקרים השנים

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

והכלליים עליהם מסתמכים שמאי התובעים, כדי להעיד על פגיעה במקרקעי התובעים עקב אישורה של התכנית החדשה.

23. כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, בניין מגורים הניצב בשכונת מגורים יוקרתית במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות לעולם ועד. בעידן המודרני הטכנולוגיה מאפשרת להשקיף ולצלם ממרחק רב. משכך, פרטיות מלאה מתקבלת רק באמצעות וילונות, חלונות ייחודיים וכיוצ"ב. עוד במועד הקובע, סביבתם של הנכסים שבנדון כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות. לא ניתן לצפות כי העיר תיעצר לפתחם של הבניינים ברח' יערי 15 ו-17; לא הייתה להם פרטיות מלאה עוד קודם לתכנית החדשה, ולרוכש הסביר אין ציפייה לפרטיות מלאה באזור זה.

24. כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, גם מרכיב המגורים בתכנית החדשה אינו מהווה מרכיב שפוגע בפרטיות של התובעים; גם במצב הקודם הם היו באזור של מגורים; ואין לקבל את טענת שמאי התובעים, כי במצב הקודם היה אמור להיות אך ורק בית רופאים בתחום התכנית החדשה, ובפרט כאשר לפי תכנית 1112/ג', ניתן היה לעשות גם שימושים של מועדונים, בתי אבות ובתי חינוך בתחום התכנית החדשה בגו"ח 7186/26.

25. כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית בסעיפים 15.3 לשומותיהם, אף "טענת המטרדים עקב גג פעיל וחצר פעילה" שהועלתה בשומות התביעות אינה נתמכת בדבר. התכנית החדשה לא שינתה השימושים האפשריים בגג ובחצר לעומת המצב התכנוני הקודם; ובמצב הקודם ניתן היה לעשות שימוש אינטנסיבי בגג ובחצר הבניין. מה גם שאין מקום לטענת מטרדים בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק, ויש לצפות ולהניח שדיירי הבניין בתחום התכנית החדשה יעשו שימושים במקרקעין כחוק, ולא ינהגו באופן חריג או באופן שיש בו כדי להשליך לרעה על דירותיהם או על דירות בבניינים הסמוכים להם.

התכנית אינה תכנית פוגענית אלא חלק מהתפתחות טבעית של העיר

26. הטענה שאין כל פגיעה עקב אישור התכנית החדשה, מקבלת משנה תוקף שעה שאנו עוסקים בסביבה עירונית, ולכן לכל בעל זכויות במקרקעין אמורה להיות ציפייה טבעית לפיתוח המטרופולין; והוא צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו; וציפייה זו מקבלת ביטוי גם בשווי המקרקעין במובן זה שפיתוח עירוני סביר, לכשעצמו, אינו פוגע ואינו משליך על שווי המקרקעין השכנים.

27. גם שמאי הוועדה המקומית עמדו על כך בסעיף 15 לשומותיהם, כי ההתפתחות האורבנית הטבעית של המטרופולין של גוש דן וארץ ישראל בכלל, מכתיבה בנייה לגובה בהתחשב בעתודות הקרקע המעטות שהולכות ומתדלדלות, וכך גם במסגרת התכנית החדשה. עובדה זו מקבלת משנה תוקף כשמדובר באזורים מרכזיים ומבוקשים כסביבת המקרקעין בהם מצויות הדירות של התובעים. רשויות התכנון נדרשות להתאים את התכנון לתקופה, בצורת הבנייה לגובה כפי שבא לידי ביטוי בעשורים האחרונים בכל רחבי הארץ ובסביבת המקרקעין.

28. עוד ציינו שמאי הוועדה המקומית בסעיף 15.6 לשומותיהם, כי הייתה ציפייה להתפתחות אורבנית גם ביחס לתחומה של התכנית החדשה, ובפרט מצד התובעים ברח' יערי 15 ו-17. מדובר בבנייני מגורים הניצבים בשכונת מגורים יוקרתית בתל אביב, במרכז מטרופולין של ישראל, הגובל בחלקות ביעוד ציבורי; ובוודאי שיכולים היו לצפות כי ייבנו בניינים בתכנית חדשה מודרנית ולא מכוח תכנית משנות ה-90. כמו כן, בעיר תל אביב חלה תכנית צ' אשר הגדילה משמעותית את היקפי השטחים והשימושים המותרים ביעוד ציבורי; ותכנית זו אך חיזקה את הציפייה הסבירה לשינוי גו"ח 7186/6. מה גם שמצפון ליערי 15 קיימת גם גו"ח 7186/31, הסמוכה לבניינים התובעים, ולפי תכנית צ', במועד הקובע, ניתן לבנות בגו"ח 7186/31 מבנה של 10 קומות.

29. יצוין כי הבניינים של התובעים ביערי 15 וביערי 17 הם בני 11 קומות וקומת גג ו-10 קומות וקומת גג בהתאמה, ואף מקרקעיהם התפתחו לאורך השנים והוספו בהם זכויות בנייה במסגרת תכניות שונות; וכעת הם מלינים כנגד בניין בן 8 קומות; ולכן ביחס אליהם מקבלת טענת ההתפתחות האורבנית הסבירה משנה תוקף באופן המצדיק את דחיית שתי התביעות.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 7.6.21 אשר אישרה את התכנית החדשה

30. גם הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה מיום 7.6.21 עת אישרה את התכנית החדשה, כי מדובר על בינוי ראוי בהתחשב על שכונה בלב המטרופולין – 7.5 קומות בלבד עם 14 מטר קו בניין ממבנה המגורים הסמוך; וכי מדובר בתכנון עדכני של מבנה ייחודי, לפי נורמות תכנון הנהוגות כיום, התומכות בעירוב שימושים, הגדלת הנגישות לשירותים שכונתיים ותמהיל מגוון של מגורים, המהווים את התועלת הרבה של התכנית, אשר בפועל תחזק את התפקוד השכונתי (בעמ' 14-15).

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

31. עוד קבעה הוועדה המחוזית בעמ' 20 ו-22 להחלטתה מיום 7.6.21, כי גובה המבנה תואם את סביבתו ואין בו כדי להשפיע לרעה על איכות חיי התושבים. בעמ' 24 להחלטת הוועדה המחוזית צוין שהתכנית אינה מוסיפה על עומס התנועה של כלי הרכב באזור; ובעמ' 26 קבעה שהשימושים בעלי אופי ציבורי בתכנית החדשה מיועדים לשרת את תושבי השכונה, ועשויים לעודד הליכה ברגל ושימוש באופניים.

שומת התביעה מבוססת על הנחות תיאורטיות ואינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מעבר לשמאות

32. זאת ועוד, שומת התביעה מבוססת בעיקרה על הנחות ומסקנות תיאורטיות, ואינה מוכיחה את הפגיעה הנטענת ואת שיעורה; ומעבר לשומת התביעה אין חוות דעת מקצועיות של מומחים ביחס לנושאים אליהם היא מתייחסת (כגון פגיעה בנוף או בפרטיות). לפיכך, די בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות להוכחת ראשי הנזק הנטענים, כדי לדחות את התביעה הטוענת לנזקים עקיפים.

שומת התביעה אינה מבוססת על גישת ההשוואה, וגישה זו סותרת את תביעתן

33. מעבר לאי צירוף חוות דעת מקצועיות תומכות, שמאי התובעים נמנעו מלהוכיח, ולא בכדי, את ירידת הערך הנטענת באמצעות גישת ההשוואה. יצוין בהקשר לכך כי בסעיף 15.1 לשומות התביעות אוזכרו עסקאות השוואה לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי, אך הן אינן מוכיחות את הפגיעה הנטענת. הטענה לפגיעה בדמות ארבעת ראשי הנזק הנטענים, כלל לא הוכחה בעסקאות השוואה. לאור העובדה שזו עיקר התביעה ועיקר המחלוקת בין הצדדים, היה צורך להוכיח את הפגיעה הנטענת ואת שיעורה באמצעות גישת ההשוואה, אך כאמור בשומת התביעה כלל לא נעשה כן.

34. כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית בסעיף 15.8 לשומותיהם, שמאי התובעים הניחו הפחתות תיאורטיות שאינן עומדות במבחן המציאות. כמו כן, וכפי שצוין בסעיף 15.8 לשומות שמאי הוועדה המקומית, יש פגמים במתודה של שמאי התובעים, לרבות בגין מקדמי קומה ובגין אי נטרול עסקאות חריגות. מה גם, שעסקאות ההשוואה שמזכירים בשומות התביעות ממוקמות במיקומים שונים: חלק בסמוך למבני מגורים, חלק בסמוך למבנים מסחריים וחלק בסמוך למבני ציבור, וניתן לראות שהקונה הסביר אינו מייחס פגיעה לסמיכות למבנה מגורים. העסקאות המאוזכרות בחוות דעת התובעים אינן מסווגות או מאופיינות לפי אלמנטים של נוף ו/או פרטיות, ושמאי התובעים עצמם אינם נותנים משקל לרכיבים אלו, כאשר הם מחלצים שווי של 44,000 ₪ למ"ר, וזאת משום שמדובר בסביבה נופית אורבנית ללא פרטיות מלאה, כמקובל בסביבה עירונית, ובפרט בעיר תל אביב יפו. רק לצורך תביעה זו, שמאי התובעים משקללים במסגרת המצב החדש אלמנטים של נוף, פרטיות, גג וחצר, אך כאמור הם אינם מתחשבים באלמנטים אלו במסגרת חילוץ שווי מ"ר בנוי במצב הקודם.

35. בשומת התביעה העריכו שמאי התובעים את שווי של מ"ר בנוי ביערי 15 בדיוק כמו שווי של מ"ר בנוי ביערי 17 (44,000 ₪ למ"ר). אולם, וכמפורט בשומת שמאי הוועדה המקומית, לכל אורך החזית הצפונית של הבניין ביערי 15 מצויה גו"ח 7186/31, שיכולה להכיל מבנים בגובה של 10 קומות; וכשם שנתון זה לא גרם לשמאי התובעים להעריך אחרת את יערי 15 לעומת יערי 17; כך גם הנתון שבתחום התכנית החדשה ניתן יהיה לבנות בניין בן 8 קומות, אינו עתיד להשליך על השווי של דירות התובעים.

העדר שקלול של אלמנטים משביחים של התכנית החדשה בשומות התביעות

36. לא למותר לציין, וכאמור לעיל, בשומת התביעה, יש צורך להתייחס גם לאלמנטים המשביחים של התכנית החדשה, אך שומות התביעות אינן משקללות זאת. כפי שצוין בסעיף 15.5 לשומות שמאי הוועדה המקומית, ישנם מספר גורמים משביחים, ובהם:

36.1 התכנית החדשה מהווה תכנית מודרנית שמטרתה להקים מבנה קהילתי/ חברתי/ שיתופי למען תושבי השכונה. התכנית החדשה היא תכנית עדכנית התואמת את צרכי תושבי העיר בכלל ותושבי השכונה בפרט ומחליפה תכנית משנות ה-90. כך, למשל, בשכונת כוכב הצפון מחסור בגני ילדים (מעוני יום) והתכנית החדשה יכולה לספק מענה למחסור זה.

36.2 התכנית החדשה מגדילה את קו הבניין הדרומי ל-14 מטר במקום 5 מטר במצב הקודם; ובכך מוגדל המרחק בין הבניינים ל-19 מטר (במקום 10 מטר במצב הקודם); מה שמרחיק את הפרויקט שעתיד לקום מהבניינים ביערי 15 ו-17; ואף יוצר רצועה ירוקה בסמוך לבניין ברח' יערי 17.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

- 36.3 השימושים במצב הקודם לעומת השימושים במצב החדש – לטענת שמאי התובעים במצב הקודם השימושים הציבוריים היו אמורים להתקיים במספר שעות מוגבל, אך הם מתעלמים מכך שחלק מהשימושים שהיו מותרים במצב הקודם כללו, בין היתר, גם בית אבות, ושימוש זה כמו גם שימוש מועדונים, הוסרו מרשימת השימושים במצב החדש. שימושים של מועדונים ובתי אבות משפיעים על סביבת הנכס יותר מהשימושים המותרים במצב התכנוני החדש שהם מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא וחללי עבודה משותפים.
- 36.4 התכנית החדשה מסדירה 140 מקומות חניה לאופניים – הסדרת מספר מקומות חניה כה רב מעיד על אופי הבינוי והדיירים בפרויקט ומעודדת הגעה לפרויקט באופניים ולא ברכב ממונע, דבר שיפחית את התנועה באזור.

סוף דבר

37. אשר על כל האמור לעיל, הנני ממליץ על דחיית התביעה, משום שהתובעים לא הוכיחו פגיעה במקרקעין, עקב אישורה של התכנית החדשה בהתאם לסעיף 197 לחוק.
38. לחלופין, ואפילו אם הייתה מוכחת פגיעה (ואין זה כך), הרי שבנסיבות העניין יש לקבוע שהפגיעה הנטענת באה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

תקציר התייחסות משפטית מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי, עו"ד תומר גור ודור פרנק:

להלן תקציר מענה לטענות התובעים, בעלי דירות ברח' יערי מאיר 15, בדבר פגיעה במקרקעין בבעלותם בגין אישור תוכנית 507-0299321 "תא/ 4431 - כוכב הצפון – מגרש מגורים מיוחד":

1. יש לדחות על הסף את התביעות מהטעם הפשוט שהמבנה שמיועד להיבנות במגרש מושא התביעה צפוי להיות בן 8 קומות בלבד, קרי **נמוך יותר משמעותית** מבניין התובעים בן 11 הקומות. כמפורט **בעניין קליר** (שהגיע עד לבית המשפט העליון, אשר לא התערב במסקנת הערכאות שלמטה), תובע **אינו רשאי** לטעון לפגיעה במקרקעין שעה שהנכס ה"פוגע" **משנה ייעודו לייעוד זהה לזה של הנכס התובע**. בסיטואציה מסוג זה התובע למעשה מושתק מלטעון לפגיעה, בשעה שהוא עצמו נהנה מנכס בעל תכונות דומות. **עניין קליר חל בענייננו, וביתר שאת: התוכנית החדשה משנה את המגרש מושא התביעה לייעוד מגורים, שהינו זהה לייעוד של מגרש התובעים, ויתרה, מכך, התוכנית החדשה מתירה במגרש מושא התביעה בנייה של עד 8 קומות בלבד, שעה שבניין התובעים בנוי בגובה של 11 קומות.**

2. **טענה לגבילות בשל קודקוד משותף ("שפיץ")** - טעם נוסף לדחיית התביעה על הסף הוא היעדר גבילות של חלקת התובעים למגרש מושא התביעה. חלקת התובעים אינה חולקת גבול עם חלקת מרשתי, אלא נמצאת **בסמיכות** לה (גבוהה או קטנה, אין לכך משמעות). חלקת התובעים חולקת גבול עם שתי חלקות **אחרות**: חלקה 31 מצפון, וחלקה 22 ממזרח. הגבול שנוצר הוא הקובע את הגבילות בענייננו, כמובנה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ועל כן חלקת התובעים אינה יכולה להיחשב כגובלת.

3. **טענה לפגיעה בנזק** – דין הטענה להידחות על הסף. הטענה לפגיעה בנזק היא לקונית ולא נתמכה בחוות דעת מקצועית. על אף הקבוע בפסיקה (ראו עניין **חכמי ובלומנטל**), התובעים לא תיארו ביחס לכל דירה את שינוי הנזק הנשקף בין שני מצבי התכנון השונים. לצורך העניין, הנזק הנשקף מהדירות בקומות הנמוכות לא אמור להשתנות, מאחר שכבר במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות מבנה בן 3 קומות שחוסם לכאורה את הנזק מהדירותיהם.

4. דין הטענה להידחות גם לגופה. ראשית, נכון להיום התובעים לא נהנים מנוף פתוח מכיוון צפון מזרח משום שברחוב בילוי מעוז 6 ו-8 ניצבים בניינים בני 12 קומות, הגבוהים מבניין התובעים שהינו בן 11 קומות. נוסף על כך, הוגשה בקשה להיתר (מספר 23063) לבניית מבנה ציבור גדול על חלקה 31 הגובלת מצפון לחלקת התובעים ברח' אבא קובנר 23. בהתאם להוראות תכנית צ' מותרת בחלקה בנייה בגובה של עד 10 קומות.

5. שנית, הרחקת קו הבניין האחורי בתוכנית החדשה "פותחת" בצורה משמעותית את המבטים מכיוון בתי התובעים, ובכך התוכנית מיטיבה עמם.

6. שלישית, נקבע זה מכבר בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר (ראו עניין **קליר, לירן, גוטנר**) כי לאדם המתגורר בסביבה עירונית אין זכות קנויה כי הפיתוח ייעצר בקצה מגרש, ובהתאם אין לו זכות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

קנויה לנוף הנשקף מביתו, ככל שהפיתוח הצפוי איננו חורג מאופי הסביבה הקיימת. התובעים אינם חולקים על כך, שהפיתוח בענייננו משתלב באופי ובמאפייני הבינוי הקיים בשכונה. לצד השימושים הציבוריים המותרים במגרש הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש, התוכנית החדשה מוסיפה שימוש למגורים, שהוא מקובל ואף טבעי בהינתן העובדה שמדובר בשכונת מגורים. כמו כן, שכונת המגורים מושא התביעה שופעת כבר במצב הקיים במבני ציבור, מסחר ומוקדי עניין (ממזרח לבניין התובעים בחלקה 28 נבנה מרכז מסחרי "ג'י כוכב הצפון", מצפון לבניין התובעים בחלקה 33 נבנתה גינה ציבורית, מצפון מערב לבניין התובעים בחלקה 31 נבנו בית ספר יסודי ובית כנסת).

7. התוכנית החדשה מתירה הקמת מבנה בן 8 קומות בלבד, היקף בינוי סביר ומקובל בשכונה מושא התביעה. היקף זה בוודאי שאיננו חריג או קיצוני לבינוי הקיים בסביבה, ואף נמוך מזה שהותר במגרש התובעים, שכאמור מתנשא לגובה של 11 קומות.

8. התוכנית החדשה כוללת אלמנטים משביחים עבור בניין התובעים, ואחד מהם הוא הגדלת קו הבניין האחורי, לכיוון בניין התובעים, ל-14 מטרים במקום 5 מטרים בהתאם למצב התכנוני הקודם. קו בניין של 14 מטר הוא חריג לסטנדרט התכנון של מגרשים בסביבה עירונית ומפותחת במטרופולין תל אביב, ומהווה מרחק משמעותי שיש בו כדי לבטל כל פגיעה נטענת (ומוכחשת) בנוף.

9. **טענה לפגיעה בפרטיות** – דין הטענה להידחות על הסף. כפי שנקבע בעניין **בלומנטל**, לצורך הוכחת פגיעה בפרטיות בסביבה עירונית מפותחת, על התובעים היה להצביע על שינוי מהותי בנושא הפרטיות אשר פוגם ביכולתם ליהנות מביתם באופן סביר, דבר שלא נעשה בענייננו. התובעים ביססו את טענתם לפגיעה פרטיות על ציפייה לא מבוססת שהיה עתיד להיבנות במגרש מושא התביעה מבנה ציבורי שהיה אמור לפעול במשך מספר שעות מוגבל בכל יממה, ולהיות סגור בסופי שבוע ובחגים. ציפייה זו נשענת על בקשה לקבלת מידע משנת 2011 לבניית מבנה ציבורי לשימוש של בית רופאים ובית קפה. סברת התובעים חסרת בסיס בדיון. ראשית, בתביעה לפי סעיף 197 יש להשוות בין שני מצבי התכנון, ולא בין בקשה להיתר (שאף לא קודמה ולא אושרה) לבין התוכנית החדשה. במילים אחרות, בקשה להיתר אינה בגדר תוכנית מפורטת, והעובדה כי בבקשה להיתר הקונקרטי התבקש **אחד** השימושים האפשריים מכוח התוכנית המפורטת, אין משמעותה כי זהו השימוש היחיד או המתחייב מבין קשת השימושים האפשריים מכוח התוכנית הקודמת. שנית, בוודאי שלא ניתן להסיק מהבקשה לקבלת מידע כי בית הרופאים המבוקש היה פועל אך ורק בשעות היום, ולא בשעות הערב או בסופי שבוע. על פי השימושים המותרים במצב התכנוני הקודם, אין שום אפשרות לחזות מה יהיה אופן ההפעלה של המבנה הציבורי שייבנה. **אדרבא, אחד מהשימושים המותרים הוא בית אבות, מוסד שאמור לספק מענה דיורי למבוגרים 24/7 בכל ימות השנה.**

10. התובעים טוענים כי בשל תוספת רכיב של מגורים במגרש מושא התביעה נוצר פער קיצוני באינטנסיביות בין שני מצבי התכנון. יש לתמוה מדוע תובעים המתגוררים בליבה של שכונת מגורים מבוקשת בתל אביב מלינים על פגיעה בפרטיות רק בשל בניית מבנה שישמש גם הוא למגורים. גם בעניין זה קיימת מניעת שאינה מאפשרת לתובעים להעלות טענתם. שמא התובעים סבורים כי הם "תקעו יתד" ביחס לשימושי מגורים בסביבתם, וכל בניין חדש למגורים יהווה נטע זר שיחוב בתשלום פיצויים לכיסם? יש להזכיר לתובעים, כי כבר במצב הקיים הם אינם מתגוררים בגפם בשכונה, וכי התובעים מוקפים במבני מגורים, מסחר וציבור כפי שצוין לעיל, על כן אין בתוספת שימוש למגורים במגרש מושא התביעה כדי לחרוג מאופי הבינוי הקיים או כדי ליצור "פעילות אינטנסיבית" שלא הייתה קיימת בסמיכות לבניין התובעים. טענת התובעים בנדון פשוט מופרכת. אנו מפנים בעניין זה להחלטות ולפסקי הדין בעניין **קליר, לירן וגוטנר**.

11. כאמור, התוכנית החדשה כוללת אלמנט משביח המגדיל את קו הבניין האחורי לכיוון בניין התובעים מ-5 מטרים ל-14 מטרים. כלומר, המרחק בין המבנה שעתיד להיבנות במגרש מושא התביעה לבין בניין התובעים צפוי להיות מרחק גדול וחריג לסטנדרט המקובל בין מבנים בסביבה עירונית מפותחת, אשר מצמצם באופן משמעותי ואף מבטל את הפגיעה הנטענת בפרטיות התובעים.

12. לטענת התובעים, התוכנית החדשה יצרה פוטנציאל לפגיעה בפרטיות והכבדה על בעלי הדירות בבניין התובעים בשל הצפי להפעלה של חצר פעילה וגג פעיל במגרש מושא התביעה. דין הטענה להידחות על הסף מאחר שנטענה בעלמא ולא נתמכה בחוות דעת מקצועית. כאמור לעיל, הטענה לפעילות אינטנסיבית בחצר הבניין מבוססת על ציפייה לא מבוססת שהיה עתיד להיבנות במגרש מושא התביעה מבנה ציבורי שהיה אמור לפעול במשך מספר שעות מוגבל בכל יממה, ולהיות סגור בסופי שבוע ובחגים. הטענה בדבר פעילות אינטנסיבית בגג המבנה גם היא ספקולטיבית, שרירותית ולא נתמכה בחוות דעת מקצועית כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

13. **טענה למפגעי רעש** – דין הטענה להידחות על הסף. ראשית, הטענה נטענה מן השפה אל החוץ ולא נתמכה בחוות דעת אקוסטית ודי בכך על מנת לדחותה. שנית, התובעים מושתקים מלהעלות טענות, שעה שכבר במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבצע שימושים קהילתיים אינטנסיביים הן בקומת הקרקע, כפי שמתאפשר בתוכנית החדשה, והן בקומות העליונות, דבר שאינו מתאפשר בתוכנית החדשה. למעשה, התוכנית החדשה דווקא **מטיבה** עם התובעים: בעוד שבמצב התכנוני הקודם ניתן לעשות שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובקומות מעל למפלס הקרקע, במצב התכנוני החדש השימוש הציבורי ייעשה רק בקומת הקרקע ובתת הקרקע (ראו סעיפים 4.1.1 לתוכנית החדשה, וסעיף 11 לתוכנית הישנה). הורדת השימושים הציבוריים אל קומות המרתף במגרש מושא התביעה תפחית אפוא את הרעשים הפוטנציאליים לכאורה בהשוואה לשימושים ציבוריים בקומות מעל למפלס הקרקע בהתאם למצב התכנוני הקודם, ובכך יש אלמנט משבית, לא פוגע.

14. טענת התובעים מבוססת על ספקולציה כי החצר האחורית במצב התכנוני החדש תשמש לפעילויות אינטנסיביות, ועל הנחה שרירותית כי השימוש שהיה נעשה במצב התכנוני הקודם היה אמור להיות פחות אינטנסיבי. כפי שהוסבר לעיל, לא ניתן לדעת איזה מבנה ציבורי היה נבנה במגרש מושא התביעה ובהתאם גם לא את מתכונת הפעילות של המבנה הציבורי ואת רמת האינטנסיביות. לראייה, התוכנית הקודמת מתירה שימוש לבית אבות, מוסד שאמור לפעול 24/7 במשך כל השנה. אף לשיטת התובעים, שכאמור שגויה מיסודה, בבקשה למידע שהוגשה בשנת 2011 התבקש שימוש נוסף לבית קפה בקומת הקרקע, שהינו שימוש אינטנסיבי למדי שייתכן שבעקבותיו היו מוצבים בחצר המבנה שולחנות וכיסאות לרווחת לקוחות בית הקפה.

15. עוד טוענים התובעים כי הוראות התוכנית מאפשרות לנצל את קומת הגג כגג פעיל שיכול לשמש את דיירי המבנה לקיום מסיבות, אירועים ומפגשים חברתיים עד לשעות מאוחרות, ויש בכך כדי לחולל מפגע רעש. ראשית, מדובר בטענה ספקולטיבית, שרירותית, ואיננה ניתנת לכימות לצורך הוכחת פגיעה בגין מפגע רעש, ובהתאם התובעים לא תמכו טענה זו בחוות דעת אקוסטית. מעבר לכך, בנייה של מרחב ייעודי לרווחת הדיירים בשטח המשותף של הבניין היא מקובלת ונפוצה בבנייה מודרנית.

16. נקבע זה מכבר בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר (עניין קליר, לירן, גוטנר) שטבעה של סביבה עירונית להתפתח ולהשתנות במהלך השנים, ועל אדם המתגורר בשכונה אורבנית לקחת בחשבון שפיתוח השכונה לא ייעצר בקצה מגרשו. בענייננו, התובעים מתגוררים בשכונה מבוקשת בליבה של מטרופולין תל אביב, ומבקשים למנוע פיתוח טבעי המשתלב באופי השכונה אשר כוללת, כפי שהוצג לעיל, מבני מגורים, מסחר ומוקדי עניין.

17. מעבר לכך, התוכנית החדשה כוללת אלמנט משבית בגדלת קו הבניין אחורי לכיוון בניין התובעים ל-14 מטר חלף קו בניין של 5 מטרים שנקבע במצב התכנוני הקודם. המרחק בין המבנה שייבנה במגרש מושא התביעה לבין בניין התובעים יהיה מרחק רב שיש בו כדי להפחית ולצמצם את הרעשים שיגיעו ממגרש מושא התביעה. נוסף על כך, בהתאם לסעיף 4.1 לתוכנית החדשה תותר כניסת הולכי רגל למבנה מכיוון צפון, קרי מהצד השני של המגרש אשר מרוחק מבניין התובעים. יש בהוראה זו כדי להפחית עוד יותר את פגיעת הרעש הנטענת.

18. לצורך הערכת הפגיעה מהרעש, שמאי התובעים נשען על אמות מידה שנפסקו בעמ"נ 102/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' אגרנטי ודלילה ואח'. ניסיון זה דינו להידחות. טענה לפגיעה אקוסטית היא עניין מקצועי שיש להוכיחו באמצעות חוות דעת, ואין שום אפשרות להוכיחה באמצעות היקשים. זאת ועוד, נסיבות ומאפייני הפגיעה הנדונים בעניין אגרנטי האמור ממילא שונים ואינם רלוונטיים לענייננו. בפסק הדין נדונה ירידת ערך של בתים צמודי קרקע עקב אישור תוכנית ששינתה ייעוד משטח חקלאי למגורים ובינוי חריג של מבנים בני 18 קומות. מנגד, בענייננו מדובר בשינוי ייעוד למגורים, לבנייה רוויה בהיקף זהה לזה של נכס התובעים. כלומר, תוספת השימוש למגורים, בהיקף שאושר, איננה חורגת ממאפייני הבינוי בשכונה, וכפי שהוסבר לעיל, המבנה במגרש מושא התביעה אף עתיד להיות נמוך יותר מבניין התובעים.

19. **טענה לפיתוח לא סביר ולא צפוי של המקרקעין** - הלכה פסוקה היא כי אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו, ולכן על אדם המתגורר בסביבה עירונית לצפות כי בעלי המקרקעין מסביבו ירצו לפתח את המקרקעין שבעלותם, כל עוד לא מדובר בפיתוח החורג מאופי הבינוי הקיים בסביבה. בהינתן שבשני מצבי התכנון היו מותרים שימושים ציבוריים, ובהינתן שהתוכנית החדשה מוסיפה שימוש למגורים בתוך שכונת מגורים קיימת אשר רוויה במבני ציבור, מסחר ומוקדי עניין כפי שהוצג בהרחבה לעיל, הרי שהפיתוח הנובע מהתוכנית החדשה הינו סביר

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 15 - תיק 11483-2024
11 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

ומקובל. בנוסף, מכוח תוכנית 5000, החלה על כל שטח העיר תל אביב, אף מותר לבנות באזור מושא התביעה בניינים עד 15 קומות, דבר המעיד ביתר שאת על סבירות התוכנית החדשה, לפיכך דין הטענה להידחות.

20. טענה לקיומם של מפגעים נוספים (הכבדה על תנועה וחניה) – דין הטענה להידחות על הסף שכן נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס ולא נתמכה בחוות דעת מקצועית של מומחה תנועה. מנגד, במסגרת הבקשה להיתר של היזם הוגש נספח תנועה וחניה, שהוכן על ידי משרד להנדסה אזרחית המתמחה בתנועה ותחבורה.

21. התובעים לא שקללו את האלמנטים המשביחים בתוכנית החדשה - האחד הוא הגדלת קו בניין אחורי ל-14 מ', והשני הוא הורדת השימושים הציבוריים אל המרתף, והאיסור על שימושים ציבוריים מעל למפלס הקרקע. לטענת התובעים, ההוראה בתוכנית החדשה שמרחיקה את קו הבניין האחורי ל-14 מטרים היא למעשה הוראה פוגעת (!!!) ש"רב נזק מתועלתה". טענת זו מגוחכת ודינה להידחות על הסף, אין חולק על כך שהגדלת קו הבניין האחורי מרחיקה בצורה משמעותית את המבנה במגרש מושא התביעה, ובכך מקטינה את השפעתו, לרבות את השפעת "המפגעים" הנטענים לכאורה (רעש, פרטיות, נוף) על בניין התובעים. בדומה לכך, גם ההוראה בתוכנית החדשה בדבר הורדת השימושים הציבוריים אל המרתף מצמצמת את השפעות המבנה מושא התביעה על בניין התובעים.

22. לאור האמור לעיל, דין התביעות להידחות.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 2024-11480
125-0010 ב' - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

רחוב יערי מאיר מס' 17 – תיק 2024-11480
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רונן פריימן ואור אלמוג, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורך הדין מישאל שרעבי, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דור פרנקן ותומר גור והשמאי אריה קמיל. 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 25/11/2024 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 4431.

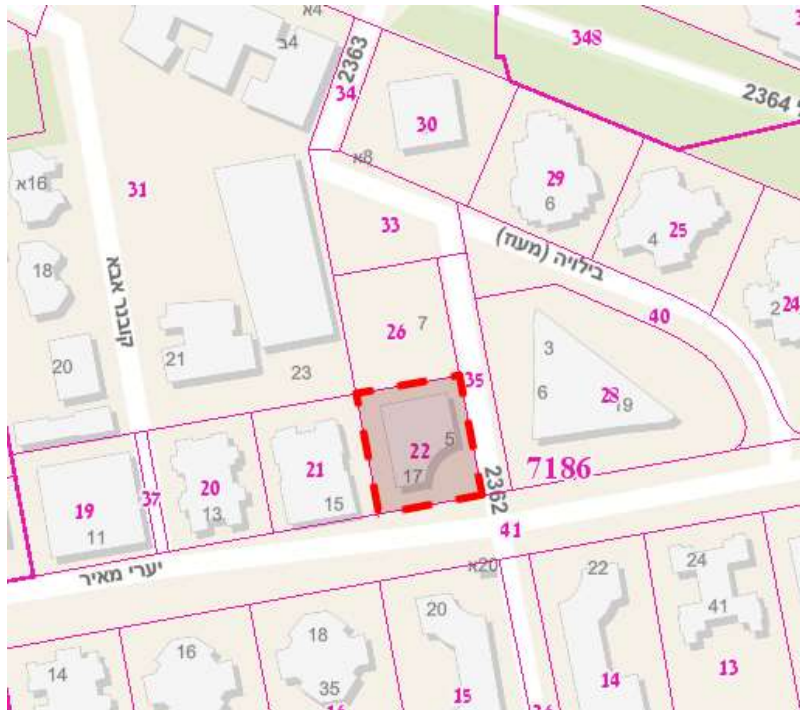
פרטי הנכס התובע:

גוש: 7186 חלקה: 22 תתי חלקה: 2,5,6,10,13,14,17,18,20,21,23,24,26,27,33.

כתובת: רחוב יערי מאיר מס' 17

תובעים: סמיד אמנון – תתי חלקה 2; בורסוק אהוד ו- בורסוק גל – תתי חלקה 5; גולדשטיין ליאן – תתי חלקה 6; בוכריץ שחף – תתי חלקה 10; רות צפירה – תתי חלקה 13; קליינפלץ שושנה – תתי חלקה 14; בוכריץ שחף – תתי חלקה 17; נטף אלי – תתי חלקה 18; שפירא שרית ו- שפירא מרדכי – תתי חלקה 20; הורוביץ צפריה – תתי חלקה 21; לוי מנוחה ו- לוי גבריאל תתי חלקה 23; ונטורה יאיר דוד – תתי חלקה 24; גולדשטיין ליאן – תתי חלקה 26 ו- 27; בוכריץ שלום – תתי חלקה 33. בא כוח התובעים: יוסף רייטן – שמאי מקרקעין.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תכנית 4431 – 12,503,010 ₪.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יוסף רייטן):

לטענת התובעים בחוות הדעת השמאית, אישורה של תכנית תא/4431 יצרה פגיעה עקיפה בנושאים הבאים:

5. פגיעה בנוף – לטענת שמאי התובעים, הנוף הנשקף מכל אחת מהדירות צפוי להיחסם על ידי הבניין שעתידי להבנות על חלקה 26 בהתאם לתכנית תא/4431, בהשוואה לנוף הנשקף כיום (תוך שמביאים בחשבון את המבנה שעתידי היה להיבנות בהתאם למצב התכנוני הקודם).
6. פגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיב המגורים שהתווסף – לטענת שמאי התובעים, הפרויקט צפוי לפגוע בפרטיות של כל אחת מהדירות, בהשוואה לבנין הציבורי שהיה אמור להיבנות בהתאם למצב התכנוני הקודם.
7. פגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיבים קהילתיים שהוגדרו בתכנית – לטענת התובעים, בשל הצפי להפעלה של חצר פעילה וגג פעיל, קיימת השפעה לרעה על שווי הדירות הסמוכות במאיר יערי 17.
8. קיומם של מפגעים נוספים – לטענת שמאי התובעים קיימים מפגעים נוספים שישפיעו על התנועה והחניה בסביבה הקרובה, אך הם החליטו שלא לכלול ראש נזק זה בחוות דעתם השמאית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית 4431 חתום ע"י חברת יסדה בע"מ. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דור פרנקן ותומר גור והשמאי אריה קמיל. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה רונן פריימן ואור אלמוג:

פגיעה בנוף – שמאי התובעים טוען לפגיעה בנוף הנצפה מהדירות. במצב התכנוני החדש, קו הבניין לכיוון דרום בחלקה 26 הינו 14 מ' וקו הבניין לכיוון צפון בחלקה 22 הינו 5 מ' כך שהמרחק בין הבניינים עומד על 19 מ' בהן מתוכננת רצועה ירוקה. במצב התכנוני הקודם, קו הבניין לכיוון דרום בחלקה 26 היה 5 מ' בלבד וכך שהמרחק בין הבניינים גדל מ-10 מ' ל-19 מ'.

לשם השוואה בין חלקות 22 ו-26 לחלקה 28 ממזרח בתחומה מבנה מסחרי מפריד רחוב 2362, שרוחבו כ-10 מ'. כלומר הקו בניין המחמיר שנקבע ביחס לגבול אחורי של חלקה 26 אורכו כ-140% יותר בהשוואה לרחוב המפריד בין החלקות.

כמו כן, במצב התכנוני הקודם במועד הקובע, בחלקה 31 חלה תכנית צ' אשר קבעה כי במגרשים ששטחה עולה מעל 1.5 דונם, גובה המבנה יהיה עד 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכנית המאושרת במגרשים הגובלים ועד גובה של 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות.

כלומר, במועד הקובע ניתן להקים בחלקה 31 הצמודה מצפון מערב, מבנה של 10 קומות אותו יש להביא בחשבון בבחינה הפגיעה בין שני מצבי התכנון.

שמאי התובעים התעלם מאפשרות הבינוי בחלקה 31 בהתאם לתכנית צ' ולכן קיים מרכיב חסר והכרחי לבחינת הנוף הנצפה מהדירות. לאור האמור לעיל, לא הוכחה כל פגיעה בנוף הנצפה מהדירות ויש לדחות טענה זו.

אציין, כי המחקרים והמאמרים שצוינו בשומת התובעים הינם מחקרים ישנים מלפני זמן רב אשר אינם תואמים את רוח התקופה הנוכחית ובשל כך אינם משקפים נכונה את טעמי הציבור ומטעים זה בלבד מהווים ביסוס בעל משקל נמוך אם בכלל.

נוסף על כך, ממצאים אלו מתבססים בעיקרם על מחקרים תוך ביצוע התאמות למצב הקיים, ביצוע התאמות אלו (ע"י שימוש בכלים אקונומטריים) יוצר עיוות מהותי בתוצאות המתקבלות, מאחר ומבוססות על הנחות יסוד כאלה ואחרות אשר אין וודאות לקיומן או לנכונותן.

בנוסף, כל הסתמכות על מחקרים כלליים מהארץ ומחו"ל ללא כל הסבר לגבי יישום מסקנותיהם על הנכסים הנדונים, אין די בה.

פגיעה בפרטיות – שמאי התובעים טוען לפגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיב המגורים שהתווסף על פי

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
125-0010 ב' - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

התכנית הנדונה.

לעמדתנו יש לדחות את טענות מהטעמים הבאים:

א. בהתאם לעמדת שמאי התובעים סביר היה לצפות להקמתו של בית רופאים על חלקה 26 במצב התכנוני הקודם. הנחת העבודה של שמאי התובעים שגויה מיסודה.

כאשר בוחנים את המצב התכנוני הקודם, יש להביא בחשבון את מלוא השימושים האפשריים בתב"ע קודמות. השימושים בהתאם לתב"ע 1112 ג' הינם: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חנוך ושימושים אחרים מאותו הסוג.

כמו כן, בשומה מכרעת של דוד בריל שנערכה בחלקה 26 מיום 3.9.2024 בקשר לתב"ע הנדונה, נקבע כי במצב התכנוני הקודם לתכנית 4431, הותר שימוש מסחרי לרבות בית קפה.

שמאי המבקשים מגיעים למסקנה שרירותית כי השווי הטוב והיעיל במצב הקודם הינו מרפאות וזה מבלי לבצע בדיקה שמאית המוכיחה זאת.

טעות נוספת של שמאי התובעים הינה התבססותו על בקשה למידע משנת 2010 ובהתאם לכך קבעו את השימוש במועד הקובע שהינו בסוף שנת 2021 קרי כמעט 12 שנים לאחר הבקשה לתיק מידע.

ב. בניין מגורים הניצב בשכונת מגורים יוקרתית בתל אביב, במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות מלאה לעולם ועד, בוודאי שלא בקומות הנמוכות בבתי המגורים. בעידן המודרני הטכנולוגיה מאפשרת להשקיף ולצלם ממרחק רב. משכך, פרטיות מלאה מתקבלת רק באמצעות וילונות, חלונות ייחודיים וכיוצ"ב. במקרה שבנדון, עוד במועד הקובע, סביבתו של הנכס שבנדון כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות.

כמו כן בניין המגורים ממוקם בקרבת מרכז מסחרי רחב היקף המושך מבקרים רבים מידי שבוע.

ג. שמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם לפיו ניתן להקים בצמידות לבניין הנדון מבנה בן 10 קומות אשר גורס כל טענה לפגיעה בפרטיות בשל אישור התכנית הנדונה.

ד. הטענה לפגיעה בנוף ופגיעה בפרטיות אחת הן.

טענות לפגיעה בפרטיות כתוצאה ממרכיבים קהילתיים, פגיעה מחצר פעילה ופגיעה מגג פעיל – גם טענות אלו נטענו ללא כל הוכחה.

תב"ע 4431 לא שינתה את השימושים האפשריים בחצר ובגג מהמצב התכנוני הקודם.

כאמור במצב התכנוני הקודם ניתן להקים שימושים רבים. כך לדוגמא בבית אבות סביר כי היה שימוש אינטנסיבי בחצר ובגג הבניין.

יוער שבהתאם לבקשה להיתר המצויה בתיק הבניין (שאיננה רלוונטית למועד הקובע) לא מתוכננת בגג הבניין פעילות חריגה כלל.

הטענה לקיום "מסיבות על הגג" ו"קיום אירועים" לא פחות משרירותית, לא הוכחה ולא מבוססת. ניתן להניח שדיירי הפרויקט החדש יגבילו את השימוש בגג הבניין שימושים חוקיים ולא ירצו לגרום רעש לדירות עצמן.

קיומם של מפגעים נוספים המשפיעים על התנועה והחניה – גם טענות אלה נטענו בעלמא ובהיעדר כל חוות דעת מקצועית כנדרש. שמאי התובעים קובע שקיומו של בניין מגורים עם תנועה מועטה של כלי רכב בשעות קבועות באופן יחסי יגדיל את התנועה, בהשוואה לתנועת רכבים מזדמנים לאורך כל שעות היום ועד לשעות המאוחרות שיבקרו במבנה הציבורי שהותר במצב הקודם. ההפך הוא הנכון, ולכן בהתייחס לאלמנט החניה והתנועה, התכנית החדשה מטיבה ליחס לדירות הבניין מדרום ולא פוגעת. מה גם שחניות יוקצו במרכז המסחרי. יוער כי רכיב זה אינו כולל בראשי הנזק של התביעה, ושמאי התובעים החליטו שלא לכמתו.

גורמים משביחים – הפסיקה קובעת כי יש להביא בחשבון גורמים משביחים המשפיעים לחיוב על הבניינים בסביבת החלקה הנדונה. להלן פירוט הגורמים המשביחים:

- תכנית תא/4431 מחליפה את תכנית 1112 ג' ומהווה תכנית מודרנית שמטרתה להקים מבנה קהילתי/ חברתי/ שיתופי למען תושבי השכונה. התכנית הינה תכנית עדכנית התואמת לצרכי תושבי העיר בכלל ותושבי השכונה בפרט ומחליפה תכנית משנות ה-90.
- תכנית תא/4431 מרחיבה את קו הבניין הדרומי ל-14 מ' במקום 5 מ' במצב הקודם ובכך מגדיל את המרחק בין הבניינים ל-19 מ' (במקום 10 מ' במצב הקודם), דבר המרחיק את הפרויקט שעתיד לקום מהמבנה הנדון ואף יוצר רצועה ירוקה בין הבניינים.

תקציר חוות דעת עורך הדין מישאל שרעבי, ב"כ הוועדה המקומית:

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
125-0010 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

בתביעה נטען לירידת ערך של 15 תני חלקות מסוימות (דירות מגורים) בגו"ח 7186/22 ברח' יערי מאיר 17 בתל אביב יפו, עקב אישורה של תכנית תא/4431 כוכב הצפון – מגרש מגורים מיוחד (507-50299321), אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.10.21 (להלן – "התכנית החדשה").

התכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים ואינה משנה אותם מבחינה תכנונית; וטענת התובעים היא לפגיעה עקיפה, שלפי טענתם באה לידי ביטוי ב"מקדמי הפגיעה" הבאים: פגיעה בפרטיות, פגיעה בנוף, מטרדים עקב חצר פעילה ומטרדים עקב גג פעיל.

לאחר בחינת שומת התביעה וחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הנני סבור כי התובעים לא הוכיחו שהתכנית החדשה פגעה במקרקעין, ולכן יש לדחות את התביעה.

להלן אפרט בתמצית את הטעמים המצדיקים את דחיית התביעה.

מקרקעי התובעים ברח' יערי מאיר 17

התביעה הוגשה על ידי בעלי דירות מגורים בקומות שונות ברח' יערי מאיר 17.

הבניין ברח' יערי מאיר 17 מצוי בגו"ח 7186/22 בשכונת כוכב הצפון בתל אביב יפו, והוא בניין מגורים משותף של 10 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומעל שני מרתפי חניה. שטחה הרשום של גו"ח 7186/22 הוא 1,425 מ"ר, וגובה הבניין הוא 47.6 מטר עם חזית דרומית לרחוב מאיר יערי.

התכנית המפורטת שחלה על מקרקעי התובעים היא תכנית 1112/ג', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.8.97, והיא מייעדת את מגרש 12 (ברח' יערי 17) לבניין מגורים בן 8 קומות הכולל 32 יח"ד (שטח עיקרי ליח"ד – 110 מ"ר); ולשטח כל יח"ד עליונה ניתן להוסיף 23 מ"ר חדר יציאה לגג מתכנית ג'.

לבניין ברח' יערי 17 ניתנו היתרי בנייה לבניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת ושתי קומות מרתף – סה"כ 33 יח"ד.

התכנית החדשה

התכנית החדשה חלה על גו"ח 7186/26 ששטחה הרשום הוא 1,403 מ"ר, ובמצב התכנוני הקודם לפי תכנית 1112/ג', ייעודה התכנוני היה למגרשים מיוחדים (ציבוריים) (מגרש מס' 16); והשימושים היו פונקציות לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. גובה הבניינים לא יעלה על 10 מטר (3 קומות); וקווי הבניין לכל כיוון היו 5 מטר.

התכנית החדשה משנה את ייעוד המקרקעין בתחומה ל"דיוור מיוחד", ומאפשרת הקמת מבנה להשכרה, בעל מאפיינים שיתופיים וקהילתיים, הכולל תמהיל מגוון של יחידות דיוור, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב.

הבניין יכלול 8 קומות עליות, ו-2 קומות תת קרקעיות; 59 יח"ד; גובה הבניין לא יעלה על 27 מטר מהכניסה הקובעת; תכסית – 60%; שטחי הבנייה כלהלן:

שימוש	אזורי יציאה	שטח יציאה	יחידות דיוור	יחידות דיוור	שטח יציאה
דיוור ודיוור	1,403.00	1,195.00	899.00	250.00	706.00
הקרקע	375.00	375.00	750.00	250.00	250.00

שימוש המגורים יהיה מותר בקומות שמעל קומת הקרקע; ותמהיל הדירות יהא כלהלן:

לפחות מ-20% מסך היחידות תהיינה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר;

לפחות מ-20% מסך היחידות תהיינה בשטח בין 50-80 מ"ר;

עד 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שיעלה על 80 מ"ר;

כל יחידות הדיוור תהיינה להשכרה;

20% מסך יחידות הדיוור תהיינה "דיוור בהישג יד".

שימושים בעלי אופי ציבורי (מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא, חללי עבודה משותפים) בקומת הקרקע ובתת הקרקע, ושימושי מסחר בקומת הקרקע.

בתשריט ובנספח הבינוי של התכנית החדשה מובהר, כי קו הבניין הדרומי של המבנה בתכנית החדשה יהיה 14 מטרים ביחס למקרקעין הסמוכים ברח' יערי 17 (במקום 5 מטר במצב הקודם).

המתודולוגיה שננקטה בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומת התביעה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
125-0010 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

כאמור, לטענת התובעים, התכנית החדשה פגעה באופן עקיף במקרקעיהם: פגיעה בפרטיות, פגיעה בנוף, מטרדים עקב חצר פעילה ומטרדים עקב גג פעיל.

בסעיף 15.3.1 לחוות דעת שמאי התובעים הם העריכו את שוויה של כל אחת מהדירות של הבעלים התובעים בהתאם לערך בסיסי של 44,000 ₪ למ"ר בנוי; ומעבר לשטח הרשום של כל דירה הוסיפו שווי של מרפסת, מסתור כביסה, חניה או מחסן (לפי העניין); וכן נתנו מקדם לגג עליון ומקדם תוספת קומה; וכך העריכו את שוויה של כ"א מדירות התובעים במצב הקודם לתכנית החדשה.

בסעיף 15.3.2 לחוות דעת שמאי התובעים, "הפעילו" שמאי התובעים "מקדמי פגיעה" על כל אחת מדירות התובעים, אשר החליטו להגיש תביעות אלו.

ביחס לדירות ברח' יערי 17 אלה היו "מקדמי הפגיעה" ושיעוריהם, ששקללו שמאי התובעים:

פגיעה בפרטיות	
דירות עד קומה 3	7.5% מקדם 0.925
דירות בקומה 4-8	10% מקדם 0.9
דירות בקומה 9-10	5% מקדם 0.95
פגיעה בנוף	
דירות עד קומה 3	2.5% מקדם 0.975
דירות בקומות 4-8	10% מקדם 0.9
דירות בקומות 9-10	7.5% מקדם 0.925
מטרדים עקב חצר פעילה	
דירות עד קומה 4	5% מקדם 0.95
דירות בקומות 5-10	2.5% מקדם 0.975
מטרדים עקב גג פעיל	
דירות עד קומה 4	2.5% 0.975
דירות בקומות 5-10	5% מקדם 0.95

לחוות דעת התובעים קבעו התובעים שווי

בסעיף 15.3.3 שמאי שמאי

חדש לדירות התובעים המבוסס על שקלול מקדמי הפגיעה שפורטו לעיל ועל שיעוריהם; וכך חילצו את ירידת הערך הנטענת לכל דירה.

בסעיף 16 לחוו"ד שמאי התובעים סכמו שמאי התובעים את ירידת הערך הנטענת לכל דירה, כשביחס ליערי 17 התביעה הוגשה ביחס ל-15 דירות וסכום התביעה הכולל הוא 12,503,010 ₪.

הפגמים המהותיים הקיימים בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומות התביעה

להלן אעמוד על פגמים מהותיים שקיימים בשומת התביעה, אשר מצדיקים את דחייתה.

התכנית החדשה לא פגעה במקרקעי התובעים

אין מחלוקת על כך שהתכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים, ולכן ומשום שטענת התובעים היא טענה לפגיעה עקיפה, מצופה מהם היה להוכיח טענה זו כדבעי, שכן לכל הדעות ברור שהתכנית אינה פוגעת במקרקעין באופן ישיר (כגון צמצום זכויות בנייה במקרקעין).

שנית, התכנית החדשה אינה יוצרת פגיעה בנוף או בפרטיות, שכן הנוף של בעלי הדירות ברח' יערי 15 ו-17 הוא של אזור עירוני הכולל בנייה רוויה, המכיל גם בנייני מגורים לצד מבני ציבור ושטח מסחרי; ובהתאם לכך גם במצב הקודם לא הייתה להם פרטיות מלאה; והתכנית לא יצרה כל שינוי מהותי לרעה ביחס לסביבה זו של הבניינים ברח' יערי 15 ו-17, ובפרט ביחס לטענות של שומות התובעים.

בסעיפים 15.1 ו-15.2 לשומות שמאי הוועדה המקומית, פורטו, בין היתר, הנתונים הבאים: התכנית החדשה יצרה קו בניין של 14 מטר לכיוון דרום ביחס לגו"ח 7186/22 שבה מצוי הבניין ביערי 17, כך שהמרחק בין הבניינים עומד על 19 מטרים בהם מתוכננת רצועה ירוקה (לעומת 10 מטר במצב הקודם). כמו כן, ממזרח לבניין ברח' יערי 17 מצוי מבנה מסחרי, ורק רחוב שרוחבו 10 מטר מפריד ביניהם; וממערב לבניין ברח' יערי 17 מצוי בניין המגורים ברח' יערי 15, כאשר המגרש הגובל ברח' יערי 15 מצפון הוא גו"ח 7186/31 ששטחו עולה על 17 דונם, והוא מכיל מבנים ציבוריים, ויכול גם לכלול מבנים בגובה של 10 קומות. הבניין ברח' יערי 17 כולל 10 קומות וקומת גג; והבניין ברח' יערי 15 כולל 11 קומות וקומת גג.

דהיינו, סביבת מקרקעי התובעים היא סביבת בנייה רוויה של בניינים הכוללים כ-10 קומות, ואשר ממילא הנוף שלהם היה של בנייה הכוללת בניינים של כ-10 קומות; והן במצב הקודם והן במצב החדש לא הייתה להם פרטיות מלאה, והם גם לא היו יכולים לצפות לפרטיות מלאה; וזאת

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

כמקובל בסביבה עירונית כגון זו בתחום העיר תל אביב יפו; ואין במחקרים הישנים והכלליים עליהם מסתמכים שמאי התובעים, כדי להעיד על פגיעה במקרקעי התובעים עקב אישורה של התכנית החדשה.

כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, בניין מגורים הניצב בשכונת מגורים יוקרתית במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות לעולם ועד. בעידן המודרני הטכנולוגיה מאפשרת להשקיף ולצלם ממרחק רב. משכך, פרטיות מלאה מתקבלת רק באמצעות וילונות, חלונות ייחודיים וכיוצ"ב. עוד במועד הקובע, סביבתם של הנכסים שבנדון כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות. לא ניתן לצפות כי העיר תיעצר לפתחם של הבניינים ברח' יערי 15 ו-17; לא הייתה להם פרטיות מלאה עוד קודם לתכנית החדשה, ולרוכש הסביר אין ציפייה לפרטיות מלאה באזור זה.

כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, גם מרכיב המגורים בתכנית החדשה אינו מהווה מרכיב שפוגע בפרטיות של התובעים; גם במצב הקודם הם היו באזור של מגורים; ואין לקבל את טענת שמאי התובעים, כי במצב הקודם היה אמור להיות אך ורק בית רופאים בתחום התכנית החדשה, ובפרט כאשר לפי תכנית 1112/ג', ניתן היה לעשות גם שימושים של מועדונים, בתי אבות ובתי חינוך בתחום התכנית החדשה בגו"ח 7186/26.

כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית בסעיפים 15.3 לשומותיהם, אף "טענת המטרדים עקב גג פעיל וחצר פעילה" שהועלתה בשומות התביעות אינה נתמכת בדבר. התכנית החדשה לא שינתה השימושים האפשריים בגג ובחצר לעומת המצב התכנוני הקודם; ובמצב הקודם ניתן היה לעשות שימוש אינטנסיבי בגג ובחצר הבניין. מה גם שאין מקום לטענת מטרדים בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק, ויש לצפות ולהניח שדיירי הבניין בתחום התכנית החדשה יעשו שימושים במקרקעין כחוק, ולא ינהגו באופן חריג או באופן שיש בו כדי להשליך לרעה על דירותיהם או על דירות בבניינים הסמוכים להם.

התכנית אינה תכנית פוגענית אלא חלק מהתפתחות טבעית של העיר

הטענה שאין כל פגיעה עקב אישור התכנית החדשה, מקבלת משנה תוקף שעה שאנו עוסקים בסביבה עירונית, ולכן לכל בעל זכויות במקרקעין אמורה להיות ציפייה טבעית לפיתוח המטרופולין; והוא צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו; וציפייה זו מקבלת ביטוי גם בשווי המקרקעין במובן זה שפיתוח עירוני סביר, לכשעצמו, אינו פוגע ואינו משליך על שווי המקרקעין השכנים.

גם שמאי הוועדה המקומית עמדו על כך בסעיף 15 לשומותיהם, כי ההתפתחות האורבנית הטבעית של המטרופולין של גוש דן וארץ ישראל בכלל, מכתובה בנייה לגובה בהתחשב בעתודות הקרקע המעטות שהולכות ומתדלדלות, וכך גם במסגרת התכנית החדשה. עובדה זו מקבלת משנה תוקף כשמדובר באותם אזורים מרכזיים ומבוקשים כסביבת המקרקעין בהם מצויות הדירות של התובעים. רשויות התכנון נדרשות להתאים את התכנון לתקופה, בצורת הבנייה לגובה כפי שבא לידי ביטוי בעשורים האחרונים בכל רחבי הארץ ובסביבת המקרקעין.

עוד ציינו שמאי הוועדה המקומית בסעיף 15.6 לשומותיהם, כי הייתה ציפייה להתפתחות אורבנית גם ביחס לתחומה של התכנית החדשה, ובפרט מצד התובעים ברח' יערי 15 ו-17. מדובר בבנייני מגורים הניצבים בשכונת מגורים יוקרתית בתל אביב, במרכז מטרופולין של ישראל, הגובל בחלקות ביעוד ציבורי; ובוודאי שיכולים היו לצפות כי ייבנו בניינים בתכנית חדשה מודרנית ולא מכוח תכנית משנות ה-90. כמו כן, בעיר תל אביב חלה תכנית צ' אשר הגדילה משמעותית את היקפי השטחים והשימושים המותרים ביעוד ציבורי; ותכנית זו אך חיזקה את הציפייה הסבירה לשינוי גו"ח 7186/6. מה גם שמצפון ליערי 15 קיימת גם גו"ח 7186/31, הסמוכה לבניינים התובעים, ולפי תכנית צ', במועד הקובע, ניתן לבנות בגו"ח 7186/31 מבנה של 10 קומות.

יצוין כי שני הבניינים של התובעים ביערי 15 וביערי 17 הם בני 11 קומות וקומת גג ו-10 קומות וקומת גג בהתאמה, ואף מקרקעיהם התפתחו לאורך השנים והוספו בהם זכויות בנייה במסגרת תכניות שונות; וכעת הם מלינים כנגד בניין בן 8 קומות; ולכן ביחס אליהם מקבלת טענת ההתפתחות האורבנית הסבירה משנה תוקף באופן המצדיק את דחיית שתי התביעות.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 7.6.21 אשר אישרה את התכנית החדשה

נוסף על כך, גם הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה מיום 7.6.21 עת אישרה את התכנית החדשה, כי מדובר על בינוי ראוי בהתחשב על שכונה בלב המטרופולין – 7.5 קומות בלבד עם 14 מטר קו בניין ממבנה המגורים הסמוך; וכי מדובר בתכנון עדכני של מבנה ייחודי, לפי נורמות תכנון הנהגות כיום, התומכות בעירוב שימושים, הגדלת הנגישות לשירותים שכונתיים ותמהיל מגוון של מגורים, המהווים את התועלת הרבה של התכנית, אשר בפועל תחזק את התפקוד השכונתי (בעמ' 15-14).

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

עוד קבעה הוועדה המחוזית בעמ' 20 ו-22 להחלטת מיום 7.6.21, כי גובה המבנה תואם את סביבתו ואין בו כדי להשפיע לרעה על איכות חיי התושבים. בעמ' 24 להחלטת הוועדה המחוזית צוין שהתכנית אינה מוסיפה על עומס התנועה של כלי הרכב באזור; ובעמ' 26 קבעה שהשימושים בעלי אופי ציבורי בתכנית החדשה מיועדים לשרת את תושבי השכונה, ועשויים לעודד הליכה ברגל ושימוש באופניים.

שומת התביעה מבוססת על הנחות תיאורטיות ואינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מעבר לשמאות

זאת ועוד, שומת התביעה מבוססת בעיקרה על הנחות ומסקנות תיאורטיות, והיא אינה מוכיחה את הפגיעה הנטענת ואת שיעורה; ומעבר לשומת התביעה אין חוות דעת מקצועיות של מומחים ביחס לנושאים אליהם היא מתייחסת (כגון פגיעה בנוף או בפרטיות). לפיכך, די בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות להוכחת ראשי הנזק הנטענים, כדי לדחות את התביעה הטוענת לנזקים עקיפים.

שומת התביעה אינה מבוססת על גישת ההשוואה, וגישה זו סותרת את תביעתן

מעבר לאי צירוף חוות דעת מקצועיות תומכות, שמאי התובעים נמנעו מלהוכיח, ולא בכדי, את ירידת הערך הנטענת באמצעות גישת ההשוואה. יצוין בהקשר לכך כי בסעיף 15.1 לשומות התביעות אוזכרו עסקאות השוואה לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי, אך הן אינן מוכיחות את הפגיעה הנטענת. הטענה לפגיעה והטענה לארבעת ראשי הנזק הנטענים, כלל לא הוכחו באמצעות עסקאות השוואה. לאור העובדה שזו עיקר התביעה ועיקר המחלוקת בין הצדדים, היה צורך להוכיח את הפגיעה הנטענת ואת שיעורה באמצעות גישת ההשוואה, אך כאמור בשומת התביעה כלל לא נעשה כן.

כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית בסעיף 15.8 לשומותיהם, שמאי התובעים הניחו הפחתות תיאורטיות שאינן עומדות במבחן המציאות. כמו כן, וכפי שצוין בסעיף 15.8 לשומות שמאי הוועדה המקומית, יש פגמים במתודה של שמאי התובעים, לרבות בגין מקדמי קומה ובגין אי נטרול עסקאות חריגות. מה גם, שעסקאות ההשוואה שמוזכרים בשומות התביעות ממוקמות במיקומים שונים: חלק בסמוך למבני מגורים, חלק בסמוך למבנים מסחריים וחלק בסמוך למבני ציבור, וניתן לראות שהקונה הסביר אינו מייחס פגיעה לסמיכות למבנה מגורים. העסקאות המאוזכרות בחוות דעת התובעים אינן מסווגות או מאופיינות לפי אלמנטים של נוף ו/או פרטיות, ושמאי התובעים עצמם אינם נותנים משקל לרכיבים אלו, כאשר הם מחלצים שווי של 44,000 ₪ למ"ר, וזאת משום שמדובר בסביבה נופית אורבנית ללא פרטיות מלאה, כמקובל בסביבה עירונית, ובפרט בעיר תל אביב יפו. רק לצורך תביעה זו, שמאי התובעים משקללים במסגרת המצב החדש אלמנטים של נוף, פרטיות, גג וחצר, אך כאמור הם אינם מתחשבים באלמנטים אלו במסגרת חילוץ שווי מ"ר בנוי במצב הקודם.

בשומת התביעה העריכו שמאי התובעים את שווי של מ"ר בנוי ביערי 15 בדיוק כמו שווי של מ"ר בנוי ביערי 17 (44,000 ₪ למ"ר בנוי). אולם, וכמפורט בשומת שמאי הוועדה המקומית, לכל אורך החזית הצפונית של הבניין ביערי 15 מצויה גו"ח 7186/31, אשר יכולה להכיל מבנים בגובה של 10 קומות; וכשם שנתון זה לא גרם לשמאי התובעים להעריך אחרת את יערי 15 לעומת יערי 17; כך גם הנתון שבתחום התכנית החדשה ניתן יהיה לבנות בניין בן 8 קומות, אינו עתיד להשליך על השווי של דירות התובעים.

העדר שקלול של אלמנטים משביחים של התכנית החדשה בשומות התביעות

לא למותר לציין, וכאמור לעיל, בשומת התביעה, יש צורך להתייחס גם לאלמנטים המשביחים של התכנית החדשה, אך שומות התביעות אינן משקללות זאת. כפי שצוין בסעיף 15.5 לשומות שמאי הוועדה המקומית, ישנם מספר גורמים משביחים, ובהם:

התכנית החדשה מהווה תכנית מודרנית שמטרתה להקים מבנה קהילתי/ חברתי/ שיתופי למען תושבי השכונה. התכנית החדשה היא תכנית עדכנית התואמת את צרכי תושבי העיר בכלל ותושבי השכונה בפרט ומחליפה תכנית משנות ה-90. כך, למשל, בשכונת כוכב הצפון מחסור בגני ילדים (מעוני יום) והתכנית החדשה יכולה לספק מענה למחסור זה.

התכנית החדשה מגדילה את קו הבניין הדרומי ל-14 מטר במקום 5 מטר במצב הקודם; ובכך מוגדל המרחק בין הבניינים ל-19 מטר (במקום 10 מטר במצב הקודם); מה שמרחיק את הפרויקט שעתידי לקום מהבניינים ביערי 15 ו-17; ואף יוצר רצועה ירוקה בסמוך לבניין ברח' יערי 17.

השימושים במצב הקודם לעומת השימושים במצב החדש – לטענת שמאי התובעים במצב הקודם השימושים הציבוריים היו אמורים להתקיים במספר שעות מוגבל, אך הם מתעלמים מכך שחלק מהשימושים שהיו מותרים במצב הקודם כללו, בין היתר, גם בית אבות, ושימוש זה

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

כמו גם שימוש מועדונים, הוסרו מרשימת השימושים במצב החדש. שימושים של מועדונים ובתי אבות משפיעים על סביבת הנכס יותר מהשימושים המותרים במצב התכנוני החדש שהם מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא וחללי עבודה משותפים.

התכנית החדשה מסדירה 140 מקומות חניה לאופניים – הסדרת מספר מקומות חניה כה רב מעיד על אופי הבינוי והדיירים בפרויקט ומעודדת הגעה לפרויקט באופניים ולא ברכב ממונע, דבר שיפחית את התנועה באזור.

סוף דבר

אשר על כל האמור לעיל, הנני ממליץ על דחייתה של התביעה, משום שהתובעים לא הוכיחו פגיעה במקרקעין, עקב אישורה של התכנית החדשה בהתאם לסעיף 197 לחוק.

לחלופין, ואפילו אם הייתה מוכחת פגיעה (ואין זה כך), הרי שבנסיבות העניין יש לקבוע שהפגיעה הנטענת באה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

תקציר התייחסות משפטית מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי, עו"ד תומר גור ודור פרנק:

להלן תקציר מענה לטענות התובעים, בעלי דירות ברח' יערי מאיר 17, בדבר פגיעה במקרקעין בבעלותם בגין אישור תוכנית 507-0299321 "תא" 4431 - כוכב הצפון – מגרש מגורים מיוחד":

23. יש לדחות על הסף את התביעות מהטעם הפשוט שהמבנה שמיועד להיבנות במגרש מושא התביעה צפוי להיות בן 8 קומות בלבד, קרי **נמוך יותר משמעותית** מבניין התובעים בן 10 הקומות. כמפורט **בעניין קליר** (שהגיע עד לבית המשפט העליון, אשר לא התערב במסקנת הערכאות שלמטה), תובע **אינו רשאי** לטעון לפגיעה במקרקעין שעה שהנכס ה"פוגע" **משנה ייעודו לייעוד זהה לזה של הנכס התובע**. בסיטואציה מסוג זה התובע למעשה מושתק מלטעון לפגיעה, בשעה שהוא עצמו נהנה מנכס בעל תכונות דומות. **עניין קליר חל בענייננו, וביתר שאת: התוכנית החדשה משנה את המגרש מושא התביעה לייעוד מגורים, שהינו זהה לייעוד של מגרש התובעים, ויתרה, מכך, התוכנית החדשה מתירה במגרש מושא התביעה בנייה של עד 8 קומות בלבד, שעה שבניין התובעים בנוי בגובה של 10 קומות.**

24. **טענה לפגיעה בנזק** - דין הטענה להידחות על הסף. הטענה לפגיעה בנזק נטענה באופן לקוני, לא **נתמכה בחוות דעת מקצועית כנדרש**, ולא הוכחה כפי שנדרש **בעניין חכמי ובלומנטל**. התובעים לא פירטו ביחס לכל דירה את גזרת הנזק הנחשבת, אלא הסתפקו בתיאור כללי שיש דירות בבניין התובעים שצפויות לסבול מחסימת נוף מלאה וכאלו שצפויות לסבול מחסימת נוף חלקית. התובעים ממילא לא הוכיחו את רכיבי הפגיעה הנדרשים באמצעות חוות דעת מקצועית, דבר שנדרש ביתר שאת לאור ההתרחקות המשמעותית של קו הבניין בתוכנית החדשה – 14 מ' לעומת 5 מ' בלבד בתוכנית הקודמת. כמו כן, ביחס לדירות בקומות הנמוכות לא ניתן לטעון לפגיעה כלשהי בנזק, שעה שכבר במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות מבנה בן 3 קומות שלכאורה היה חוסם את הנוף הנשקף מקומות אלה, ושעה שהתוכנית החדשה מרחיקה את המבנה לקו בניין של 14 מ', דבר ש"פותח" ומשפר את קו הראייה ממגרש התובעים בצורה משמעותית, **בכל הקומות.**

25. יש לדחות את טענת הפגיעה בנזק גם לגופה. על פי ההלכה הפסוקה (עניין **קליר**, **לירן וגוטנר**), שכונה בסביבה עירונית צפויה להשתנות ולהתפתח במרוצת השנים, ומשכך לתושב המתגורר בסביבה אורבנית **אין זכות קנויה לנוף הנשקף מדירתו**. התובעים מתגוררים בליבה של העיר תל אביב, המתאפיינת בבנייה צפופה ורוויה, ומצפים כי השכונה בה מתגוררים תקפא על שמריה, וכי כל שינוי בצפיפות ובאופי הבנייה, יהווה פגיעה במקרקעין ויחייב תשלום פיצויים. ציפייה זו חסרת בסיס בדיון. אין לאדם בסביבה עירונית זכות קנויה לעצור את פיתוח השכונה כל עוד הפיתוח נעשה באופן סביר תוך שמירה על אופי הסביבה הקיים, ופיתוח סביר כאמור אינו מהווה "פגיעה" במקרקעין הסמוכים המחייבת תשלום פיצויים. אף התובעים אינם חולקים על כך, שהפיתוח בענייננו משתלב באופי ובמאפייני הבינוי הקיים בשכונה. לצד השימושים הציבוריים המותרים במגרש הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש, התוכנית החדשה מוסיפה שימוש למגורים, שהוא מקובל ואף טבעי בהיתן העובדה שמדובר בשכונת מגורים. כמו כן, שכונת המגורים מושא התביעה שופעת כבר במצב הקיים במבני ציבור, מסחר ומוקדי עניין (ממזרח לבניין התובעים בחלקה 28 נבנה מרכז מסחרי "גי' כוכב הצפון", מצפון לבניין התובעים בחלקה 33 נבנתה גינה ציבורית, מצפון מערב לבניין התובעים בחלקה 31 נבנו בית ספר יסודי ובית כנסת).

26. התוכנית החדשה מתירה הקמת מבנה בן 8 קומות בלבד, היקף בינוי סביר ומקובל בשכונה מושא התביעה. היקף זה בוודאי שאיננו חריג או קיצוני לבינוי הקיים בסביבה, ואף **נמוך** מזה שהותר

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

במגרש התובעים: גובהו של בניין התובעים הינו 10 קומות מעל קומת עמודים, כלומר גבוה משמעותית מהגובה שהותר במגרש מושא התביעה.

27. התוכנית החדשה כוללת אלמנטים משביחים עבור בניין התובעים, ואחד מהם הוא הגדלת קו הבניין האחורי, לכיוון בניין התובעים, ל-14 מטרים במקום 5 מטרים בהתאם למצב התכנוני הקודם. קו בניין של 14 מטר הוא חריג לסטנדרט התכנון של מגרשים בסביבה עירונית ומפותחת במטרופולין תל אביב. בזכות הגדלת קו הבניין האחורי המרחק בין בניין התובעים לבניין החדש צפוי להיות כ-19 מ', מרחק משמעותי שיש בו כדי לבטל כל פגיעה נטענת (ומוכחשת) בנוף.

28. **טענה לפגיעה בפרטיות** – דין הטענה להידחות על הסף. כפי שנקבע בעניין **בלומנטל**, לצורך הוכחת פגיעה בפרטיות בסביבה עירונית מפותחת, על התובעים היה להצביע על שינוי מהותי בנושא הפרטיות אשר פוגם ביכולתם ליהנות מביטחון באופן סביר, דבר שלא נעשה בענייננו. התובעים ביססו את טענתם לפגיעה פרטיות על ציפייה לא מבוססת שהיה עתיד להיבנות במגרש מושא התביעה מבנה ציבורי שהיה אמור לפעול במשך מספר שעות מוגבל בכל יממה, ולהיות סגור בסופי שבוע ובחגים. ציפייה זו נשענת על בקשה לקבלת מידע משנת 2011 לבניית מבנה ציבורי לשימוש של בית רופאים ובית קפה. סברת התובעים חסרת בסיס בדיון. ראשית, בתביעה לפי סעיף 197 יש להשוות בין שני מצבי התכנון, ולא בין בקשה להיתר (שאף לא קודמה ולא אושרה) לבין התוכנית החדשה. במילים אחרות, בקשה להיתר אינה בגדר תוכנית מפורטת, והעובדה כי בבקשה להיתר הקונקרטי התבקש **אחד** השימושים האפשריים מכוח התוכנית המפורטת, אין משמעותה כי זהו השימוש היחיד או המתחייב מבין קשת השימושים האפשריים מכוח התוכנית הקודמת. שנית, בוודאי שלא ניתן להסיק מהבקשה לקבלת מידע כי בית הרופאים המבוקש היה פועל אך ורק בשעות היום, ולא בשעות הערב או בסופי שבוע. על פי השימושים המותרים במצב התכנוני הקודם, אין שום אפשרות לחזות מה יהיה אופן ההפעלה של המבנה הציבורי שייבנה. **אדרבא, אחד מהשימושים המותרים הוא בית אבות, מוסד שאמור לספק מענה דיורי למבוגרים 24/7 בכל ימות השנה.**

29. התובעים טוענים כי בשל תוספת רכיב של מגורים במגרש מושא התביעה נוצר פער קיצוני באינטנסיביות בין שני מצבי התכנון. יש לתמוה מדוע תובעים המתגוררים בליבה של שכונת מגורים מבוקשת בתל אביב מלינים על פגיעה בפרטיות רק בשל בניית מבנה שימש גם הוא למגורים. גם בעניין זה קיימת מניעת שאינה מאפשרת לתובעים להעלות טענתם. שמא התובעים סבורים כי הם "תקעו יתד" ביחס לשימושי מגורים בסביבתם, וכל בניין חדש למגורים יהווה נטע זר שיחוב בתשלום פיצויים לכיסם? יש להזכיר לתובעים, כי כבר במצב הקיים הם אינם מתגוררים בגפם בשכונה, וכי התובעים מוקפים במבני מגורים, מסחר וציבור כפי שצוין לעיל, על כן אין בתוספת שימוש למגורים במגרש מושא התביעה כדי לחרוג מאופי הבינוי הקיים או כדי ליצור "פעילות אינטנסיבית" שלא הייתה קיימת בסמיכות לבניין התובעים. טענת התובעים בנדון פשוט מופרכת. אנו מפנים בעניין זה להחלטות ולפסקי הדין בעניין **קליר, לירן וגוטנר**.

30. כאמור, התוכנית החדשה כוללת אלמנט משביח המגדיל את קו הבניין האחורי לכיוון בניין התובעים מ-5 מטרים ל-14 מטרים. כלומר, המרחק בין המבנה שעתיד להיבנות במגרש מושא התביעה לבין בניין התובעים צפוי להיות למעלה מ-19 מ', מרחק גדול וחריג לסטנדרט המקובל בין מבנים בסביבה עירונית מפותחת, אשר מצמצם באופן משמעותי ואף מבטל את הפגיעה הנטענת בפרטיות התובעים.

31. **טענה למפגעי רעש** – דין הטענה להידחות על הסף. ראשית, הטענה נטענה מן השפה אל החוץ ולא נתמכה בחוות דעת אקוסטית ודי בכך על מנת לדחותה. שנית, התובעים מושתקים מלהעלות טענתם, שעה שכבר במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבצע שימושים קהילתיים אינטנסיביים הן בקומת הקרקע, כפי שמתאפשר בתוכנית החדשה, והן בקומות העליונות, דבר שאינו מתאפשר בתוכנית החדשה. למעשה, התוכנית החדשה דווקא **מטיבה** עם התובעים: בעוד שבמצב התכנוני הקודם ניתן לעשות שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובקומות **מעל למפלס הקרקע**, במצב התכנוני החדש השימוש הציבורי ייעשה **רק בקומת הקרקע ובתת הקרקע** (ראו סעיפים 4.1.1 לתוכנית החדשה, וסעיף 11 לתוכנית הישנה). הורדת השימושים הציבוריים אל קומות המרתף במגרש מושא התביעה תפחית אפוא את הרעשים הפוטנציאליים לכאורה בהשוואה לשימושים ציבוריים בקומות מעל למפלס הקרקע בהתאם למצב התכנוני הקודם, ובכך יש אלמנט משביח, לא פוגע.

32. טענת התובעים מבוססת על ספקולציה כי החצר האחורית במצב התכנוני החדש תשמש לפעילויות אינטנסיביות, ועל הנחה שרירותית כי השימוש שהיה נעשה במצב התכנוני הקודם היה אמור להיות פחות אינטנסיבי. כפי שהוסבר לעיל, לא ניתן לדעת איזה מבנה ציבורי היה נבנה במגרש מושא התביעה ובהתאם גם לא את מתכונת הפעילות של המבנה הציבורי ואת רמת האינטנסיביות. לראייה, התוכנית הקודמת מתירה שימוש לבית אבות, מוסד שאמור לפעול 24/7 במשך כל השנה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 11480-2024
12 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

אף לשיטת התובעים, שכאמור שגויה מיסודה, בבקשה למידע שהוגשה בשנת 2011 התבקש שימוש נוסף **לבית קפה** בקומת הקרקע, שהינו שימוש אינטנסיבי למדי שייתכן שבעקבותיו היו מוצבים בחצר המבנה שולחנות וכיסאות לרווחת לקוחות בית הקפה.

33. עוד טוענים התובעים כי הוראות התוכנית מאפשרות לנצל את קומת הגג כגג פעיל שיכול לשמש את דיירי המבנה לקיום מסיבות, אירועים ומפגשים חברתיים עד לשעות מאוחרות, ויש בכך כדי לחולל מפגע רעש. ראשית, מדובר בטענה ספקולטיבית, שרירותית, ואיננה ניתנת לכימות לצורך הוכחת פגיעה בגין מפגע רעש, ובהתאם התובעים לא תמכו טענה זו בחוות דעת אקוסטית. מעבר לכך, בנייה של מרחב ייעודי לרווחת הדיירים בשטח המשותף של הבניין היא מקובלת ונפוצה בבנייה מודרנית.

34. נקבע זה מכבר בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר (עניין **קליר, לירן, גוטנר**) שטבעה של סביבה עירונית להתפתח ולהשתנות במהלך השנים, ועל אדם המתגורר בשכונה אורבנית לקחת בחשבון שפיתוח השכונה לא ייעצר בקצה מגרשו. בענייננו, התובעים מתגוררים בשכונה מבוקשת בליבה של מטרופולין תל אביב, ומבקשים למנוע פיתוח טבעי המשתלב באופי השכונה אשר כוללת, כפי שהוצג לעיל, מבני מגורים, מסחר ומוקדי עניין.

35. מעבר לכך, התוכנית החדשה כוללת אלמנט משביח בדמות הגדלת קו הבניין אחורי לכיוון בניין התובעים ל-14 מטר חלף קו בניין של 5 מטרים שנקבע במצב התכנוני הקודם. המרחק בין המבנה שייבנה במגרש מושא התביעה לבין בניין התובעים יהיה כ-19 מטרים, מרחק שיש בו כדי להפחית ולצמצם את הרעשים שינבעו ממגרש מושא התביעה. נוסף על כך, בהתאם לסעיף 4.1 לתוכנית החדשה תותר כניסת הולכי רגל למבנה מכיוון צפון, קרי מהצד השני של המגרש אשר מרוחק מבניין התובעים. יש בהוראה זו כדי להפחית עוד יותר את פגיעת הרעש הנטענת.

36. לצורך הערכת הפגיעה מהרעש, שמאי התובעים נשען על אמות מידה שנפסקו בעמ"נ 102/04 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' אגרנטי ודלילה ואח'**. ניסיון זה דינו להידחות. טענה לפגיעה אקוסטית היא עניין מקצועי שיש להוכיחו באמצעות חוות דעת, ואין שום אפשרות להוכיחה באמצעות היקשים. זאת ועוד, נסיבות ומאפייני הפגיעה הנדונים בעניין אגרנטי האמור ממילא שונים ואינם רלוונטיים לענייננו. בפסק הדין נדונה ירידת ערך של **בתים צמודי קרקע** עקב אישור תוכנית ששינתה ייעוד משטח חקלאי למגורים **ובינוי חריג של מבנים בני 18 קומות**. מנגד, בענייננו מדובר בשינוי ייעוד למגורים, לבנייה רוויה בהיקף זהה לזה של נכס התובעים. כלומר, תוספת השימוש למגורים, בהיקף שאושר, איננה חורגת ממאפייני הבינוי בשכונה, וכפי שהוסבר לעיל, המבנה במגרש מושא התביעה אף עתיד להיות נמוך יותר מבניין התובעים.

37. **טענה לפיתוח לא סביר ולא צפוי של המקרקעין** - הלכה פסוקה היא כי אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו, ולכן על אדם המתגורר בסביבה עירונית לצפות כי בעלי המקרקעין מסביבו ירצו לפתח את המקרקעין שבעלותם, כל עוד לא מדובר בפיתוח החורג מאופי הבינוי הקיים בסביבה. בהינתן שבשני מצבי התכנון היו מותרים שימושים ציבוריים, ובהינתן שהתוכנית החדשה מוסיפה שימוש למגורים בתוך שכונת מגורים קיימת אשר רוויה במבני ציבור, מסחר ומוקדי עניין כפי שהוצג בהרחבה לעיל, הרי שהפיתוח הנובע מהתוכנית החדשה הינו סביר ומקובל. בנוסף, מכוח תוכנית 5000, החלה על כל שטח העיר תל אביב, אף מותר לבנות באזור מושא התביעה בניינים עד 15 קומות, דבר המעיד ביתר שאת על סבירות התוכנית החדשה, לפיכך דין הטענה להידחות.

38. **טענה לקיומם של מפגעים נוספים (הכבדה על תנועה וחניה)** - דין הטענה להידחות על הסף שכן נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס ולא נתמכה בחוות דעת מקצועית של מומחה תנועה. מנגד, במסגרת הבקשה להיתר של היזם הוגש נספח תנועה וחניה, שהוכן על ידי משרד להנדסה אזרחית המתמחה בתנועה ותחבורה.

39. **התובעים לא שקללו את האלמנטים המשביחים בתוכנית החדשה** - האחד הוא הגדלת קו הבניין אחורי ל-14 מ', והשני הוא הורדת השימושים הציבוריים אל המרתף, והאיסור על שימושים ציבוריים מעל למפלס הקרקע. לטענת התובעים, ההוראה בתוכנית החדשה שמרחיקה את קו הבניין האחורי ל-14 מטרים היא למעשה הוראה פוגעת (!!!) ש"רב נזק מתועלתה". טענת זו מגוחכת ודינה להידחות על הסף, אין חולק על כך שהגדלת קו הבניין האחורי מרחיקה בצורה משמעותית את המבנה במגרש מושא התביעה, ובכך מקטינה את השפעתו, לרבות את השפעת "המפגעים" הנטענים לכאורה (רעש, פרטיות, נוף) על בניין התובעים. בדומה לכך, גם ההוראה בתוכנית החדשה בדבר הורדת השימושים הציבוריים אל המרתף מצמצמת את השפעות המבנה מושא התביעה על בניין

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	- רחוב יערי מאיר מס' 17 - תיק 2024-11480
12 - - 25-0010	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4431

התובעים. מכאן שדין הטענה והתביעות להידחות.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	מס' התוכן
28/05/2025	- רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 2022-03693
13 - 0010-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

לדברט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

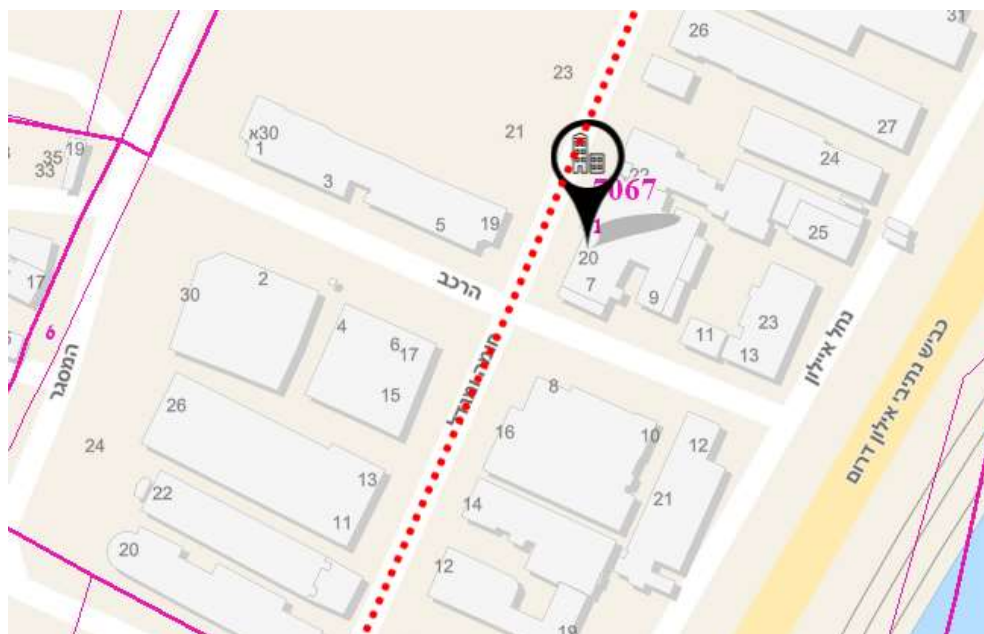
רקע קודם:

בתאריך 10/03/2022 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 0021-22 מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לקבל את חו"ד היועצות המשפטיות ולאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1
כתובת: רחוב חומה ומגדל 20, הרכב 7.
תובע: פלקוביץ' יהודה
באי כוח התובע: עו"ד צבי שוב ו- עו"ד עידן בן עמי.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תכנית 4113 - 3,328,000 מל"ש.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 03693-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע אלי יהל):

- חזית המגרש לכיוון רחוב הרכב תופקע וגודל החזית לרחוב חומה ומגדל תקטן.
- השטח המופקע יהיה כ- 189 מ"ר ויכלול בין היתר 41 מ"ר המהווים חצר צמודה ממזרח למבנה.
- התכנית תביא להריסת 109 מ"ר מהמבנה הקיים. בנוסף, יש להתחשב בצורך בתיקון יתרת המבנה לאחר ביצוע ההריסה.

חוות דעת שמאיי הועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 6 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) בשטח של 651 מ"ר וידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7067.

מעיון בתיק הבנין המצוי בארכיון האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, לא נמצאו היתרי בניה לנכס שבנדון.

במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס שבנדון תכנית 1205. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024):
מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר עפ"י תכנית 1205 מסווג המגרש ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024):
מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (213 מ"ר) מסווג כדרך מוצעת עפ"י תכנית 4113. יתרת שטח המגרש (438 מ"ר) ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת תחשיביו לתכנית 1205 שחלה על הנכס במצב התכנוני הקודם וכי לגישתו שווי המצב הקודם נגזר מתכניות 1043א ו-1/ע. יש לדחות טענה זו מכל וכל. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הועדה המקומית, תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס לאזור לתכנון בעתיד ותכניות 1043א ו-1/ע אינן חלות באזור לתכנון בעתיד. בענין זה ראו החלטות ועדת הערר בחלקה דנן בערר (ת"א) 85319-15 **רביד ביח"ר לייצור מרבדים ושמיכות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 7.3.2018) וערר תא/85100/16 **חברת גוש 7067 חלקה 1 (מגרש 28) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 24.1.2018) שבמסגרתן נקבע כי תכנית 1205 מהווה את המצב הקודם בחלקה דנן, ואין זכויות בניה זמינות לניצול בחלקה.

בהתאם להוראות תכנית 1043א, היא שינתה ייעוד מאזור תעשייה ומלאכה לאזור תעסוקה בנכסים בתחום התכניות המפורטות בסעיף 7 לתכנית, והתכנית לא שינתה את תכנית 1205 ולא שינתה יעוד של אזור לתכנון בעתיד.

לחילופין, שמאי התובע טוען כי תכנית 4113 גרמה לאובדן זכויות בניה בנכס שבנדון עפ"י הקבוע בתכנית תא/5000. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הועדה המקומית, התואמת את הדין ואת החלטות וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000 אינן במעמד של זכויות מוקנות ואף לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. משכך, אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. ראו החלטת ועדת הערר בערר 92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, ערר 1037-03-19 **אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ערר 9009/0622 **יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וערר 92005/0720 **אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

יצוין כי שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה. פרויקט גשר השלושה יוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה מטרופוליטית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך. גישה זו סותרת פסיקה ענפה לפיה נקבע כי בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיזיו יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי היעוד; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם ליעוד החדש. ראו בענין זה פסיקת בית המשפט העליון בע"א 474/83 **הוועדה המקומית**

מס' החלטה	התוכן
-	- רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 03693-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי.

להלן פירוט תחשיב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

שווי מצב קודם:

השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינו בגבולות 8,000 ₪. מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר עפ"י תכנית 1205 מסווג המגרש ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
651	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	5,208,000 ₪
סה"כ			5,208,000 ₪

שווי מצב חדש:

השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 8,000 ₪ ובהתחשב בתוספת שווי של כ- 30% עקב שיפור הנגישות התנועתית והיתרונות בפריקט גשר השלושה שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" במצב החדש מוערך בגבולות 10,400 ₪.

שווי ביעוד דרך מוערך בגבולות של כ- 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 1,040 ₪.

מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (213 מ"ר) מסווג כדרך מוצעת עפ"י תכנית תא/4113. יתרת שטח המגרש (438 מ"ר) ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
213	דרך מוצעת	1,040 ₪	221,520 ₪
438	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	4,555,200 ₪
סה"כ			4,776,720 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם:	5,208,000 ₪
שווי מצב חדש:	4,776,720 ₪
ירידת ערך:	431,280 ₪

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"), אשר הגיש ה"ה פלקוביץ' יהודה ת.ז. 008111429 (להלן – "התובע"), ביחס לזכויותיו בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' חומה ומגדל 20 פינת רח' הרכב 7 בתל אביב-יפו (להלן – "המקרקעין") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית תא/4113 – גשר השלושה (פורסמה למתן תוקף ביום 11.3.2019, י.פ. 8145) (להלן – "תכנית 4113").

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב (להלן – "הוועדה המקומית"), "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית", המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

רקע עובדתי ותכנוני רלוונטי

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 03693-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- המקרקעין נשוא התביעה דגן מהווים חלק מחלקה 1 בגוש 7067 וממוקמים ברחוב חומה ומגדל 20 פינת רחוב הרכב 7 בעיר תל אביב-יפו.
- שטח החלקה (מס' 1) (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.
- על המקרקעין קיים מבנה חד קומתי ותיק, בנוי בלוקים עם גג אסבסט ובחלקו גג רעפים, בשטח של כ-400 מ"ר (עפ"י רישומי הארנונה) (להלן – "המבנה").
- הנכס מהווה מגרש זמני מס' 6 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל) בשטח 651 מ"ר. לא אותר בתיק הבניין היתר להקמת המבנה.
- לחלקה חזית צפונית לרחוב בית עובד, חזית מערבית לרחוב המסגר, חזית דרומית לרחוב ריב"ל וחזית מזרחית לנתיבי איילון.
- רחוב הרכב הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב המסגר וסיומו ברחוב נחל איילון במזרח.
- רחוב חומה ומגדל הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב בית עובד מצפון והמשכו לכיוון דרום.
- החלקה ממוקמת מדרום לרחוב יצחק שדה צפון לרחוב לה גרדיה, מערבית לרחוב יגאל אלון ומזרחית לדרך מנחם בגין דרום העיר תל אביב-יפו.
- סביבת המקרקעין הקרובה מאופיינת בעיקרה במבני תעשייה, מוסכים ומשרדים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על-ידי מודד מוסמך, עולה בין היתר כדלקמן:
מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (213 מ"ר) מסווג כדרך מוצעת עפ"י תכנית תא/4113. יתרת שטח המגרש (438 מ"ר) ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

מצב קודם:

- תכנית 50 פורסמה למתן תוקף בע.ר 1501 ביום 19.12.1940. התכנית מסווגת את הנכס כאזור תעשייה, אשר שטחה המינימלי לבניה נקבע ל-500 מ"ר.
- תכנית E פורסה למתן תוקף בי.פ. 765 ביום 17.07.1941. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעשייה.
- תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 ביום 20.06.1969. התכנית מתירה באזורי תעשייה בניה בשיעור כולל של 200% משטח המגרש ובכל קומה עד 40% (סה"כ 5 קומות ועד 17 מטרים). בכל אזורי התעשייה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.
- תכנית 1205 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973 (להלן – "תכנית 1205"). התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024):
מגרש מס' 6 הינו בשטח כולל של 651 מ"ר, כאשר עפ"י תכנית 1205 מסווג המגרש ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
- בהתייחס לשטח לתכנון בעתיד הועדה המקומית רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפרעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תוכנית מפורטת, שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לוועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התוכנית.
- תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28/11/85, נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בהתאם לתנאים והוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 03693-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

להתיר הקמת קומת מרתף עד 100% משטח המגרש וקומת מרתף תחתונה בבניין. לפחות מחצית משטח המרתפים יועדו לחניה ולשטחי שירות וביתרת השטח ניתן לעשות שימוש לאחסנה.

15. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.2001. (להלן – "תכנית 1043") מטרת התכנית, בין היתר, להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

התכנית מתירה באזורי תעשייה הרחבת שימושים למשרדים ובנוסף יותר סחר סיטונאי ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים. כמו כן יותרו שימושים למוסדות ציבוריים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מועדוני ספורט, אולמות שמחה ומבני חניה. כן יותרו כל שימושי התעשייה והמלאכה. בנוסף, נקבעו הוראות בדבר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

16. תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18.3.2003. התוכנית קובעת הוראות חדשות בנושא המרתפים. בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומות המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מ'. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים, בתנאים הקבועים בתכנית.

17. תכנית כוללנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016 (להלן – "תכנית 5000"). מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בסעיף 2.4.1 בתכנית תא/5000 שכותרתו "ייחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם תכנון 602. התכנית מסווגת את סביבת הנכס כ"אזור תעסוקה מטרופוליני" וכ"דרך מהירה ודרך פרברית מהירה". בהתאם לנספח העיצוב העירוני, מספר הקומות הינו מעל 40 קומות. באזור תעסוקה מטרופוליני, יותרו השימושים המפורטים במקבצי השימושים, כולם או חלקם, כדלקמן: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

מקבצי שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יוותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"מ מטרופוליני:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ומעלה	4.2	14.0

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	8.7
1.5 דונם ומעלה	4.2	10.8

לא ניתן להוציא

היתרי בנייה מכח התכנית. רח"ק מוגדר בתכנית כיחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן. רח"ק מירבי מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

מס' החלטה	התוכן
-	- רחוב חומה ומגדל מס' 20 - תיק 03693-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיי הועדה ולאשר קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 431,280 ₪ למועד הקובע, כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 10010-25ב'	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצי



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

שטח התכנית: 6.56

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 25-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 7099, 651, 585, 593, גוש 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ-880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ-1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584, 592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ-4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ-3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיחיד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיוור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

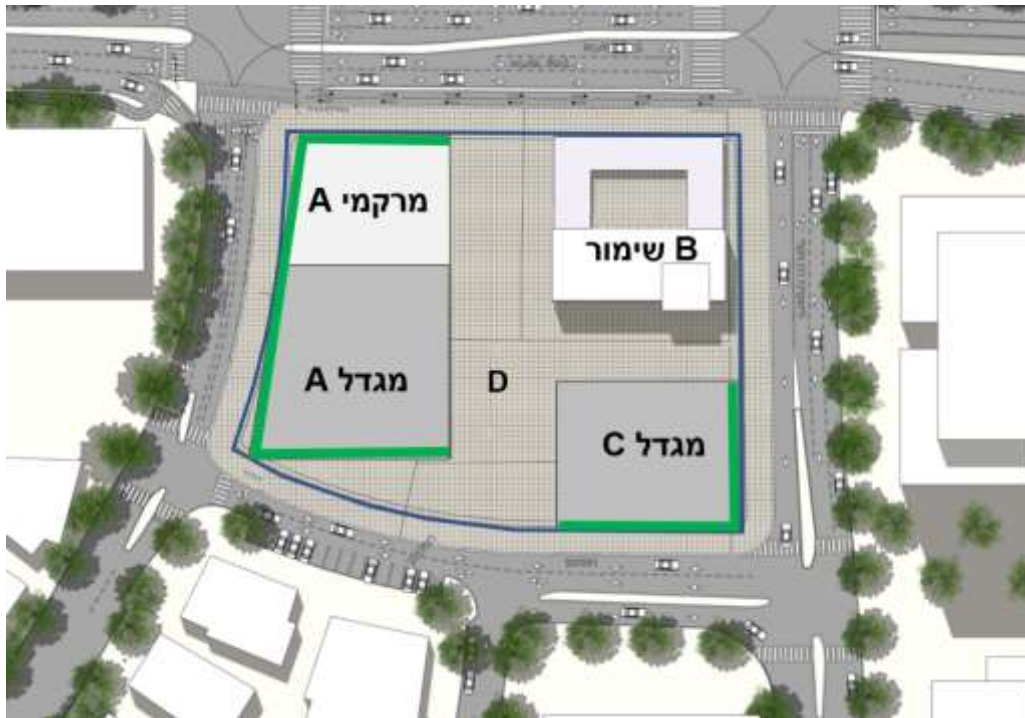
שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 1010-0025 ב' -	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה A-D, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב לאונרדו
14 - 25-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות

- פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

- הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
- יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
- בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מרחב C בית השלטון המקומי	מרחב B מלבן	מרחב A בני ברית	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מעוגל)	
						שטח מוגדש מאוחר
מינימום	200	200	400	800	1%	שטח מסחר
מינימום	2,200	4000		6,200	7%	ציבורי
מעוגל מינימום	19,400		4000	4,000	5%	מלונאות
מקסימום. 50% מהרירות להשכרה.	הסכמה	שימור	21,000	21,000	25%	מגורים
יחרת השטח	17,000		34,900	51,900	62%	משרדים

התוכן מס' החלטה 28/05/2025 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	14 - - 0010-25
---	---

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		הוראה מגבילה
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה
<סך הכל>	A		45,225	15,075		60,300
מגורים	A		15,750			מקסימום
משרדים	A		26,175			
מסחר	A		300			מינימום
מלונאות	A		3,000			מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800		4,200
מסחר	B		160			מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240			מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850		19,400
משרדים	C		12,750			
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650			מינימום
מסחר	C		150			מינימום
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית.
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים:
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.
- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 25-0010 ב' -	דיון בדיווח לאחר פרסום 106 ב' ללא התנגדויות

- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיעות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התיעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1.ה לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 25-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות

על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:

- 2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.
 - 2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.
 - הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022
 - 2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.
 - 2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.
- ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

- 3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם
המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.
עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.
יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.
- 3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים
התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל: מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש. במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0010-25ב'	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באיזור מרכזי ומשורת.

התקנים יהיו מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1: 8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החניה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשורתת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 25-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
 - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
 - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
 - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
 - היצמדות לקוו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :

- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגילים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבני"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

- התוכנית ממוקמת באזור המער"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתנו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות:

שטחי ציבור:

התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר. מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך :
 השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
 השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים:

התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקה הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
 הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 1000-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה. מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיוור בהישג יד מעבר לדיוור להשכרה (כמפורט מטה).

דיוור להשכרה:

בקרע בבעלות עירונית יקבע דיוור להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיוור בבעלות עירונית.

הדיוור להשכרה:

- יהיה בבעלות וניהול אחודים
- תמהיל גודל יח"ד יסקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטח הממוצע של יחידות דיוור אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיוור בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכויות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיוור (בכלל התוכנית):

גודל יחידות דיוור ממוצעת 65-70 מ"ר נטו. תמהיל יחידות הדיוור יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת. אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
קרקעי	12,560 מ"ר	83,900 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	40 + 5 בהקלה קומות
	מטר	
תכסית		63%
מקומות חניה		340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22 להלן ההחלטה:

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 10010-25ב'	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

זמן ביצוע:
שטרף

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible][illegible]

קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים חמפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ליור אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 1. א. 3.3.2
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 1. א. 3.3.2 3.2.1 (א) (2) מלאי יחידות דיוור בתוכנית המוסיפת מעל 100 יחיד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. א. 3.3.2 שימושים נוספים עד 25%: מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחקרק של 25% משטחי הבניה.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	2. א. 3.3.2 רחק בסיסי 4.2 רחק מרבי 12.8
קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק חמורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמורבי חקבע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.4 (א) מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות 3.1.4 (ב) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 (א) בניה תת קרקע עד 50% מעל חקרקע 3.1.5 (ד)
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווינות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בחתום לחמש התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	3.2.2 (א) (1) 3.2.2 (א) (3) חפרי גובה

החברות וקיימות דרך המפרדה בין האזורים והכניסה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חבינוי בסביבה.	4.2.2 (ב) נספחים		
+	4.2.2 (ג) גובה קומות		
+	4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	4.2.4 החזית בדבר נטיעות ועצים		
התכנית תואמת חוויית יחידה אסטרטגית	4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית	הקצאת עצבי ציבור - סעיף 4.1.1 חוויית תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או הסרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים למעט למגורים, רק אם נקבע בת חוראות בדבר הקצאת ו/או פינוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני וא/או בנספח התחבורה.	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזוריים המאונדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'
+	3.8.1 אזור העדפת חולמי רגל נדרשת חוויית תחבורתית.		הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	3.8.2 קווי בניין. 3.8.7 תקן חנייה		
+	4.3.1 חתכנית כוללת חוראות בעניין שימור מבנה לשימור.		שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)
+	4.4.1 חתכנית חנייה תכנית בעלת חשפעות סביבתיות מתחייבת חוויית סביבתית, כולל חתלעות. מתחייבות חוראות בעניין בנייה ירוקה וחוראות מרחביות בחיבת סביבתי	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 חדרות תכנית בעלת חשפעות סביבתיות (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חתניות מרחביות (4.4.4) תסאים להפקדה (4.4.5) תסמאות לסטות מהחוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 מתחייבת חתמקח על שטח חילחול בחוקף של 15% מהתכנית. מתחייבת בחינה מוקדמת לתתאמה למערכת חיוב העירונית (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חתניות כלליות לחתת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמול (4.6.6)
+	קיימים נספחי מים ביוב וניקוז		

שימוש בתוכנית חמפורטת	
תוכנית בסיסיות וועדה מקומית החלטה בשטח שחלה עליו תוכנית מועלנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	
א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 (חלוקות)
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שימור, לפי חמפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... כותאם למפורט בסעיף.

החלטות ותקנות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

77 ברום | 2017

חשבים
גבי אילנה סרלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1177312022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר : מציג את התוכנית במצגת

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	28/05/2025
דיון בדיווח לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות	14 - 0010-25'

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב לעיר של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממנותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכנית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אוויריות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטרה 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטרה על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שזיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר ההשגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האוויריות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובליילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א. הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר.

מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאוי"ח וההסכם בינו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בדיווח לאחר פרסום 1106' ללא התנגדויות	מס' החלטה 28/05/2025 14 - 0010-25'
--	---

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפרי: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוורת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושב הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוהה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיוור בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל 125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיוור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.

מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיוור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0010-25	דיון בדיווח לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפירי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי חציה לאורך המדרכות

דורון צפירי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ-6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף.

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפירי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפירי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש-320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפירי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנד לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0010-25ב'	דיון בדיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה.
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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 0028-22ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: הנושא יורד מסדר היום.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 25-0010	דיון בדיווח לאחר פרסום 106'ב' ללא התנגדויות

בישיבתה מספר 22-0030 מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2383 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/12/2022	The Marker
23/12/2022	ישראל היום
23/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

הילה טולדנו ואפרת דויטש	תל אביב
לירן ולירז רגב	רחוב הפטמן 2 תל אביב - יפו 6473702
רשות התעופה האזרחית	רחוב גולן ת"ד 1101 קרית שדה התעופה 70100
רשות שדות התעופה בישראל-מריאן שילון	ת"ד 137 נמל התעופה הבינלאומי בן גוריון 7015001

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. רשות שדות התעופה בישראל		שרון קנר עו"ד - לשכה משפטית רשות שדות התעופה
ב. רתא		
ג. אילן ולירז רגב	הפטמן 2 תל אביב	גלעד פנחס עו"ד
ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים	הפטמן 6	הנהגת הורי בית הספר היסודי ביכורים : הילה טולדנו ואפשרת דויטש

סיכום ההתנגדויות והתשובות
התנגדות א . רשות שדות התעופה בישראל

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית לרבות מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים, דודים ו/או כל מתקן אחר הינו +180 ואין לחרוג ממנו.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
2. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זאת, נראה כי גובה הבינוי בבניין A עשוי לחדור את הגבלות הבנייה של נתב"ג. מאחר ובמסמכי התכנית לא קיים פירוט של גובה הבניין ומפלס הכניסה הקובעת, נתונים אלו משקפים גובה בנייה אשר עשוי לעלות על המותר עבר המגלי"ה של מסלול 12-30- בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
3. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
4. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם
5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה מול רת"א.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4

6. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה נכרת.		לקבל את ההתנגדות
---	--	------------------

התנגדות ב. רת"א- רשות התעופה האזרחית

התנגדות	הערות	המלצה
7. מסמכי התכנית לא הועברו לבדיקת רשות התעופה האזרחית כנדרש.		לקבל את ההתנגדות, לתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4 ולהעביר לבדיקת רת"א
8. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות פרק ד' לתמא 2/4.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
9. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם
10. גובה הבנייה המבוקש בתכנית לבניין A עשוי לחדור את גובה הגבלות הבנייה המושת ע"י המגנל"ה. גובה הבנייה המפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית עומד על 45 קומות ללא פירוט של גובה הבניין המתכוון ומפלס הכניסה הקובעת ועשוי לעלות על 180 + מ' מעל פני הים כמוגדר עבור המגנל"ה ממסלול 12-30 בנתב"ג כמוגדר בסעיף ד' לתמ"א 2/4.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4

11. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
12. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה.		לקבל את ההתנגדות ולהכניס בתקנון סעיף גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

התנגדות ג. אילן ולירז רגב

התנגדות	הערות	המלצה
13. אין התייחסות לצפיפות ולעומסי התנועה וכתוצאה מכך לרעש התחבורתי שינבע מהתווספות כלי רכב ובמיוחד לאור צמצום נתיבי הנסיעה ברחובות קפלן והסמוכים לו שכבר היום סובלים מפקקים.	בחוות הדעת התחבורתית שנכללה בדראפט לדיון בהפקדת התכנית פורטו כלל המענים התחבורתיים לצרכי התכנית ובראשם מענים בתחבורה ציבורית (לרבות מתע"ן - הקו הירוק של הרכבת הקלה) וכן תשתיות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מענים אלה יספקו את הנגישות לתכנית. הצפיפות ועומסי התנועה הם נתונים וקיימים גם היום, ולא יורעו, כי המערכת כבר היום מגיעה בשעות ביקושי השיא לגבול הקיבולת. עם זאת רמות השירות למשתמשי הדרך (שאינם נוסעים ברכב הפרטי) צפויות לעלות עקב השיפור בתשתיות שצוינו לעיל, בין היתר בשל אותו צמצום נתיבי נסיעה בקפלן שנעשה לטובת נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, הרחבת מדרכות והוספת נתיבי אופניים.	לדחות את ההתנגדות.
14. במסגרת הבקשה להיתר שהגיש היזם של פרוייקט התמא בהפטמן 2, הוא נדרש לשלם כופר חניה. א. הכופר המעוגן בחוק התכנון והבנייה מיועד למימון חניונים ציבוריים במרחק שאינו עולה עם 350 מ"ר מהנכס שבעבורו שולם כופר חניה. ב. עד היום נהנו דיירי הבניין מחניה ציבורית בשלושה חניונים בסמיכות להפטמן: חניון לסקוב של אחוזות החוף - נסגר לטובת הרכבת הקלה, חניון אחוזות החוף מפעל הפיס – כלול בתכנית לאונרדו, חניון בבעלות עירונית לסקוב 13 - משרת את עובדי שפ"ע במהלך השבוע ופתוח לציבור בסופ"ש. ג. אין התייחסות בתכנית לחלופה לחנייה לדיירי הרחוב ולציבור בתקופת הבנייה ולאחריה.	אין קשר בין היתר הבניה במגרש המתנגד ותקני החניה שנקבעו בו על פי התכניות החלות שם ובין התכנית דן אשר מספקת חניות לשימושים בתחומה לפי התקן שנקבע בה. ככל שעולות למתנגד טענה בנוגע להיעדר חניונים הקשורה לחיוב בקרן חניה עליו לפנות בערכאות המתאימות. עם זאת יצוין כי יש באזור התכנית חניונים ציבוריים רבים נוספים. כמו כן יצוין כי בתקנון התכנית קיימת הוראה המחייבת לפחות 60% מהחניות שאינן למגורים להיות פתוחות לציבור ללא הצמדה.	לדחות את ההתנגדות.

15. עפ"י חו"ד סביבתית- סעיף 3-4.1.1.1. תוקם גדר אקוסטית בגובה שלא יפחת מ' 2.5 מ'. מבקשים שהגדר האקוסטית תהיה גבוהה יותר.	מדובר בסוגיה שאינה תבע"ית ושייכת לשלב הוצאת היתר הבניה. התכנית עצמה קובעת בסעיף 6.15 איכות הסביבה כי מסגרת היתר הבניה יידרש להגיש תכנית התארגנות אתר/תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה שתובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה. יחד עם זאת מצאנו לנכון לחדד את הסעיף ולציין כי הנספח יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו' תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה שרלוונטית העולה מההתנגדויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
16. מתנגדים לסעיף 4-4.1.1 בחו"ד הסביבתית המאפשר מתן פתח לאישור עבודות בנייה שיבוצעו בשעות חריגות מעבר לשעות המותרות 00:00-19:00 דבר שיגרום סבל רב בתקופת הבנייה.	ראה סעיף 15 לעיל. כמו כן שעות העבודה יהיו עפ"י התקנות (החוק למניעת מפגעים) יינתנו אישורים מאת מהנדס העיר/תאום הנדסי מעת לעת עפ"י הצורך. עבודות הבניה נעשות על פי החוק, התקנות ומדיניות עירונית לניהול אתר אשר מטרתם למזער מטרדים סביבתיים עבור תושבי הסביבה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
17. אין התייחסות בחו"ד הסביבתית לנושא הרעש שנובע מכניסה ויציאה של משאיות לאתר. מבקשים לכלול התייחסות לכלי רכב שיפקדו את האתר ובכלל זה משאיות.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
18. לא צוינה בתכנית מי הגוף שייפקח על עמידת הקבלן בתקנות הרעש ומהן הסנקציות שיינקטו במקרה של הפרה.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
19. על פי סעיף 3.3.2 לחו"ד הסביבתית בהתייחס למערכות אלקטרו מכאניות מצוין ש" בשלב זה אין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים הנמצאים בסביבת המתחם ובכללם הפטמן 2.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
20. חו"ד הסביבתית קובעת גדר בגובה מינימלי של 4 מ' למניעת התפזרות של אבק. מתנגדים ומבקשים גדר גבוהה הרבה יותר וכן דרישה לפריסת רשת שתקוף את מבנה השלד במשך כל תקופת הבנייה.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה

לדחות את ההתנגדות	המתודולוגיה העירונית מבוססת על ת"י 5281 לבניה ירוקה וכוללת בדיקה בעונה הקרה בלבד ולא במשך כל השנה, זאת משום שבחודשים אלו הפגיעה בשטחים שסביב למבנה המתוכנן היא החומרה ביותר (הן בגגות, בחזיתות ובשטחים הפתוחים)	21. על פי חו"ד סביבתית נעשו בדיקות הצללה בשלושה מועדים דצמבר, מרץ ויוני. הבדיקה התמקדה בהצללה בתקופת החורף ולא בבחינת הקריטריון השני שמדבר על הפחתת כמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים שתהיה עד 20%. מבקשים להשלים מערך בדיקות מקיף על פני כל השנה ולפיכך שתיעשה בדיקה נוספת גם בספטמבר.
לדחות את ההתנגדות	בדיקות קרקע נעשות בגבולות התכנית ובסמוך להוצאת היתר בניה ולא בשלב הכנת תכנית שכן תוצאות רלוונטיות הינן תוצאות סמוכות בזמן לתחילת הבניה.	22. לא קיימת התייחסות בחו"ד לסבירות המצאות בולענים בסביבת הפרויקט.

התנגדות ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים

התנגדות	הערות	המלצה
23. מבקשים לתאם את הריסת המבנה מפעל הפיס לחודש אוגוסט בלבד בו הילדים לא נמצאים.	הנושא אינו תבע"י ואינו מעניינה של תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
24. מבקשים לוודא שגישה למשאיות ורכבים כבדים בתקופת הבניה לא תהיה מרחוב הפטמן.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
25. יש לדאוג לסגירה של אתר הבנייה בשל קרבתו לבית הספר ומעבר של ילדים ברחוב.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
26. מבקשים להגביל תנועת משאיות ורכבים כבדים בשעות הגעת הילדים לבית הספר ובשעת היציאה של הילדים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
27. מבקשים תגבור אבטחה סביב בית הספר למשך הליך הבנייה.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
28. מבקשים תגבור פקחים בשעות הבוקר במעברי החציה ברחובות הפטמן ודה וינצי.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
29. יש לוודא כי האחראים על הבנייה יעמדו בקש רציף ויומיומי עם צוות בית הספר ויסייעו ככל הנדרש.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
30. ניטור רעשים ואבק ייעשה כל 14 יום	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה

	על מנת לשמור על בריאות התלמידים והצוות.	כמו כן עם תחילת העבודות תבוצע מדידה אקוסטית לבחינת עמידה בקריטריון האקוסטי שתוגש לרשות לאיכות הסביבה (כחלק מהנספח האקוסטי לביצוע) בהתייחס לכל שלב עבודה קריטי.
לדחות את ההתנגדות	31. מבקשים תכנית תחבורה מקיפה לריבוע המגרש שיאפשר גישה נוחה ומסודרת לבית הספר לרבות רמזורים, מעברי חציה, תמרורים, גישה לרכבי כיבוי אש ללא הפרעה וכד'.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.
לדחות את ההתנגדות.	32. מבקשים הקצאת מקומות חנייה במגרש החניה במתחם למורים ולצוות המקצועי בשעות היום.	התכנית מקודמת בהתאם לחוק ובהתאם להוראות תכנית המתאר וחלה על תחומה בלבד. בית הספר מצוי מחוץ לתחום התכנית כך שהיא לא יכולה לכלול הוראות לגביו. כמו כן יובהר כי על מגרש ביה"ס חלה תכנית צ' כך שאין צורך לכלול את המגרש הזה בתכנית. לפיכך סוגיות שעניין הוא בית הספר אינן רלוונטיות לתכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	33. מבקשים הקצאת מפרצונים להעלאת והורדת נוסעים להורים בנוסף לאלה הקיימים.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.
לדחות את ההתנגדות.	34. מבקשים זכות שימוש בגינה שתוקם באזור לילדי האזור כולם.	כל השטחים בין המבנים שייבנו יהיו בזיקת הנאה לשהיית ומעבר הציבור כולו, עם זאת אין תכנון לגינה בפני הקרקע.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	35. על פי התכנית חלק מהמתחם שייבנה ישמש כשטח לוגיסטי של עיריית תל אביב. מבקשים שלא ישמש לאכסון רכבים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	36. מבקשים הוספת אולם התכנסות במתחם שיוכל לשמש את בית הספר הקיים	ראה מענה בסעיף 32 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	37. מבקשים שיפוץ חצר בית הספר על ידי הוספת מתקנים וכו'.	ראה מענה בסעיף 32 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	38. מבקשים הפחתה של מספר הקומות במתחם על מנת שלא ליצור עומס תחבורתי ותשתיות באזור.	אין בהכרח קשר בין מספר הקומות ובין העומס התחבורתי באזור, מספר קומות נבחן על פי פרמטרים תכנוניים אורבניים, התאמה לאזור והעדפת בניה לגובה והותרת שטחים פנויים מבניה על פינוי בינוי נמוך בתכנית גבוהה ונמוך. בכל הקשור לפן התחבורתי ראו מענה בהתנגדות מס' 13.

הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:

התנגדות	מענה הצוות	המלצה
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת		

		התכנון.
אין לקבל את ההערה. תשובת מהנדס העיר הועברה לועדה המחוזית להתייחסות	החוק התיר לוועדה המקומית לבצע איחוד וחלוקה ולהגדיר גבולות מגרשים על פי שיקול דעתה המקצועי (ובכפוף לתנאים כמובן), תכנית המתאר התירה לוועדה המקומית לדרוש שטחי ציבור מבונים במגרש הסחיר חלף הקצאתם במגרש נפרד. כמו כן בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות בינוי בכל מגרש בכל תכנית אשר יכול וייקבעו בו מספר מבנים או מספר אגפים. ויובהר, הגורמים המקצועיים והועדה המקומית מעדיפים באופן ברור שהשטחים המבונים ייבנו, ככל הניתן, באגף או במבנה נפרד וזאת כדי לייצר את האפשרות לממשם ולהפעילם באופן עצמאי (ככל הניתן) מיתר הבינוי במגרש. כך שהתכנון המוצע כעת מצוי בסמכות הועדה המקומית והינו נכון וראוי מבחינה תכנונית וציבורית.	1. התכנית כוללת תא שטח (B) ביעוד מעורב, למרות שהשימוש המותר בתא שטח זה הוא למבנים ומוסדות ציבור ומסחר נלווה בלבד. היות והלכה למעשה השימוש המבוקש בתא שטח זה הינו לטובת מבנים ומוסדות ציבור בלבד אין לכלול תא שטח זה ביעוד מעורב ובכך לבצע חישוב רח"ק ממוצע לכל המגרש אשר אינו בתחום מתחם להתחדשות עירונית, כמסומן בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון.
		הערות טכניות נוספות:
לקבל את ההערה - לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650.	התכנית מציעה לקבוע את מבנה B לשימור זאת נוכח ערכיו האדריכליים הברוטליסטיים. המבנה אינו לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650/ב ויש להסיר את תכנית זו מרשימת התכניות אליה מתייחסת תכנית לאונרדו.	2. היות והתכנית אינה חלה על מבנה לשימור מכוח תכנית 2650/ב, לא ברור מדוע קיים יחס לתכנית 2650/ב.
אין לקבל את ההערה. התייחסות הועברה לועדה המחוזית.	בתכניות המותירות בניה קיימת אין מנוס מלהותיר את התכנית שמכוחה נבנה הבניין. עם זאת נעשה לה יחס של שינוי כך שהתכנית החדשה גוברת.	3. התכנית מציינת כי תכנית 339 ממשיכה לחול בתחומה, יש לשקול את השימוש ביחס להחלפה.
לקבל חלקית את ההערה	אזור משנה B הכולל את המבנה לשימור מאפשר על פי התכנית שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים בהיקפים כפי שנקבע בטבלה 5. כוונת סעיף 4.1.2(א)(2) היתה להבהיר כי היקפי השימושים יהיו בהתאם למפורט בטבלה. הסעיף יתוקן כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש. מכל מקום אזורי המשנה הם כולם חלק מאותו המגרש ולפיכך התכנית מאפשרת בתחום המגרש גמישות מרבית לפריסת השימושים בין המבנים תוך שמירה על היקפי הבניה לכל שימוש ועקרונות תכנון נוספים.	4. סעיף 4.1.2(א)(2), ס"ק 2.1 מפנה לשימושים לטבלה 5, אך זו אינה כוללת פירוט. התכנית צריכה לציין את השימושים האפשריים ולא במסגרת תכנית העיצוב.
	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	5. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.

	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	6. התכנית בתחום המגנליה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעפ"י. בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בדיון בהפקדת התכנית נקבע כי יחידות המגורים בבעלות עירונית יהיו כפופות למדיניות הדיור העירונית. מדיניות זו עודכנה ביום 10.7.24 כך שמימושן של יחידות דיור עירוניות ייקבע לעת השיווק במועצת העיר. לפיכך מומלץ כי הועדה תשקול את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את המדיניות כפי שעודכנה. תוך כך מומלץ למחוק את סעיפים 4.1.2 – 1.3.4 – 1.3.6 בתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן, והכל בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב לחוק.

כמו כן, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף להערות הבאות:

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה:
"הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".
2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
3. לתקן את סעיף איכות הסביבה 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו' תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.

התייחסות להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק:

1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650.
2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
4. התכנית בתחום המגנליה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעל פני הקרקע, בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.
5. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף תכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

מאיה נורי וליאור שפירא לא משתתפים בדיון

דורון צפריד: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת

אלחנן זבולון: הילה ולירז רגב בבקשה

לירז רגב: אנו גרים בהפטמן 2 זה הבניין מגורים היחיד באזור ואנו היחידים שנפגעים מהפרויקט. ההתנגדות שלנו לעניין התנועה, כבר היום יש עומס תנועה מפרויקטים שמסביב, יש עבודות של הרכבת, לא ראינו מענה לבעיית התנועה. לנושא החניה היו שלושה חניונים באזור, אחד הופקע לנתי"ע, חניון נוסף של מפעל הפיס שיעלם בתקופת הבניה וחניון בלסקוב 13 ששייך לשפ"ע וסגור לציבור למרות שבעבר היה ניתן לחנות בו בסופ"ש. אנו מבקשים שהחניון יחזור לרווחת התושבים. שולם כופר חניה אבל כרגע אין פתרון חניה. לעניין סעיף הרעש ברור שיהיה רעש אבל שיהיה בשעות המותרות. אבקש שתהיה הוראה לא לעבוד לפני שבע בבקר ולא לאחר 7 בערב.

אלחנן זבולון: הרבה דברים שנאמרו קשורים לשלב התיאומים ההנדסיים ופחות רלוונטי לשלב התב"ע. זה לא דברים שאפשר לרשום ולהתייחס אליהם אלא רק בשלב ההיתר.

לירז רגב: אנו מבקשים שכל האלמנטים הרועשים שיפעלו לאחר הקמת הפרויקט יורחקו מהבניין שלנו. מטרדי אבק במשך תקופת הבניה, יש לנו מרפסת פתוחה מבקשים מחסום אבק הרבה יותר גבוה מ-4 מטר, לעטוף את הבניין היטב כך שנוכל להמשיך ליהנות מהמרפסת, בוודאי שיש בית ספר ליד. לעניין ההצללה הדוח לא שלם ולא בדק את כל שעות היום, יש לעשות זאת בצורה יסודית. לא ראינו התייחסות לנושא הבולענים בכל האיזור ומה חפירות כאלה יכולות לעשות. אין שום סיבה שנינוק מזכויות שיזם מקבל, הוא יצטרך לפצות את הדיירים.

אלחנן זבולון: הורי בית הספר ביכורים

עומרי ארז והילה טולדנו: בבית הספר כ-550 תלמידים ועוד 120 אנשי צוות, בגב ביה"ס יש עוד 3 גנים. הבית ספר כבר עכשיו נמצא באתר בנייה. מבחינת התכנון חשוב לנו שרחוב הפטמן שהוא רחוב מאוד צר, התנועה של ההורים בלתי אפשרית, הוא נהפך לחד סיטרי בשעות הבקר ועדיין אין לנו מענה ומאוד עמוס.

מיטל להבי: רצינו שיהיו רמזור רציף אבל עדיין זה לא עובד

עומרי ארז והילה טולדנו: את התמרור של האין כניסה אף אחד לא אוכף. אנו מבקשים בתכנון מתן מענה למפרסי חניה יותר טובים, רח' הפטמן לא יכול להמשיך ככה. כהורים חשוב שיהיו חניות לצוות המורים. מבוקש להקצות חניות ציבוריות לטובת בית הספר. אין מענה בתוכנית לסביבה של ילדים, אין לילדים מקום לשחק. הייעוד של שטחים פתוחים לא מתקיים. אין מקום לילדים לשחק, הייעוד של השארת שטחים פתוחים לא מתקיים. החצר של בית הספר מאוד קטנה, אין מגרש כדורסל. אפשר לבקש מהקבלן ומפעל הפיס אולם התכנסות. בעקבות אירועי המלחמה ואירועי הבניה, הפועלים נכנסים לחצר בית הספר נדרש יותר סיוור. ההריסה חשוב שתתבצע בחודש אוגוסט כאשר אין ילדים באזור. צריך לתגבר את הפקחים באזור הזה, לא יכול להיות שיגיעו כל המשאיות והספיק בשעה שבע בבקר ויחסמו את האזור

אדי אביטן: מקריא את התנגדות רש"ת ורת"א. מציג את המענה עבור ההתנגדויות

מיטל להבי: איפה ניתן המענה לציבור בענין כופר החניה? איפה יש חניונים ציבוריים?

אלי לוי: כופר חניה נועד להקים חניונים בסביבה. אחד החניונים הגדולים שהעירייה הקימה הוא חניון גבעון יש בו 1,000 מקומות חניה והוא סמוך. בתוכנית יש בניין מלבן, היום בנוי 6,000 מטר שהוא יהיה של העירייה. מפעל הפיס בונה 1,000 מטר לשימוש העירייה בנוסף נבנים 4,000 מטר שימושים ציבוריים. יש מגרש 5 בשרונה שהוא ציבורי. במגרש 7 יש 7,000 מטר בנוי ובנוסף במגרש 5 יש עוד 4,000 מטר שיהיו מעונות, גני ילדים כך שלא חסרים שטחים ציבוריים. לעניין סוגיית החניונים יש חניון ענק של 1,000 מטר, העירייה רוכשת בחניון גבעון למעלה מ-45 חניות למורים. יש לעירייה הרבה מקומות חניה שמקבלים במסגרת פרויקט מס' 5 ו-7.

מיטל להבי: כמה חניות יש בלאונרדו?

אלי לוי: לעירייה יש כוונה בעת השיווק להבין את הצרכים ולהקים חניונים ציבוריים. הקו הירוק והרכבת הכבדה קרובים, יש חניות בשרונה

אדי אביטן: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

דרור צפריד: יש תנאי להיתר הבניה שייערך נספח סביבתי אקוסטי שבו ייקבעו העניין של הגדר וכו'

ובהתאם לכך יבוצעו כל הפתרונות הסביבתיים

מיטל להבי: מה הם הסדרי התנועה מסביב לפרויקט?

לירז רגב: לעניין ה-4 או 3 מטר זה לא רלוונטי, אנו מדברים על מפגעי אבק, צריכה להיות עטיפה של בניין שמונעת אבק. לעניין החניה יש חניונים בסביבה אבל הם לא אחוזת החוף עם תעריפים לתושבי תל אביב

עומרי ארז והילה טולדנו: שמענו את נושא התחבורתי אבל לא שמענו את ההגבלות בשעות בזמן שמביאים את הילדים לביה"ס ומפרסי החניה. לגבי עניין האבק צריך לחשוב שמדובר בבית ספר ובגנים של למעלה מ-600 ילדים וצריך להתאים את הסביבה לילדים, לא רואים זאת בהתייחסות להתנגדות.

אודי כרמלי: אלו דברים שאנו רואים בהם חשיבות רבה, גם ברובע 4 שיש מקבץ ביה"ס יש תיאום הנדסי כולל פיקוח יומיומי זו חשיבות רבה. קודם כל הילדים וביטחונם, אנו משביתים אתרי עבודה, אין פשרות. אלו דברים שמגובשים בהוראות תיאום הנדסי ויש יד כבדה מאוד על אתרי בניה ליד ביה"ס. מבחינתנו זה נושא בנשמתנו. גם לגבי תושבים, בטיחות, הסדרי עבודה, משאיות מצפצפות בשב בבקר, יש הקפדה

גדולה מאוד. יש סט הנחיות קשוח מאוד אבל אנו עושים את כל המאמצים שהסבל יהיה מזערי. חלק מהדברים אי אפשר לכתוב בהוראות תב"ע, יש הנחיות בניה בעיר לתיאום הנדסי. במקום שבו לא קיבלתם מענה ממוקד 106 ניתן לפנות ישירות ללשכת מהנדס העיר.

דיון פנימי:

אדי אביטן: מקריא את הערות המחוז והמענה שניתן.

מיטל להבי: אבקש למחות שההערות שלנו דנות בדיון פנימי.

אלחנן זבולון: כל הדיונים משודרים רק בדיון בהתנגדויות על פי הנחיה משפטית צריך לקיים דיון פנימי **מיטל להבי:** לא היה פה שיתוף ציבור החליטו שאין טעם, למרות שמדובר בשטח ציבורי. יש פה בתי ספר, קופ"ח שאין לאנשים איפה להוריד חולים, גני ילדים ומתייחסים לפרויקט רק כמסחרי. ביקשתי לראות את הנושא התחבורתי, הסיכום היה שיהיה רמזור רציף אבל היום אין רמזור רציף, אני לא יודעת מה הסיבה. היום יש 30 ילדים שעומדים על אי התנועה, אין לי מושג איך הדברים האלה לא נשמרים. אבקש לדעת את ניקוז התנועה? ניסיתי לקבוע הלכה של הסדרים סביב מוסדות חינוך, צריך להיות יותר קשוחים במקומות כאלה, אבקש לקבוע תנאים בהיתר, תנאים קשוחים של שעות עבודה וכו'.

אודי כרמלי: אלו דברים שנעשים ובצורה שאין תקדים במדינת ישראל איך שרשות עובדת באתרי בניה בפרט ליד בתי ספר ובעיר. יש תחום של היתרים ותנאים בהיתרי בניה, בתנאים כל הנושא שעות עבודה, נקיון אתר, בטיחות משתמשים הם נמצאים בהיתר הפרה שלהם מובילה לאקט של פיקוח על הבניה שחלקם נגמר בהפסקת עבודה. העולם השני שהוא מעוגן בחקיקה וב-101 זו תכנית הסדרי תנועה, שזה ביחד עם המשטרה ואגף התנועה, כולם בוחנים רדיוסים, זוויות מבט שעות עבודה. משאית היום לא יכולה להיכנס לאתר בניה לפני 9 בבוקר, אנו מאוד מגבילים.

מיטל להבי: המתנגדים דורשים גינה, אולם התכנסות במתחם

אלי לוי: זה בית ספר חדש שעכשיו סיימנו לבנות

אודי כרמלי: חלק לא קטן שאנו מבקשים שטחים מבוניים בתוך פרויקטים זה בדיוק לתת מענה לדברים האלה, שטחי התכנסות, מעבדות ביה"ס

מיטל להבי: זהו ציבור שמגן על הדורות הבאים, פרויקט כזה שקם על שטח בעל אופי ציבורי, דיור בר השגה בוטל בפרויקט

אודי כרמלי: הוא לא בוטל, מועצת העיר תחליט איזה אופי יהיה לדירות שם, בהתאם למדיניות

מיטל להבי: לא ידוע מה תהיה התועלת הציבורית המובהקת?

אלי לוי: את אישרת במועצה ובוועדה המקומית שסוגיית המדיניות תקבע לכל פרויקט בנפרד

מיטל להבי: אבקש לשקול במסגרת תכנית העיצוב

אלי לוי: כשאת מדברת על תועלות ציבוריות ועל התרומה העירונית כל ההכנסות העירונית הן תרומה עירונית ותועלת ציבורית

מיטל להבי: צריכה להיות תועלת מיידית למי שקרוב לפרויקט

אלי לוי: יש בניין שלם, אבל את לא יכולה לקבוע בתב"ע שימושים

מיטל להבי: כחלק מהמענה להתנגדויות, במסגרת תוכנית העיצוב לנסות לסמן שטח שיהיה לתועלת השימושים לבית הספר.

אודי כרמלי: תכנית העיצוב תנקוב באלו שימושים והאפשרויות במקום. יש מקומות שאנו לא יודעים מה יהיה במקום. בתב"ע אנו לא קובעים את השימושים.

אלי לוי: אנו מקבלים 7,000 מטר חלק מהתפיסה העירונית זה שילוב בית הספר עם השימושים העירוניים. הכל מסביב קרוב וזה מה שיפה מגרש 7,5 מפעל הפיס.

דרור צפריר: התכנית הזו ששטחה 6.5 דונם מאפשרת 2.5 דונם פתוח לציבור, תשובה לתושבים ולהורי בית הספר, העירייה תחליט אם זה יהיה גינה, מגרש משחקים. לגבי תנועה יש כניסה לחניון קרקעי מתחת לבניין עצמו, איפה שהיום עומד מפעל הפיס. המרתף גם מלא בשימושים ציבוריים יכול להיות מועדון, קולנוע, אולם. התוכנית קובעת ש60 אחוז מהחניות חוץ מהמגורים יהיו ציבוריים. סדר גודל של חניון עם 150 מקומות חניה פתוח לציבור

אלי לוי: עדיין לא קבענו לקראת השיווק יעשו את הכלכליות.

דרור צפריר: בנספח התנועה מוצע לכל האורך מפרץ של הורדת והעלאת נוסעים לאורך רח' הפטמן, יש מפרץ שמיועד לאוטובוסים ותחבורה ציבורית. יהיו שבילי אופניים והולכי הרגל.

אדי אביטן: מקריא את חוות הדעת הצוות

הראלה אברהם אוזן: לא ניתן לקבל כעת החלטה לגבי ההתנגדויות ששמעתם כי ההמלצה שמובאת בפניכם היא להתאם את תקנון התוכנית המופקדת למדיניות המעודכנת של הוועדה בנושא של דיור.

ההצבעה שמתבקשת מכך בשלב הזה להחליט על הצבעה של פרסום 106

אורלי אראל: אפשר לקבל החלטה לגבי ההתנגדויות עצמן ולפרסם 106

הראלה אברהם אוזן: מאחר ואין קשר בין הנושאים אפשר לעשות זאת

אלחנן זבולון: מחליטים לאמץ את חוות הדעת לגבי ההתנגדויות ומחליטים בנוסף לצאת ל-106 לעניין הספציפי של הדיור

אודי כרמלי: נעשה דיון בהתנגדויות אם המענים מספקים יש לקבל החלטה, בנוסף צריך לקבל החלטה לגבי פרסום 106. לא היה שום דבר בהתנגדויות שמתקרב לנושא שעליו אנו מפרסמים 106

הראלה אברהם אוזן: לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי בכפוף להערות הבאות: לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה: "הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת". לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4. לתקן את סעיף 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. כמו כן, תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות. בהתייחס להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק: לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגורנים ומתקנים לא יחרוג מ180 מ'. כמו כן, הועדה שוקלת את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את מדיניות הדיור העירונית כפי שעודכנה ביום 10.7.2024, באופן שיימחקו סעיפים 4.1.2 ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 מהתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן. הועדה מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתון ובשלט בתחום התכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

אלחנן זבולון: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי בכפוף להערות הבאות:

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה: "הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".
 2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
 3. לתקן את סעיף 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו' כמו כן, תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.
 4. בהתייחס להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק:
 1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650.
 2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
 3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
 4. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגורנים ומתקנים לא יחרוג מ 180 מ'.
- כמו כן, הועדה שוקלת את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את מדיניות הדיור העירונית כפי שעודכנה ביום 10.7.2024, באופן שיימחקו סעיפים 4.1.2 ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 מהתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן.
- הועדה מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתון ובשלט בתחום התכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

מטרת הדיון: דיווח לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

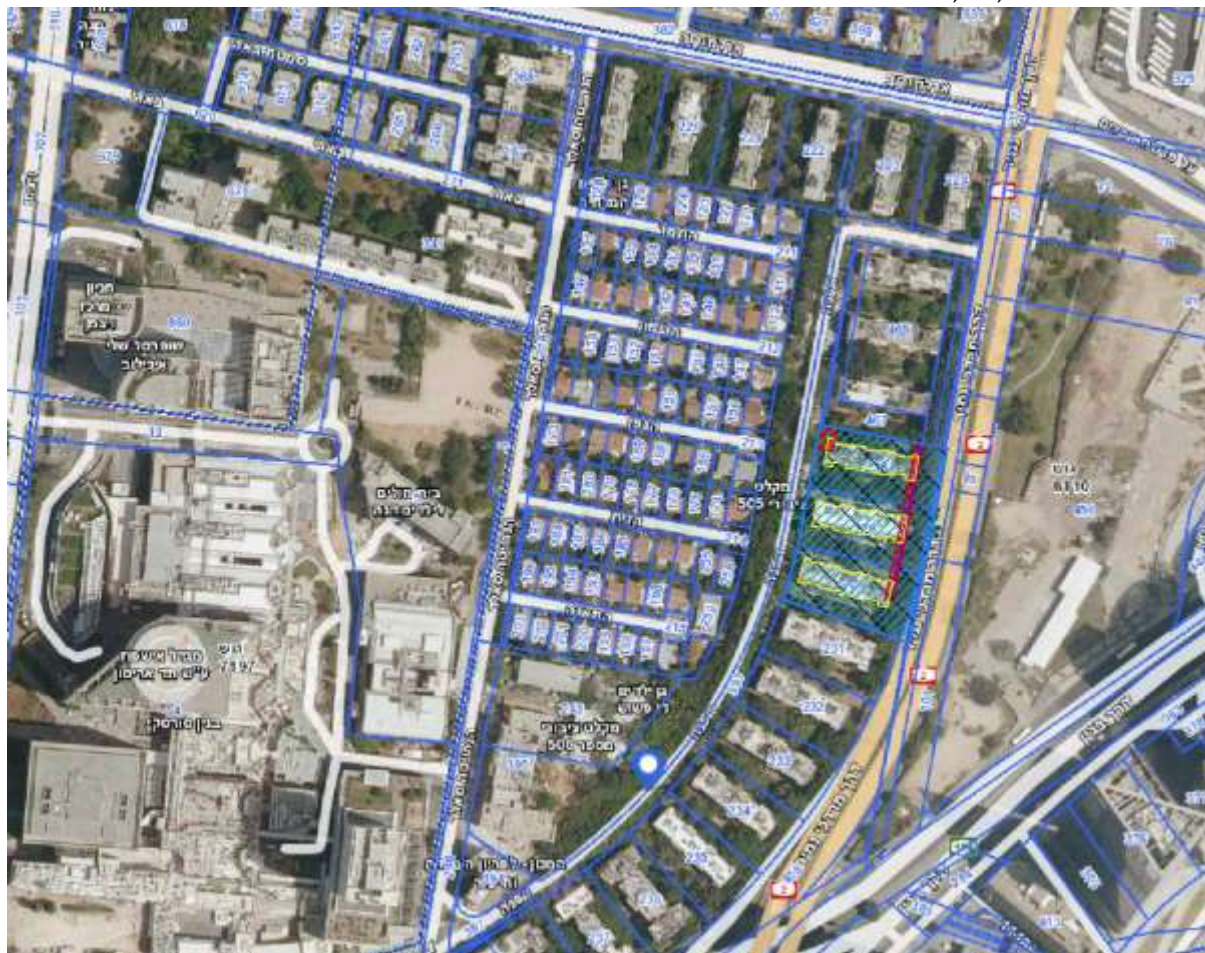
1. ממליצים לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מדיון בהתנגדויות מתאריך 8.1.25.
2. לתת תוקף לתכנית בכפוף לאישור השר.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-1272814 תא/מק/3/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 3 איחוד וחלוקה בהסכמה
15 - 0010-25ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרש הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מדרכי ממזרח

כתובת: דפנה 30, 32, 34.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	228-230	59,62,393,458

שטח התכנית: 6.948 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: אדם שוסטר שותפות כללית

בעלות: מייצג בא כוח, עדי בן אנוש ורדי

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבני מגורים של שיכונים טוריים בני 22 יח"ד כל אחד – סה"כ 66 יח"ד.

מדיניות קיימת:

פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה תא/3885 – מגורים מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר
507-0699801 – תא/מק/4885 שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב
יעוד קיים : מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת.
שטח התכנון : 6.948 דונם

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של המגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית תא/3885
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית למעט הוספת זיקת מעבר בחלק הדרומי של התכנית בהתאם למפורט בת.ע.א ובמטרה ליצור רצף עם המדרכה הגובלת.

פירוט יעדים/שימושים :
כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - "מתחם דפנה - ארלוזורוב נמיר תל אביב".
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

נתונים כמותיים :	
דרך מאושרת :	2.359 דונם
מגורים ד :	4.014 דונם
שטח ציבורי פתוח :	0.575 דונם
סה"כ:	<u>6.948 דונם</u>

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
זכויות בניה – ע"פ התכנית התקפה.
שטחי בנייה מעל הקרקע לפי שימושים :
28621 מ"ר שטח כולל למגורים ומסחר
2412 מ"ר למרפסות
405 מ"ר לשטחי ציבור
340 מ"ר לקולונדות
יח"ד : 201
צפיפות : 50 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד בפרויקט : 105 מ"ר.
מספר קומות : מרקמי – 6 קומות (28 מ'), מגדל – 25 קומות (106 מ').
תכסית : 2,007 מ"ר

קווי בניין :
קו הבניין יהיו ע"פ תכנית ת"א/3885 וע"פ תכנית תא/מק/4885 :
קו בניין קדמי לדרך נמיר : 0
קו בניין לרחובות דפנה, לרחוב החדש מדרום ולשצ"פ ממערב ומצפון יהיה 3 מ'.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מספר התכנית	
מגיש התכנית		דפנה -		507-1272814	
ע"י עדי בן אנוש ורדי		ארלוזורוב		מתחם 3	
עורך התכנית		שם התכנית		מספר התכנית	
אדרי גיל צבי שנהב		דפנה -		507-1272814	
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה) ☐ 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 ☐ תכנית כוללת בשטח אחר					
תל אביב יפו					
☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין					
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית					
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					
שימוש בסעיפי חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)					
תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 1א(2), וכן בסעיף קטן 4א למעט פסקאות 4א(4), 4א(6), 4א(8), 4א(16) ו- 4א(17) שבו.					
462 א) למעט: 4א(4) - קביעה או שינוי נוכח וקבוצות, 4א(6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, 4א(8) - הגדלת מספר יחיד, 4א(16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית, תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת.					
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של מגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית ת/א-3885.					
סעיף סעיף קטן 1א(1) סעיף קטן 1א(18)					
מחות הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.					
סימוני בתוכנית המפורטת					

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 4א בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם משפחה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	4.5.2025
חוקר המשפטי לועצה:	תאריך
שם משפחה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	4.5.2025

החתימה
 נבי אילנה סולמו - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון
 112161/2025

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים ככל שיידרשו בהתאם להנחיות מה"ע והגורמים 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 שיידרשו לאחר ההפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרש הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מדרכי ממזרח

כתובת:

רחוב דפנה: דפנה 24, דפנה 26, דפנה 28
רחוב נמיר: נמיר 13, נמיר 15, נמיר 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	231,232,233	393

שטח התכנית: 6.744 דונם

מתכנן:

אדריכלים: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
אדריכלי נוף: צור וולף אדריכלי נוף.

יועץ בנייה ירוקה: GREENENGINEERING

מתכנן תנועה: דגש הנדסה.

בעלי הקרקע: עיריית ת"א-יפו

בעלים פרטיים: אזורים בניין 1965, צ.מ.ח. המרמן

יזם: אזורים בניין 1965, צ.מ.ח. המרמן

יזם: אזורים בניין (1965) בע"מ

בעלות: אזורים בניין (1965) בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבני מגורים של שיכונים טוריים בני 22 יח"ד כל אחד – סה"כ 66 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	מס' 507-1300383 תא/מק/3885/4 - דפנה ארלוזורוב מתחם 4 איחוד וחלוקה ללא הסכמה
16 - 25-0010	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3885 – מגורים מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תא/4885 – שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב יעוד קיים: מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת. שטח התכנון: 6.744 דונם

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למגרש הכלול בתא שטח 504 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י התכנית הראשית תא/3885. התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

פירוט יעדים/שימושים:

כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה - ארלוזורוב נמיר תל אביב".

זכויות בניה: עפ"י תכנית מאושרת אחרת בשטח של 6.744 דונם.

נתונים כמותיים:

דרך מאושרת: 1.258 דונם

מגורים ד: 4.038 דונם

שטח ציבורי פתוח: 1.446 דונם

סה"כ: 6.744 דונם

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה – ע"פ התכנית התקפה.

מגורים ומסחר: 21,201 מ"ר עיקרי + 7,420 מ"ר שירות על קרקעי

16,080 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים

שטחי ציבור: 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות על קרקעי

יח"ד: 201

צפיפות: 50 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד בפרויקט: 105 מ"ר.

מספר קומות: מרקמי – 6 קומות (43.40 מ'), מגדל – 25 קומות (114 מ').

תכסית: 2,647 מ"ר

קווי בניין:

קו הבניין יהיו ע"פ תכנית ת"א/3885 וע"פ תכנית תא/מק/4885:

קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזורוב: 0

קו בניין לרחובות דפנה, לרחוב החדש מצפון ולשצ"פ ממערב יהיה 3 מ'.

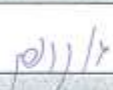
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר תכנית 507-1300383 שם התכנית דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 4		מניש התכנית אזורים בניין (1965) בעימ	שרד התכנית קוקה בראיז אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי תרשומות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגלה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה חוקנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזק לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטיליה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו) - (17) סבא.	
	462 (א) למעט: (א) - קביעת אד שטחי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (18) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית	
	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוגשת	
+	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכולל בנא שטח 504 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המפורטת תנאי לחוצאת חיתר בנית.	
	התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת חקלאות ואיוון המחוזות מסמן מחייב באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.	
	כל זאת ללא שינוי זכויות וחוראות הבנייה של התכנית הראשית.	
	מחוזות הסעיף	
	סעיף קטן (19)(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (19)(א)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בתיקס ות.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדריכל היועץ המשפטי לוועדה	חתימת 	תאריך 4.5.2025	שם ושם משפחה היראלי אברהם און, ע"י
שם ושם משפחה היראלי אברהם און, ע"י	חתימת 	תאריך 4.5.2025	

ת. ביום 4.5.2025

העתיקים
 גב' אילנה סולמי - ראש ע"ף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 דורות הכנון

12/17/2025

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	507-1300383 תא/מק/4/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 4 איחוד וחלוקה ללא הסכמה
16 - 1010-0025 ב' - 16	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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 ההפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

תא/9156 - מדיניות לממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל - תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018)

1. דברי הסבר

תכנית תא/4018 אושרה בשנת 2021 עבור מתחם חוף הצוק, התכנית קבעה מתחם לתיירות, מגורים ומסחר תוך הפקעת שטח בחלק המערבי והפיכתו לשצ"פ (שיהווה חלק מהפארק החופי) והסגת הבינוי מזרחה כך שלא יחצה את קו ה-100 מ' מהים.

התכנית קבעה (בסעיף 6.2 (4)) כי טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, תאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות לעניין ממשק הבינוי במגרש הנדון עם המרחב הציבורי הגובל (המרחב הציבורי הגובל הינו חלק מתכנית 3700).

מדיניות זו מתייחסת לנושא המפלסים והממשק עם המרחב הציבורי בשלב הביניים - עם מימוש תכנית תא/4018 וטרם מימוש תכנית תא/3700, ולמצב הסופי - עם השלמת מימוש תכנית תא/3700.

2. מידע כללי

2.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות:

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

2.2. מיקום:

מצפון: רחוב שמעון סאמט
מדרום: מלון סי אנד סאן
ממזרח: רחוב רוזנבלום הרצל
ממערב: שצ"פ וטיילת עירונית



2.3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק	10	101

2.4. שטח התכנית:

15.85 דונם

2.5. מתכננים:

מתכננים: מהנדס העיר, אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון יום: ועדה מקומית לתכנון ובניה

2.6. מצב השטח בפועל:

בתחום המדיניות קיים מבנה שהוקם לפי תכניות 1700 ב' (1987), 1700 ז' (1991) והוצא לגביו היתרים (מס' היתר ראשון 250322). המבנה בן 14 קומות וקומת מרתף, ובו יחידות דיור למגורים וכן מופעל מלון דירות WEST. קומת המרתף משמשת חנייה לדיירי המבנה ואזור תפעולי מלונאי. בקומת הקרקע קיים חניון עילי המשמש את אורחי המלון, לובי כניסה, פונקציות מלונאיות נוספות וכן שטח פתוח ומתחם עם בריכה לרווחת דיירי המבנה והמלון. בשאר הקומות נמצאות יחידות האירוח והמגורים. באתר קיימים יסודות למבנה נוסף, המיועדים להריסה, בתיאום עם קונסטרוקטור. אין עצים בוגרים בתחום השטח לבינוי עתידי.

ממזרח המגרש גובל ברחוב הרצל רוזנבלום ומצפון ברחוב שמעון סאמט המפותחים כרחוב עירוני סלול. ממערב גובל המגרש בשצ"פ המהווה המשך לפארק החופי בתחום תא/3700.



מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/מק/9156 - מדיניות תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018)
17 - 0010-25ב'	דיון באישור מדיניות

2.7. מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/4018 – מתחם חוף הצוק. מטרת התכנית הינה פיתוח מתחם לתיירות, מגורים ומסחר. התכנית קובעת בין היתר (סעיף 6.2(4)) כי טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למגרש 101, יאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויבטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים.

קווי בניין לפי תכנית מאושרת:

- קו בנין צפוני, קרקע- 4 מ', עילי קו בנין 0 מ'.
 - קו בנין מערבי- 0.7 מ'
 - קו בנין דרומי (לסי אנד סאן) - 10 מ' (בנין A) ו-28 מ' (בנין C).
 - קו בנין מזרחי, 10 מ'
- מסמך מדיניות זה נותן מענה לדרישה זו, כתנאי לאישור תכנית העיצוב.

תכנית תא/מק/3700 - מטרת התכנית הינה הקמת רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, מתחם חוף הצוק מוחרג מתכנית זו אולם מדיניות זו מתווה את הממשק בין שטחי תכנית תא/4018 ושטחי תא/3700 הגובלים. הרחובות והשטחים הגובלים במגרש כלולים בתכנית תא/3700 ועתידיים לעבור פיתוח לעת מימוש התכנית לרבות שינוי מפלסי- הנמכת רחוב סאמט והגבהת רחוב הרצל רוזנבלום.

המגרש גובל מצפון ברחוב שמעון סאמט המוביל לחוף הצוק הדרומי, תכנית 3700 קובעת רחוב זה כדרך לביטול ומגדירה בתא שטח זה פארק המצוק. ממזרח המגרש גובל ברחוב הרצל רוזנבלום. לעת מימוש תכנית 3700 במיקום זה יפותח שצ"פ דרך הים ורחוב הרצל רוזנבלום יוסת מזרחה.

3. ממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל

התכנון במגרש 101 מציע הקמת בנין מגורים ומבנה מלונאי לצידי המבנה הקיים. ויגדירו דופן לרחובות רוזנבלום הרצל ושמעון סאמט. הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה יתוכננו לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב הביניים (שלב א'), לקראת אכלוס הבינוי במגרש 101 ולפני ביצוע הרחובות הגובלים, במסגרת תכנית 3700 (שלב הביניים):

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוונים בשטח רחוב סאמט.
- תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות.
- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).

לאור שינויי המפלסים הצפויים בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף בחזית המערבית, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחף לעבודות.

- בשלב הסופי (שלב ב')** לאחר ביצוע תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.
- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי מאבן השפה ועד החזית המסחרית.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/מק/9156 - מדיניות תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018)
17 - 25-0010	דיון באישור מדיניות

- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.
על בעלי הזכויות להגביה את פיתוח השטח בין הלוכי לפיתוח העירוני.

כניסות לרכב וחניות

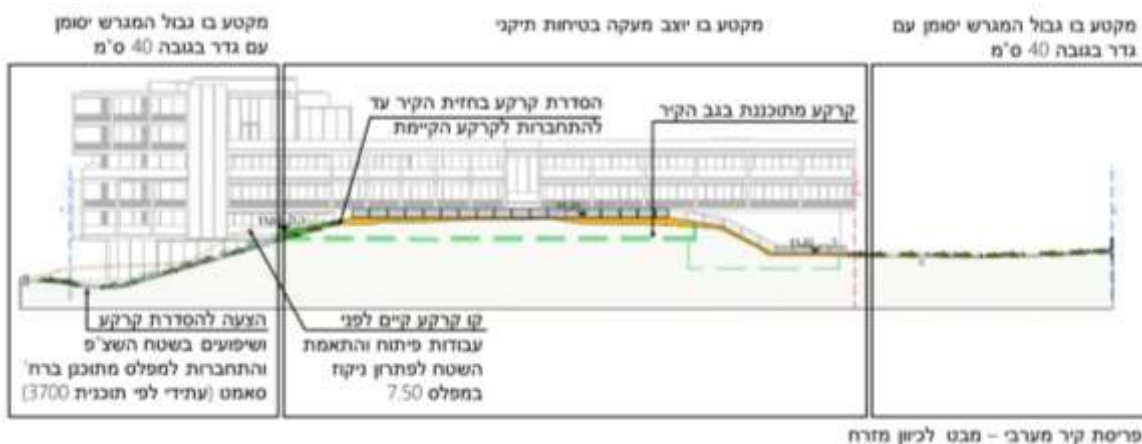
בהתאם ליעודי הקרקע המאושרים, רמפת הירידה הקיימת לחניון התת קרקעי תשמר גם עם פיתוח השצ"פ ברחוב הרצל רוזנבלום ממזרח ותשמש גם עבור המבנים העתידיים.
וכן, עם מימוש תכנית 3700 תבוטל הכניסה הקיימת לחניון העילי בדרום רחוב הרצל רוזנבלום ובמקומה תפותח כניסה מדרום מתא שטח 2026.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי

4.1. שטחים פתוחים/זיקות הנאה:

המבנים בתכנית תא/4018 (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות ושצ"פים. כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי לתכנון העתידי, הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

- המרחב יגון וייטעו בו עצים בוגרים לפי מדיניות 9144 והנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות. שטח זיקת ההנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- בתקופת הבניה ולאחריה לא תורשה גישה ותנועה של כל רכב בשטח השצ"פ וכן לא תורשה הקמתם של שטחי התארגנות או שטחים תפעוליים אחרים בו.
- לא יותרו גדרות במפגש מגרש פרטי עם שטח ציבורי, למעט בקו המגרש המערבי, כמפורט:
א. במקומות בהם יש הפרשי גובה יוצב מעקה בטיחות תיקני למניעת נפילה בגובה שלא יעלה על 1.20.
- ב. בשאר החזית המערבית מעקה נמוך בגובה שלא עולה על 40 ס"מ לסימון גבול המגרש.
- ניתן להסדיר את מפלסי הקרקע בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, בתקופת הביניים (עד מימוש תכנית 3700) לצורך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בכפוף לאישור הולחוף.



בשלב הביניים (שלב א'), לאחר בניית מבנה המגורים והמלון ולפני ביצוע הרחובות הגובלים:

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוננים בשטח רחוב

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/מק/9156 - מדיניות תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018)
17 - 17 - 0010	דיון באישור מדיניות

- סאמט. הפרשי הגובה הינם בין 30-100 ס"מ ותשמר מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' ברוחב סאמט.
- תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות בהתאם לכתב התחייבות שיחתם לנושא.
- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות על כ- 75 סמ' בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).
- ניקוז- המגרש מתנקז לפינה הצפון מערבית. בשלב א' יבצעו עבודת פיתוח המסדירות "ואדי" בשצ"פ ממערב לאפשר ניקוז עודפי נגר עילי בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, זאת בכפוף לאישור הולחוף לעבודות.
-
- בשלב הסופי (שלב ב'),** לאחר מימוש תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.
- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי.
- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.
- יבצעו בעלי הזכויות התאמות והגבהת שטחי המגרש הפרטיים, למפלסים החדשים שתבצע העיריה כך שהכניסות יהיו מפולסות והמשכיות. בהתאם לכתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.
- ניקוז- לאחר פיתוח רחוב סאמט למפלסיו העתידיים ניקוז המגרש לרבות עודפי הנגר יעשה במדרכה ולא תדרש הסתמכות על השצ"פ.

5. גמישות:

שינויים לא משמעותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה מקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

7. תנאי לאישור תכנית עיצוב:

עמידה בהנחיות מדיניות זו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון צפון ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את המדיניות בכפוף להערות הבאות:

1. אישור בועדה המקומית של מסמך זה אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים הינו תנאי לאישור תכנית העיצוב. בהתאם לסעיף 6.2 (4) בהוראות תכנית תא/4018.
2. לאור שינויי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.

תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח מתחם חוף הצוק דרפט לוועדה מקומית - תכנית עיצוב ופיתוח

8. מידע כללי

8.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

8.2. מיקום:

מצפון: רחוב שמעון סאמט
מדרום: מלון סי אנד סאן
ממזרח: רחוב רוזנבלום הרצל
ממערב: שצ"פ וטיילת עירונית

8.3. כתובת:

רחוב רוזנבלום הרצל 14



8.4. גושים וחלקות בתכנית:

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

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בחלקן				
6621	מוסדר	חלק	10	101

8.5. שטח התכנית:

15.856 דונם

8.6. מתכנים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
אדריכל נוף: ד.מרגלית אדריכלי נוף
יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה
יועץ סביבה: DHVmed
יועץ בנייה ירוקה: DHVmed
זים: אשטרום מגורים יזמות בע"מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת
בעלות: אשטרום מגורים יזמות בע"מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת

8.7. מצב השטח בפועל:

בתחום התוכנית קיים מבנה שהוקם לפי תכניות 1700 ב' (1987), 1700 ז' (1991) והוצא לגביהן היתרים (מס' היתר ראשון 250322). המבנה בן 14 קומות וקומת מרתף, ובו יחידות דיור למגורים וכן מופעל מלון דירות WEST. קומת המרתף משמשת חנייה לדיירי המבנה ואזור תפעולי מלונאי. בקומת הקרקע קיים חניון עילי המשמש את אורחי המלון, לובי כניסה, פונקציות מלונאיות נוספות וכן שטח פתוח ומתוחם עם בריכה לרווחת דיירי המבנה והמלון. בשאר הקומות נמצאות יחידות האירוח והמגורים. באתר קיימים יסודות למבנה נוסף, המיועדים להריסה, בתיאום עם קונסטרוקטור. אין עצים בוגרים בתחום השטח לבינוי עתידי.



8.8. מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/3700 - מטרת התכנית הינה הקמת רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, מתחם חוף הצוק מוחרג מתכנית זו. הרחובות והשטחים הגובלים במגרש כלולים בתכנית תא/3700 ועתידיים לעבור פיתוח לעת מימוש התכנית לרבות שינוי מפלסי- הנמכת רחוב סאמט והגבהת רחוב הרצל רוזנבלום.

תכנית תא/4018 – מתחם חוף הצוק. מטרת התכנית הינה פיתוח מתחם לתיירות, מגורים ומסחר. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 25-0010

בתחום התכנית מבנה קיים בן 14 קומות וקומת מרתף. קומת המרתף משמשת חנייה לדיירי המבנה, בקומת הקרקע לובי כניסה, פונקציות מלונאיות וכן שטח פתוח לרווחת דיירי המבנה. בשאר הקומות נמצאות יחידות האירוח.

מדיניות 9156 - המדיניות קובעת הנחיות למימוש השטחים הפתוחים בהיקף המגרש והן הנחיות לשלבויות ביצוע המגרש הסחיר והשטחים הפתוחים הגובלים. הבינוי המוצע בתכנית עיצוב זו עומד בהנחיות מדיניות זו.

תכנית מתאר מקומית ע-1 – מרתפים – הקובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

8.9. מצב תכנוני מוצע:

התכנון תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית.

מבנה A הקיים נשאר כפי שהוא, לרבות שטחי הפיתוח, בריכת השחייה הקיימת וחניה עילית מצד מזרח ומדרום.

התכנון מציע הוספה של מבנה מגורים (B) ומבנה מלונאי (C) לצד המבנה הקיים (A). שימוש בחניון הקיים והוספת קומות מרתף מתחת למבנים C ו-B ושטחים פתוחים במגרש.

מבנה מגורים (B) מתוכנן מצפון למבנה הקיים (A). הוא כולל 14 קומות מעל קומת כניסה קובעת ו-116 יחידות דיור. קומת הקרקע כוללת חזית מסחרית לרחוב שמעון סאמט.

מבנה מלונאי (C) מתוכנן ממערב למבנה הקיים (A) ולבניין המגורים (B). הוא כולל 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ועוד 2 קומות חלקיות לאורך החזית הצפונית, במבנה מינימום 198 חדרי מלון בגודל מירבי של 45 מ"ר נטו (בהתאם לתב"ע). מבנה המלון (C) כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב שמעון סאמט. הכניסה הראשית למלון היא מדרום מתחום מיסעת רכבים וכניסה נוספת מצפון, מכון רחוב סאמט.

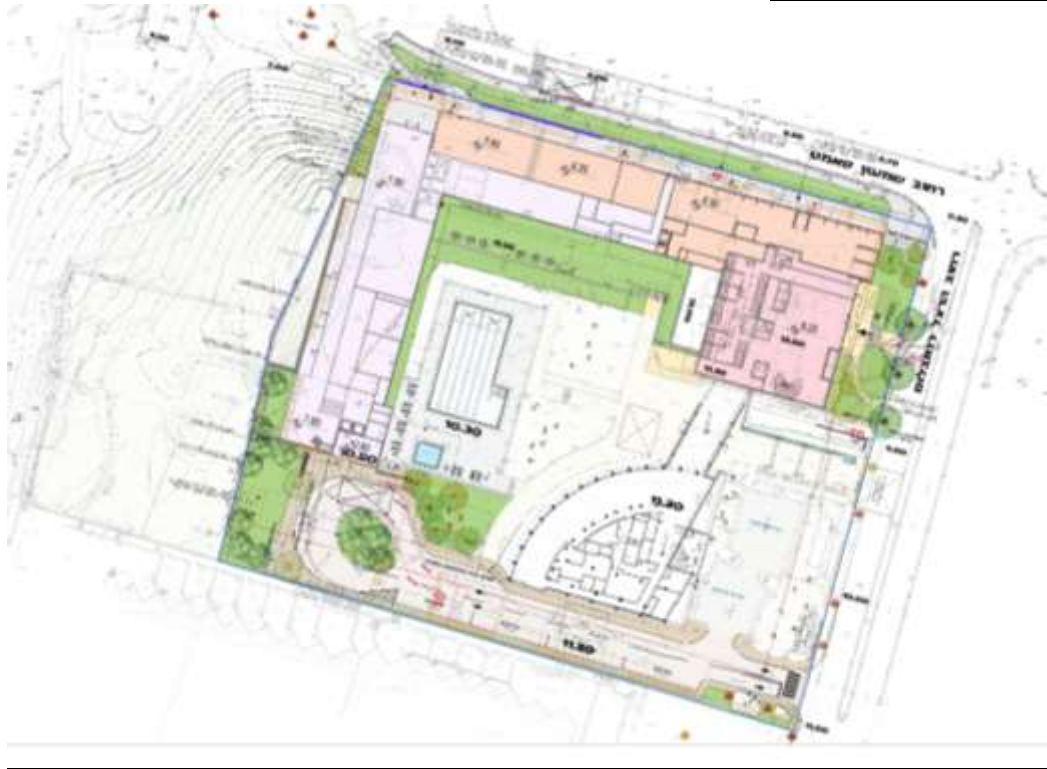
לאור שינויי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה-100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.

8.10. הדמיות המבנה:





תכנית פיתוח השטח



9. העיצוב האדריכלי

9.1. אפיון המבנה

א. תיאור כללי:

התכנון מציע הקמת בנין מגורים ומבנה מלונאי לצידי המבנה הקיים (A). בניין המגורים (B) ממוקם מצפון למבנה הקיים, והמבנה המלונאי (C) ממוקם ממערב. שני המבנים המוצעים מקיפים את המבנה הקיים ומגדירים דופן לרחובות רוזנבלום הרצל ושמעון סאמט, ממסגרים את המבנה הקיים ומגדירים ליבה ירוקה- חצר פנימית עם בריכת שחייה קיימת. חלוקת הנפחים לבנין המגורים ולמבנה המלונאי מתוכננים בדירוג מפלסי ודירוג נפחי כלפי הים. המסות מתפרקות לקוביות כאשר במרווחים ביניהן חללים ירוקים מגוננים. הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב א, לקראת אכלוס מבנה המגורים (B) והמלון (C) ולפני ביצוע הרחובות הגובלים, במסגרת תכנית 3700 :

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוננים בשטח רחוב סאמט.
- תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות.
- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לאור שינויי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.

- בשלב ב'** לאחר ביצוע תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.
- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי.
 - בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.
 - על בעלי הזכויות להגביה את פיתוח השטח בין הלובי לפיתוח העירוני.

כניסות לרכב וחניות

רמפת הירידה הקיימת לחניון התת קרקעי תשמש גם עבור המבנים המוצעים והכניסה הרכבית הדרומית לרחבת העלאה והורדת נוסעים של המלון (C) תשאר הכניסה הקיימת, מדרום למלון הקיים (A). במידה והרחוב הגובל יפותח כשצ"פ, כניסת הרכבים תעבור דרומה לפי מיקום הרחוב החדש.

ב. גובה המבנה:

- מבנה קיים ללא שינוי (בנין A):
גובה מבנה - 58.00 מ' מעל גובה פני הים.
מספר קומות - 14 מעל מפלס כניסה קובעת.
מפלס כניסה קובע - +11.30 מעל פני הים.
גובה קומה ממוצע - 3 מ'.
גובה קומת קרקע - 4.65 מ'.
- מבנה מגורים (בנין B): (מעל הרצועה המסחרית לרחוב סאמט)
גובה מבנה 58.00 מ' מעל גובה פני הים.
תתאפשר סטייה בגובה בנין שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, עבור התקנת מתקנים טכניים והסתרתם.
מספר קומות 14 מעל מפלס כניסה ו-3 קומות תת קרקעיות.
מפלס כניסה +9.25 מעל גובה פני הים, בהתאמה למפלס הרחוב.
גובה קומה ממוצע כ-3.2 מ'.
גובה קומת קרקע כ-3.5 מטר מ' גובה החלל הכפול של לובי הכניסה הינו עד -6.0 מ'.
יותר גובה מתקנים טכניים נקודתיים ואלמנטי הסתרה עד 2 מ' מעל הגובה המירבי המאושר בתכנית.
- מלון (בנין C):
מבנה - חזית מערבית +23.70 מ' מעל גובה פני הים וחזית צפונית +30.10 מ' מעל גובה פני הים.
מספר קומות - 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ועוד 2 קומות חלקיות לאורך החזית הצפונית, ו-3 קומות תת קרקעיות.
תתאפשר סטייה בגובה בנין שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, עבור התקנת מתקנים טכניים והסתרתם.

מפלס כניסה- כניסה ראשית מדרום במפלס +10.80 וכניסה נוספת מרחוב סאמט במפלס +07.60.
גובה קומה ממוצע כ-3.20 מ'. גובה קומת קרקע כ-3.20 מ'.
יותר גובה מתקנים טכניים נקודתיים ואלמנטי הסתרה עד 2 מ' מעל הגובה המירבי המאושר בתכנית

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מסחר (מתחת לבניינים B ו-C) כניסות בין המפלסים 7.60 – 8.50, בהתאמה למפלסי הרחוב המתוכננים גובה קומה 4.20 – 5.50 מ'

- קומות מרתף: גובה קומה 1- עד 4.80 מ'. גובה קומות 2- ו-3- כ-3 מ'.

ג. קווי בניין:

- קווי הבנין עפ"י סעיף 5 בטבלת הזכויות:
- קו בנין צפון, בקומת מפלס רחוב סאמט 4 מ' מגבול המגרש ומעל קומת מפלס הרחוב 0 מ'.
- קו בנין מערב, חוף הים - בחלקו המערבי של המגרש הפקעה של 4,134.5 מ"ר לטובת שצ"פ. 0.7 מ' מתא שטח 201 (שצ"פ).
- קו בנין דרום, מתחם "סי אנד סאן" - 10 מ' מגבול המגרש (בניין A) ו-28 מ' (בניין C).
- קו בנין מזרח, רחוב רוזנבלום הרצל - 10 מ' מגבול המגרש.

תמהיל גודל יחידות דיור וחדרי מלון בחלוקה לקטגוריות:

לפי הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה (5), מספר יחידות הדיור במבנה המגורים לא יעלה על 116 יח"ד ומספר יחידות הדיור המלונאיות לא יפחת מ-198. הערה מס' 10 לטבלה: גודל מירבי ליחידה מלונאית יהיה 45 מ"ר.

התמהילים המוצעים:

תמהיל חדרים – מלון (C)					תמהיל יחידות דיור – מגורים (B)				
אחוז	מס' חדרים	שטח נטו	סוג חדר		אחוז	מס' יח"ד	טווח שטח	קבוצת גודל	
2%	4	27	חדר יחיד		16%	18	51-65	דירה קטנה	
75%	153	30	חדר זוגי		19%	22	66-85	דירה בינונית	
8%	16	35	סטודיו		18%	21	86-105	דירה בינונית גדולה	
15%	31	45	סוויטה		21%	24	106-120	דירה גדולה	
100%	204		סה"כ חדרים		27%	31	<121	דירה גדולה מאוד	
* גודל מירבי לחדר מלונאות (נטו) - 45 מ"ר					100%	116		סה"כ יח"ד	

9.2. בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים:

- מעטפת מבנה מגורים (B) תבוצע מטיח בגוון בהיר /בטון אדריכלי/חומרים מרוכבים עמידים לסביבה ימית, משולבים בחזיתות אלומיניום וזכוכית עם אלמנטי הצללה. ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- מעטפת מבנה המלון (C) תבוצע מטיח בגוון בהיר. יבוצע חיפוי קשיח לחללי פנים המרפסות כולל זכוכית בידודית שקופה עם רפלקטיביות מרבית של 14% ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות: (לא כולל מרפסות גג)

- שטח מרפסות ממוצע הינו 12 מ"ר.
- המרפסות תהיינה חזרתיות ורציפות- יותר שינוי בעמודת המרפסות בקבוצות של חמש קומות לפחות. לא יותרו מרפסות מדלגות

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. הצללות וסגירות חורף:

בקולונדה המסחרית תתאפשר סגירת חורף- פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ד. שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית :

בגג חלקו המערבי של המלון מתוכננת בריכת שחיה. שאר גגות המבנים, לרבות שטחי מרפסות הגג יפותחו כחזית חמישית. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ו. תאורה אדריכלית :

לא תותר תאורה אדריכלית למבנים, אלא באישור אדריכל העיר או מי מטעמו ואישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בכפוף לחוות דעת אקולוגית

9.3. שימושים:

- המבנה הקיים (A)- בקומת הכניסה - לובי הכניסה למלון בחזית המזרחית ופונקציות מלונאיות כגון חדר כושר, וספא.
- מבנה מגורים (B)- לובי הכניסה בחזית המזרחית ממוקם במפלס הרחוב. בחלקו המערבי של לובי הכניסה מתוכננים חדרי אופניים.
- במרתפים ימוקם מתחם משותף לדיירי הבניין, הכולל בריכת שחיה מקורה, חדר כושר וחדרי שרות לרווחת הדיירים.
- מבנה המלון (C)- הכניסה הראשית למבנה מתוכננת בחלקו הדרומי, לצד רחבת העלאה והורדת נוסעים. ממפלס הכניסה מתוכננת ירידה לאולם קבלה במפלס התמך המלונאי (7.60 מעל גובה פני הים). כניסה נוספת מצידו הצפוני של המלון, בחלקו המערבי של רחוב סאמט, מובילה לטרקלין. בין הטרקלין לאולם הקבלה מקשר מעבר אורכי מדרום לצפון. לצד הטרקלין מתוכננת מסעדת המלון, המשמשת גם לקוחות מזדמנים מרחוב סאמט. בצמוד, ממזרח למסעדה מלווים שטחי מסחר את מדרחוב סאמט, עד לכיכר ורחוב הרצל רזנבלום. אולם הקבלה הדרומי מוביל למרכז כנסים, הכולל אולם ארועים וחדרי ישיבות. מאחוריהם – חדרי טכניים, כגון מטבחים, משרדים וחדרים מינימליים הנדרשים לתפעול המלון. במרתפים 2-, 3- ימוקמו מתקנים נוספים, כגון ספא וחדר כושר, משרדים, חדרי ומערכות טכניות נוספות לתפעול המלון.
- בחזית המערבית גובל המלון ברכס כורכר, שצ"פ. הרכס מתנשא מעל לקומת החדרים הראשונה ויוצר חצר אנגלית אורכית, רחבה ומגוננת לשורת חדרי הגן ולאולם הקבלה. לאורך רכס הכורכר תתוכנן גדר סימון נמוכה כמפורט בסעיפי פיתוח המגרש, מהחלק הצפוני של המלון ועד לחדרי הגן. משם, לאורך שורת החדרים, תגבה הגדר לגובה תקני למניעת נפילה ולבטחון המלון. בקצה הדרומי של החצר האנגלית, באזור רחבת ההעלאה והורדת הנוסעים תשוב גדר הסימון המינימלית ותשתלב בפיתוח.
- בגג חלקו המערבי של המלון מתוכננים בריכת שחיה ומתקנים מלווים, בר וטרקלין עיסקי.

א. שטחים משותפים בנויים

יתוכננו שטחים משותפים לבניינים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 0010-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9.4. נגישות:

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

9.5. תנועה:

- הכניסה לחניון המשותף ברמפה קיימת מרחוב רזנבלום הרצל בין מבנה A למבנה B. הכניסה הרכבית למלון (C) תהיה מרחוב רזנבלום הרצל בכניסה הקיימת מדרום למבנה הקיים (A).
- מספר חניות אופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 או עדכנית יותר- לא יותרו חניות בתליה
- תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן שקבוע בנספח התנועה עבור תכנית העיצוב. ב-30% מחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבינוי הקבועים, יותקנו שקעים לטעינת אופניים חשמליים.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- גישה לחניית אופניים בקומת הקרקע של מבנה המגורים (B) דרך כניסה נפרדת לצד הכניסה הראשית ללובי הבינוי. הגישה אל יתרת חניון האופניים במרתף העליון תהיה דרך מעלית מבנה המגורים.
- בהתאם לפיתוח השצ"פ העתידי בטיילת המערבית, הכניסה לרכב תהיה מהדופן הדרומית למגרש ויושלם גיבון בדופן המערבית כמופיע בתכנית הפיתוח.

9.6. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים ימוקמו בקומות המרתפים ובגג הטכני של מגדל המגורים (B) ומבנה מלון (C) ולא יהוו מטרד. חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדר גנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף ובתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויאוררו על ידי פלנום באופן שלא יהווה מטרד.
- ב. **קולטי שמש סולאריים** - ימוקמו על גג מבנה המגורים (B).
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** – בבנין המגורים (B) יותקנו יחידות מיזוג VRF דירתיות כאשר לכל דירה יהיה מעבה עצמאי משלה. המעבים ימוקמו במסתר קומתי. מבנה המלון (C) ימוזג באמצעות מערכת קירור מים מרכזית ויבוסס על 2 מכונות קירור 21 מגדלי קירור אשר ימוקמו בחדרים טכניים בקומות המרתף. מגדלי הקירור ישאבו אוויר קר מהחניון ויפלטו אוויר חם לכוון הגיבון בחצר הפנימית, באזור לא מאוכלס. לא יותרו רפפות יניקה או שחרור אוויר בזיקות ההנאה או אל זיקות ההנאה.
- ד. **אורור חניונים** – הכנסת אוויר תבוצע באמצעות פתחים משולבים בפיתוח בחצר הפנימית. הוצאת אוויר ושחרור עשן יהיו בגג המלון (C).
- ה. ינתן פתרון מוסכם לאיורור החניון של המבנה הקיים, אם בכך שיוטמעו בבינוי החדש, ואם בהצגת פתרון בפיתוח המבנה הקיים.
- ו. **מנדפים** - יחוברו למערכות סינון וישוחררו בגג המבנים.
- ז. **חדרי הטרפו** - חדרי טרפו יהיו בקומת המרתף הקיימת בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ח. **חדרי הגנרטורים** - חדרי הגנרטורים יהיו בקומות המרתף בתיאום עם יועצי התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - 2 דחסניות משותפות למגורים (B) ולמלון (C) במרתף עליון ברחבה תפעולית משותפת עם המבנה הקיים. הובלת האשפה ממגורים (B) וממלון (C) תעשה על ידי מערכת פנאומטית. חדרי המחזור ממוקמים לפי אישור מחלקת תברואה עיריית ת"א.
- י. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

התוכן ____ - תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 28/05/2025 18 - 0010-25
--	--

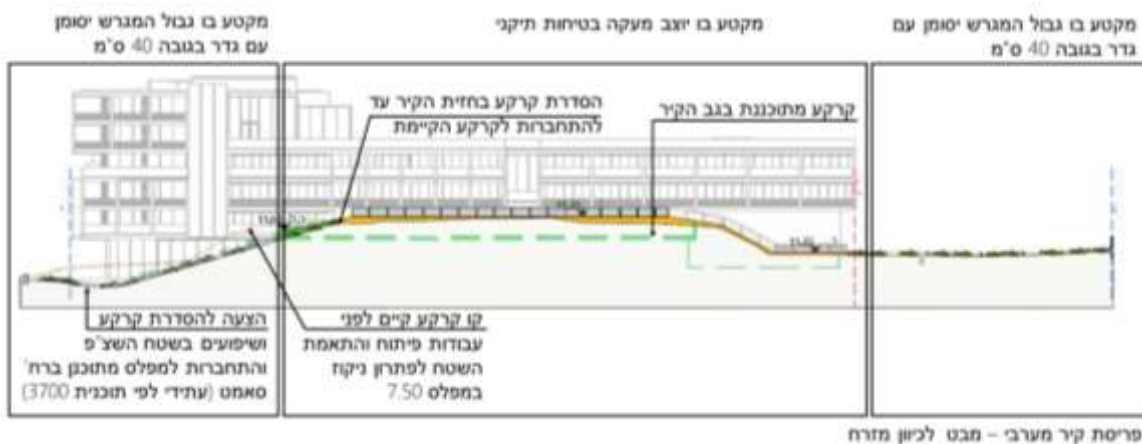
- יא. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש ימוקמו בקרבת המבנים, לפי דרישת שירותי הכבאות. תבחן אפשרות למיקום רחבת הכיבוי למבנה המגורים בתחום רמפת הכניסה לחניון. מבנה המלון (C) – רחבה מצפון, על רחוב סאמט ורחבה מדרום, באזור הרחבה להעלאה והורדת נוסעים.
- יב. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית) או מי מטעמו.
- יג. לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.
- יד. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי בעלי הזכויות.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

10. הנחיות הפיתוח הסביבתי

10.1. שטחים פתוחים /זיקות הנאה:

עיקרי הוראות התוכנית

- המבנים בתכנית (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות ושצ"פים. כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי ככל הניתן, יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים בבתי גידול נאותים תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיחו נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות. שטח זיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
 - בתקופת הבניה ולאחריה לא תורשה גישה ותנועה של כל רכב בשטח השצ"פ וכן לא תורשה הקמתם של שטחי התארגנות או שטחים תפעוליים אחרים בו.
 - תחזוקת השטחים המשותפים בתחום המגרש תבוצע ע"י חברת הניהול של הבית המשותף.
 - לא יותרו גדרות במפגש מגרש פרטי עם שטח ציבורי, למעט בקו המגרש המערבי, כמפורט:
- א. במקומות בהם יש הפרשי גובה יוצב מעקה בטיחות תיקני למניעת נפילה בגובה שלא יעלה על 1.20.
- ב. בשאר החזית המערבית מעקה נמוך בגובה שלא עולה על 40 ס"מ לסימון גבול המגרש.



התוכן תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 28/05/2025 18 - 0010-25
---	--

- מפלסי הפיתוח יתאמו את מפלסי פיתוח הרחובות הגובלים לעת תכנונם הסופי כמפורט:
 - א. בחזית המערבית החיבור לפארק החופי ייעשה במירב הרגישות תוך ניסיון למזער את הפרשי הגובה- הפרש הגובה בין השצ"פ למפלס קומת חדרי המלון לא יעלה על 2 מ'
 - ב. הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב א, לאחר בניית מבנה המגורים והמלון ולפני ביצוע הרחובות הגובלים:

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוננים בשטח רחוב סאמט. הפרשי הגובה הינם בין 30-100 ס"מ ותשמר מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' ברחוב סאמט.
- תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות.
- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות על כ- 75 סמ' בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).
- ניקוז- המגרש מתנקז לפינה הצפון מערבית. בשלב א יבצעו עבודת פיתוח המסדירות "ואדי" בשצ"פ ממערב לאפשר ניקוז עודפי נגר עילי.

בשלב ב' לאחר מימוש תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.

- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי.
- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.
- יבצעו בעלי הזכויות התאמות והגבהת שטחי המגרש הפרטיים, למפלסים החדשים שתבצע העיריה כך שהכניסות יהיו מפולסות והמשכיות.
- ניקוז- לאחר פיתוח רחוב סאמט למפלסיו העתידיים ניקוז המגרש לרבות עודפי הנגר יעשה במדרכה ולא תדרש הסתמכות על השצ"פ.

10.2 פיתוח השטח - הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- בתכנית אין עצים בוגרים לעקירה
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 8 מ"ק לעץ.
- מעל המרתפים, במקומות המיועדים לנטיעת עצים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים- כמוצג בתכנית העיצוב.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש

11. מאפייני בניה ירוקה:

תקן בניה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת דירוג של 3 כוכבים

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

א. דו"ח רוחות – עפ"י מסקנות של דוח הרוחות שנעשה בתחום העבודות, נמצא כי בכל האזורים בתוכנית המוצעת, לא צפויה חריגה מהקריטריונים הנדרשים עבור נוחות ובטיחות הולכי רגל. אין צורך בהטמעה של אמצעים למיתון רוחות

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים- עפי' העמדת המבנים, מניפת הצל של הפרויקט המוצע אינו משפיע על מבנים או שטחים פתוחים בסביבה ביום הקצר בשנה (21.12) בין השעות 09:00-15:00. התקבל פטור מחלקת קיימות לביצוע דוח הצללות.-

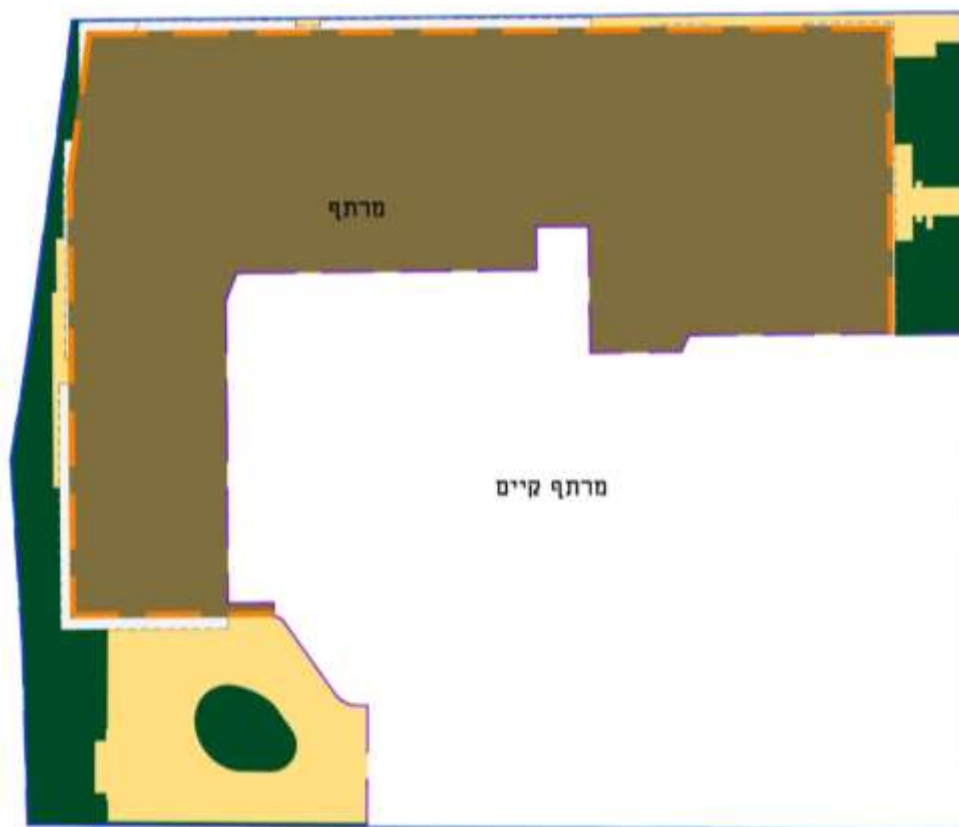
ג. דירוג אנרגטי- המבנים בפרויקט יעמדו בדירוג אנרגטי A. יחידות הדיור יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות.

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)
- מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג Low-E סלקטיבי מתקדם, ככל ויידרש לעמידה בדירוג אנרגטי A, והתייחסות להצללות שיווצרו ע"י מבנים קרובים .

ד. ניהול מי נגר-

יותקנו אמצעים לניהול נגר עילי של 75% לפחות מכלל הנגר העילי במגרש בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.. התקבל פטור מהחדרת נגר עילי מרשות המים בעקבות קרבת הפרויקט לים.

במגרש מתוכננים כ 27.5% שטחים פנויים מבניה תת קרקעית, מתוכם - 14% שטחים מגוננים מחלחלים, וכ-13.5% שטחי ריצוף, אותו ניתן לתכנן כריצוף מחלחל. בנוסף, מתוכנן איגום פיזי במאגר השהייה. תכנון האיגום הפיזי במגרש עבור הנגר העילי יהיה בהתאם למעטפת הנפחים לפי הוראות תמ"א 1 ומחלקת התיעול העירונית



שטח כפיתוח המגרש	גבול מגרש	
8,239 מ"ר		
69.3%	מ"ר 5,716	תחום מרתף
30.6%	מ"ר 2,523	סה"כ שטח פנוי ממרתף
2.9%	מ"ר 239	שטח מקורה מחוץ לתחום המרתף
27.7%	מ"ר 2,284	סה"כ שטח פנוי לחלחול
14.1%	מ"ר 1,163	שטחי חלחול <גינון>
13.5%	מ"ר 1,111	אפשרות לריצוף מחלחל

א. חסכון במים-

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי הגינון. לצורך כך יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

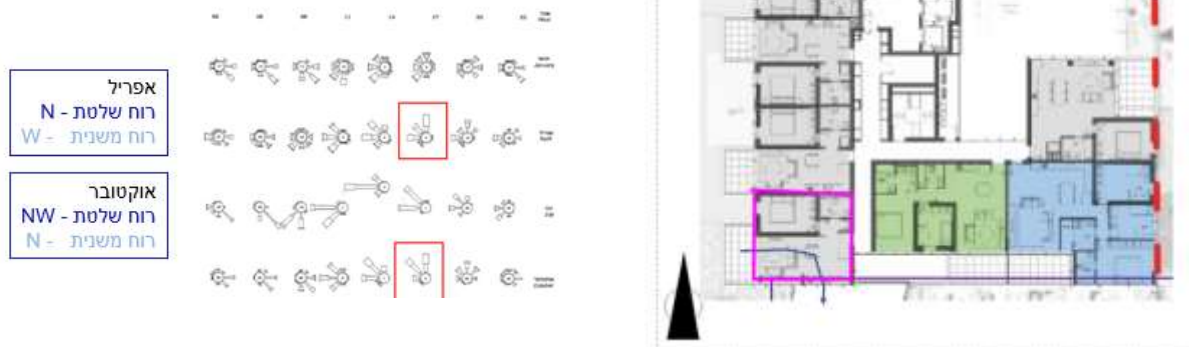
יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

ב. אוורור הדירות-בקומה טיפוסית הדירות הצפוניות והדירה הדרום מערבית הינן בעלות פתחים לכיוון

הרוח השלטת או הרוח המשנית באזור זה. דירות אלו עומדות בדרישה למספר החלפות אוויר.

הדירות מהוות כשליש מסך השטחים בקומה טיפוסית.

בשאר הדירות יבוצע אוורור מכאני ע"י תכנון של מאווררי תקרה בחלל המרכזי



- ה. **ריצופים- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.** יעשה שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (-Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום .
- ו. **יתוכן גג מועיל –** גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

12. גמישות:

שינויים לא משמעותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה מקומית.

13. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

14. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטח זיקת ההנאה.
3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. לא יינתן היתר למגורים (בנין B) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בנין C) ולא תנתן תעודת גמר למגורים (בנין B) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בנין C).
5. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יכלול בין היתר התייחסות לנגר וניקוז במגרש, ויבחן אפשרויות לפיתוח שביל או מעבר לפארק החופי מאזור המלון (בנין C).
6. תנאי למתן היתר בנייה למלון (בנין C) יהיה עמידה בתקנים המלונאים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לאישורו על כך.
7. טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, יאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים.
8. הצגת פתרונות למניעת מטרדים מהסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב- יפו.

התוכן ____ - תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 28/05/2025 18 - 18 - 0010-25
--	---

9. לעת היתר הבניה יבחן הצורך בקביעת אמצעים למניעת מטרדים.
10. הבטחת רישום השטחים להפקעה והשטח בזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
11. לאור שינוי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחף לעבודות.
12. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.

15. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים הגובלים ברחוב סאמט, הנדרשים כתנאי לאכלוס, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של עבודות הניקוז בשצ"פ המערבי, הנדרשים כתנאי לאכלוס, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, B-I לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
9. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תע"א/4018 - תכנית עיצוב ופיתוח פרויקט חוף הצוק
18 - 18 - 0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. לא יינתן היתר למגורים (בנין B) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בנין C) ולא תנתן תעודת גמר למגורים (בנין B) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בנין C).
2. על הבינוי המוצע לעמוד בהנחיות מדיניות 9156 בנושא ממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל בפרויקט חוף הצוק.
3. לאור שינויי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.
4. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
5. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
6. סיום תאום מול אגף תנועה
7. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
8. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
9. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות במבנה הקיים
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים, עם יחידת פרויקטים משולבים
11. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
12. תאום עם רישוי והתאמה לתב"ע
13. תאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
14. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.
15. חתימה על התחייבות לפינוי כניסת השרות למלון (מבנה C) מכיוון מזרח, עם המשך התפתחות מרחב השצ"פ ליצירת כניסת רכבים משותפת עם סי אנד סאן.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע

התיקון המוצע בדיון זה מופיע בהמשך המסמך, לאחר החלטת הועדה לאישור תכנית הפיתוח.

דרפט קודם:

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחו"ף.



מיקום:

פארק החוף בתחום תא/3700 (צפון-מערב העיר), מצפון לשדרת פרופס ועד הגבול עם הרצליה בצפון.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609		חלק		
6621		חלק		
6896		חלק		

שטח התכנית: 447.00 ד'

מתכננים: אדרי' הנוף ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף

יועצים: ד"ר רון פרומקין - אקולוג

שאול גבירצמן, מלין מהנדסים בע"מ - ניקוז, תשתיות רטובות

דרור נחמיאס, אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ - הידרוגיאולוגיה

משה לוי, סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ

אינג' אילן בירנבאום, גפן - יועץ קרקע

ליווי: מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר, אדריכל העיר, יחידת מצוקים ושוברי גלים

באגף הדרכים, אגף שפ"ע, יחידת פרויקטים מיוחדים, הרשות לאיכות הסביבה וכד'.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל-אביב-יפו

מצב השטח בפועל: פארק חופי טבעי, מדשאות, שירותי חוף, חופי רחצה, חניה עילית וכד'

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

מדיניות קיימת: פיתוח פארק חוף טבעי המשלב שימור ושיקום מצוק הכורכר, שימור ערכי טבע ונוף ופיתוח מבוקר של רצועת חוף הים, ליצירת ממשק ייחודי ומשמעותי בין עיר – טבע – וים, לרווחת הציבור הרחב.

מצב תכנוני קיים: תכנית הפיתוח לפארק החופי תואמת את הוראות תא/3700 המאושרת. תכנית הפיתוח טעונה אישור הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוולחור"ף.

קידומה נעשה במקביל לקידום חמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 שהפקדתן הסתיימה בשבוע האחרון של חודש יוני.

עפ"י תא/3700 (סעיף 11.8.1 לתקנון):

"תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון [דהיינו תא/3700/1 עד תא/3700/5] יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על הסביבה החופית (וולחור"ף). תכנית הפיתוח לפארק תקבע את שלבי הפיתוח של הפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. לא תאושר תכנית מפורטת למתחם תכנון אלא לאחר שהובטחו ויוטמעו בה הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של פארק החוף, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק. עד לפיתוחו בפועל של הפארק, תנאי להוצאת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים. בכל מקרה לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות = 1 יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו."

מצב תכנוני מוצע:

(א) חזון התכנית:

פיתוח פארק חוף טבעי, בגודל 400 ד' (ללא רצועת החול), בחלקו על מצוק כורכר. המטרה היא ליצור חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ויצירת מפגשים מגוונים בין עיר פעילה לבין טבע והים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

יש להדגיש שתכנית הפיתוח מבוססת על הסקרים והדוחות הבאים, שהעיקריים הינם:

- סקר אקולוגי ע"י ד"ר רון פרומקין וצוותו
- סקר עצים (כחלק מסקר העצים שבוצע במסגרת התכניות המפורטות) ע"י ד"ר רקפת הדר-גבאי
- דו"ח גיאולוגי ע"י משה לוי – סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ
- תכנית ניקוז ע"י שאול גבירצמן – משרד מלין
- המלצות לטיפול במצוק החופי ע"י אילן בירנבאום

(ב) פעולות מקדימות:

כהקדמה לגיבוש תכנית פיתוח כוללת בוצעו בריכוז מינהל ההנדסה מספר פעולות:

1. בשנת 2014 נערך סקר אקולוגי מקיף ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור ושיקום מצוק הכורכר, ולקבוע את היחס בין דרגות שונות של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות:

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

- ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת, בגישה של אינטגרציה בין התחומים המסוקרים הרבים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית בה מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, המתלכדים עם ייצוב המצוק ושימור סלעי הגידוד בים. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
2. קיום תחרות פומבית לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. נבחר ע"י חבר שופטים משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לווינגר.
3. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).
4. בוצעו מספר פעולות במישור האקולוגי, התואמות את תפיסת העירייה לגבי פארק טבעי – אקולוגי ברובע מקיים. נאספו ע"י האקולוג וצוותו זרעים ופקעות בעלי ערך למגוון הביולוגי ואוחסנו במשתלה מחוץ לשטח התכנית עד לשתילה מחדש בשטח הפארק. זאת כפעולה מקדימה את עבודות העפר שיידרשו לסלילת הדרכים הראשיות.

ג) פיתוח נופי:

1. פיתוח הפארק מתוכנן בדרגות שונות של אינטנסיביות / אקסטנסיביות. נשמר היחס ביניהם שנקבע בתא/תעא/3700 (2/3) אקסטנסיבי לעומת 1/3 אינטנסיבי).
 - תוך כדי העמקת התכנון ועידון המיפוי האקולוגי, נמצאה הצדקה להתאים את הגבולות בין שני המרחבים האלה לתובנות האקולוגיות.
 2. התאמה למיפוי הרגישות האקולוגית של המרחב וסביבתו ע"מ לשמור ולעודד מגוון ביולוגי הן לצומח והן לבעלי החיים.
 3. הסדרת הקישוריות עם מרחבים פתוחים מצפון, מדרום וממזרח.
 4. יצירת קישוריות במישור הנופי עם השדרות הרוחביות בתחום הבינוי, בהתאם לאופייה ותפקידה של כל אחת מהן.
 5. יצירת "שלד" ע"י שלוש טיילות ומערכת שבילים.
- שלוש טיילות רצופות המתחברות כאמור להמשך הפארק בהרצליה ובעיר המרכזית.
 - "טיילת העיר" לאורך דרך הים – שדרה מוצלת ולאורכה רחבות במפגשים עם השדרות ומוקדי פיתוח. מיועדת להולכי רגל ואופניים, תפקידה למשוך קהל עירוני לשולי הפארק ולערכי הטבע, לאפשר אתנחתא.
 - "טיילת הפארק", המתמזגת בחלקה עם טיילת העיר מטעמים אקולוגיים. מיועדת להולכי רגל ואופניים. תאורה מינימלית.
 - "טיילת המצוק" רצופה לאורך הפארק כולו, בתוואי תואם את ממצאי מדיניות שימור ושיקום המצוק. המרחק מרום המצוק לא יפחת מ-10 מ'. יותרו גשרונים קלים לחציית ואדיות. מיועדת להולכי רגל בשעות היום בלבד. ללא תאורה.
 - שבילים צרים בהתאם לתכנון המפורט.
 - ירידה לים – בשביל אחד או יותר.
 - שימוש בדרך הקיימת עד הבסיס הצבאי לשעבר, להגעה למוקד הפיתוח המתוכנן ולצרכי תפעול. התאמת הטיפול הנופי למאפייני הפארק (שינוי חתך הדרך לכלל המשתמשים, הצללה וכד').
6. צומח: בחירת עצים וצמחיה ברוח המקום, עמידים לרסס ולרוחות מן הים. מתוכנן "גן אקלום" בתחום הבסיס לשעבר, בשלב הראשון בהליך הבחירה

ד) בינוי:

1. סה"כ עד 4,500 מ"ר (עיקרי ושרות) בהתאם לתא/תעא/3700 לפי החלוקה כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
1925-0010 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

תיאור	מס' מוקדים	שטח מוקד	סה"כ שטח
מוקדי שרותי חוף	4	250 מ"ר	1,000 מ"ר
מגרשים למוקד פיתוח (מפ-1 ו- מפ-2)	2	1500 מ"ר	3,000 מ"ר
מוקד פיתוח בפארק מפ-3	1	500 מ"ר	500 מ"ר
סה"כ			4,500 מ"ר

2. מוקדי שרותי חוף נמצאים / מתוכננים על רצועת החול. הם כוללים : שירותים סניטריים, מלתחות, מקלחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל (עד 125 מ"ר בכל אחד מהמוקדים), מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.
יצוין שחברת "אתרים" טוענת ש-250 מ"ר בנויים לכל מוקד שירותי חוף אינם מספיקים. מוצע לבחון טענה זו עד לדיון בוועדה המחוזית. בכל מקרה אין בסמכות הוועדה המקומית לשנות נתון זה במסגרת תכנית הפיתוח.
3. מוקדי פיתוח : בתחום הפארק מעל רצועת החול.
תכליות מותרות : שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה כיו"ב), אזורי ישיבה, שימושים לבילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שרותי חוף.
 - מפ-1 : מוקד פיתוח לינארי לאורך חוף הצוק שהיא למעשה טיילת – תצפית לים, עם בתי קפה והצללה לא רצופים. הטיילת מתחברת למלון מנדרין ולחזית המסחרית שלו. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-2 : דרומית לסי-אנד-סאן. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-3 : מוצע למקם אותו באתר הבסיס הצבאי לשעבר, תוך ניצול כביש הגישה, יישור השטח ופיתוחו ויתכן חלק מהמבנים הקיימים. המיקום הינו מיטבי לתצפית – בראש המצוק. בין יתר השימושים המותרים עפ"י תא/3700, מתוכנן מרכז מבקרים / מרכז חינוכי-סביבתי-קהילתי בנושא טבע / ים, וכן גן אקלום לעצים וצמחי חוף למיניהם.
גובה המבנים : עד 6 מ' מעל פני הקרקע.
תיחום : גבולות האתר במצב הקיים.
תנאי להיתר בניה : תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח מרחב מוקד הפיתוח, לאישור מה"ע.
חומרי גמר : לאישור אדריכל העיר.
ללא גידור עד כמה שניתן.
4. "הפורום" : במפגש פארק החוף והפארק הלינארי הניצב לו, שהוא גם מפגש בין טיילת הים מחד ורצועת הנופש מאידך, נוצרת סיטואציה מרחבית ייחודית בעלת פוטנציאל למפגשים ופעילויות חוץ. במרחב הדו-מפלסי הנוצר, מוצע להקים מבנה פתוח, ללא גג, אפשר מבטון מותאם סביבתי. מיועד לשימושים רבים - שהייה, שוטטות, ספורט, תצפית, אמפי ועוד.

ה) שימור שיקום וייצוב המצוק/ ניקוז :

- אורך קטע מדרון החוף בתחום תא/3700 הינו כ-1,600 מ'. גובה מקס' : כ-45 מ'.
- מהסקרים המפורטים לעיל עולים הדברים הבאים :
- ישנה הסכמה כללית כי אחד הגורמים המרכזיים העלולים לפגוע ביציבות קטע זה של המצוק, הוא הארוזיה הנגרמת עקב זרימת מי הנגר בוואדיות לכיוון המדרון.
לפי כך אחת ההמלצות המרכזיות היא "לעצב" את טופוגרפיית עורף הפארק ובכך להפוך את כיוון זרימת חלק מהנגר אל עורף הפארק. זוהי גם אחת הנחות העבודה בתכנון הנגר, כפי שיפורט בהמשך.
 - קצב נסיגת המצוק לאורך זמן מוערך ב-10 ס"מ בשנה. יחד עם זאת, בקטעים מסוימים בהם גובה המדרון מעל 30 מ' ושיפוע המדרון גדול מ-40 מעלות, יתכנו גלישות רדודות שעלולות להגביר את קצב הנסיגה. בקטעים אלה מומלץ להגן על בסיס המדרון (בוהן המצוק) באמצעים פיזיים למניעת דרדרת אל הים. בגב המדרון מומלץ להקטין את מקדם

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
1925-0010 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

הנגר ע"י הסדרת שיפועי זרימת המים. לכל אלה מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות לאישור הוולח"ף, כאשר מינונם, שילובם והיקפם ייבחנו לגופו בהתאם לצורך. בין האמצעים המוצעים, ניתנת עדיפות לחומרים טבעיים והתערבויות מהסוג של "דיקור":

גביונים (מאבן עם אפשרות שילוב חומרים טבעיים אחרים), בדים גיאוי-טכניים (דוגמת סיבי קוקוס), רשתות, קירות, כלונסאות עץ נסתרות, אלמנטים טרומיים, ומעל הכל צמחיה מתאימה וידועה כתורמת לייצוב קרקע. מוצע כי בחינת הפתרונות תעשה בהתייעצות עם אדריכל הנוף של הפארק ומה"ע וצוותו. ניקוז פארק החוף:

כאמור ישנו צורך להקטין את כמות הנגר הזורם לכיוון הים, ולכן מוצע להתערב בתוואי קו הרכס. בשטח המתנקז מזרחה לכיוון דרך הים, מוצע להרחיב את האיגומים כך שהנגר יישאר בתחום הפארק, ורק מוצאי גלישה יותקנו אל מערכת הניקוז בדרך הים. גם בסוגיית הניקוז, מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות (שינוי קו הרכס, בורות חלחול, איגומים, תעלות וכד'), הכל באישור מה"ע ואדריכל הנוף כתנאי לביצוע.

(ז) חניה ציבורית:

מדיניות העירייה היא לצמצם עד כמה שניתן את השימוש ברכב פרטי בעיר בכלל ולהענה לפארק החוף ולים בפרט. התקווה היא שהקו הירוק של הרק"ל בהמשך אבן-גבירול ושימוש נרחב בתח"צ, תחבורה שיתופית, אופניים מכל הסוגים, ייקלו על הצורך בחניונים ציבוריים, אך לא ניתן להתעלם מהצורך בהם, בייחוד בשבתות וחגים.

אי לכך, מעבר לאפשרויות הטמונות בחניונים מתחת למבני ציבור, קריית החינוך וכד' בתחום הבנוי, מוצע לנצל את האפשרות שנקבעה בתא/3700, דהיינו לאפשר מספר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בדופן המזרחית של הפארק, ובכל מקרה במרחק גדול מ-50 מ' מרום המצוק. סה"כ: כ-3,000 מקומות חניה, לפי החלוקה הבאה:

- כ-1,500 מ"ח במתחם 5 הצפוני, בהמשך לשדרת יוניצמן (המשך כביש 5 – עורק מטרופוליני), במיקום שונה מהמיקום המסומן בתא/3700 (בגבולות הגמישות המותרות).
- כ-400 מ"ח מתחת לשצ"פ ממזרח ל"סי-אנד-סאן"
- כ-500 מ"ח תת-קרקעיים בקרבת רחבה בקטע המרכזי של הפארק, באזור בעל רגישות אקולוגית מופחתת.

בקטע הדרומי מוצע לאפשר כ-1,000 מ"ח תת-קרקעיים מתחת למגרש לספורט המתוכנן מסמוך לפארק אך לא בתחומו.

מספר המרתפים: מ-3 עד 6, כמפורט בתא/3700.

תכנית הפיתוח כוללת איתור המגרשים, שטח ודרכי גישה (משרד מ.ת.ן.), וכן עקרונות בינוי ופיתוח לשלב התכנון המפורט של החניונים (אדרי' עפר קולקר ואורבנוף).

חניונים אלה יכללו לפי הצורך משרד לתפעול החניון, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים לאיורור וניקוז, מרכז אנרגיה לטרי-גנרציה על בסיס גז טבעי, כחלק ממדיניות האנרגטית העירונית לרובע צפון-מערב – הכל לפי הצורך. הכוונה היא לרכז את פונקציות התפעוליות הנ"ל בדופן הרגילה פחות. גג החניון יפותח כחלק מהפארק, בהתאם למיקומו (פיתוח ירוק ו/או מתקני ספורט או כושר וכד'). שאר הוראות הבינוי והפיתוח כמפורט בתא/3700.

תנאים להיתר בנייה: אישור נספח סביבתי ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, הנחיות לפינוי מוסדר שח עודפי עפר, ואישור תכנית פיתוח לחנייה בקנ"מ 500:1 ע"י מה"ע לאחר התייעצות עם אגף התנועה.

(ז) תשתיות:

- מוצא ניקוז חדש לים: נמצא כי ישנו צורך בהוספת מוצא שני לים, בנוסף לקיים בחוף הצוק דרום. המיקום המוצע הינו מדרום לסי-אנד-סאן, בהמשך הפארק הלינארי. הנושא הוצג לוועדה הממיינת של הוולח"ף בתאריך 10.1.18 ואושר עקרונית, בכפוף לכך

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
1925-0010 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

שיפורטו בתכנית הפיתוח של הפארק המיקום המדויק, המופע הנופי והשתלבותו בפארק, פתרונות לקליטת מי קיץ, נגר ראשון בתחילת החורף, פסולת ממערכת הניקוז. כמו כן יוצג טיפול במוצא הקיים והממשק עם המוקד החופי וחוף הרחצה. הכוונה היא שהנושא אמור להתאשר כחלק מפארק החוף.

בינתיים הנהלת העירייה הנחתה את צוות התכנון להציג חלופות להטמנת המוצאים בקרקעית הים, במטרה לחסל את מטרד המוצא הקיים ולא ליצור מטרד חדש על חוף הים.

- מאגר תת-קרקעי למי שתיה בקיבולת 10,000 מטרים מעוקבים, ע"פי דרישת תאגיד מי אביבים. תכנית הפיתוח קובעת את מיקומו ואת שטחו בקטע הדרומי, בקרבה לשדרת פרופס ולמגרש לספורט, במקום בעל רגישות אקולוגית פחותה. המגרש, בגודל כ-2.5 ד', יהיה מגודר מטעמים בטיחותיים. לוי"ז לביצוע: עתידי.

- צנרת תת-קרקעית להולכת גז טבעי: יתכן כי תונח בתוואי דרך הים או בקרבתה, כאמור כחלק מהמדיניות האנרגטית של העירייה.

- מוצע שבעת ביצוע הדרכים בתחום תא/3700, יותרו אתרי עירום עודפי עפר מגודרים זמניים, עפ"י תכנית ניהול עודפי עפר מוסדרת ומאושרת ע"י מה"ע. מטרת העירום הינה שימוש חוזר בעודפי העפר לאחר פעולות מיון ופעולות אחרות, כפי שיידרש מההיבט האקולוגי. חומרים אלה יוכלו לשמש לשינויים בטופוגרפיית הוואדיות למניעת ארוזיה ולייצוב המדרון, כפי שמפורט לעיל.

ח) תפעול ותחזוקה:

התפעול והתחזוקה בידי העירייה.

לדוגמה, חיבור מוקדי הפיתוח הצפוני והמרכזי (מפ-1 ומפ-2) למערכת פינוי פסולת פניאומטי של הרובע. כמו כן מתוכננות עמדות נוספות עבור הפעילות שתתבצע ברחבות בקצה השדרות.

ט) שלביות מימוש:

- שלב א' לאחר אישור תכנית הפיתוח בוולחוי"ף (לא לפי סדר):

- עירום עודפי עפר עפ"י תכנית לניהולם באישור מה"ע, עם סלילת דרך הים ושאר הדרכים הראשיות. ביצוע דרך הים יכלול פיתוח מלא – שביל אופניים, נטיעות, תאורה וכד', וכן רחבות בקצה השדרות.
- הקמת 3 הטיילות
- הקמת גן אקלום בשטח הבסיס לשעבר
- הקמת מרכז מבקרים / חינוכי / סביבתי / חינוכי.

- שאר המרכיבים: בהתאם להתקדמות ביצוע הפארק והחלטת העירייה.

- שלביות הפיתוח ביחס למימוש התכניות המפורטות: בהתאם לתא/3700.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	4,500 (עיקרי ושרות)	4,500 (עיקרי ושרות)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		
	מטר	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט
תכסית			

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מקומות חניה	כ-3,000 תת-קרקעיים (לא צוין מפורשות)	כ-3,000 (תת-קרקעיים)

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

1. בשלב התחרות הפומבית :
התחרות הייתה פומבית ולכן פתוחה לציבור אנשי המקצוע מכל הארץ. ההצעות קיבלו חשיפה באמצעי התקשורת ורשתות החברתיות, בתערוכה במשרדי עמותת האדריכלים. התכנית הזוכה הוצגה בפירוט בדיון פתוח במסגרת תערוכה זו, והתכנית הועלתה לאתר האינטרנט העירוני.

2. בשלב הכנת תכנית הפיתוח :
התקיימו ישיבות מיוחדות של צוות העבודה בהשתתפות נציגי ארגונים ירוקים, המשרד להגנת הסביבה ועמותות מקצועיות.

זמן ביצוע : כ-20 שנה

חוו"ד צוות (מח' תכנון צפון) :
לאשר את תכנית הפיתוח ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

משתתפים :

בישיבתה מספר 18-0016 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

פרנסין דויד : תוכנית הפיתוח במתחם 3700 מובאת בנפרד, אבל מבחינת התכנון היא חלק בלתי נפרד מחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 שהופקדו לאחרונה. מצד אחד רוצים להקים פארק טבעי עם שימור וחיוק של מצוק הכורכר ומצד שני ידוע שהוא יהיה בסמוך לרובע תוסס ולכן יש לפעול בחוכמה. האישור של תוכנית הפתוח ע"י ועדה מקומית חשוב ובהמשך יש לקבל את אישורה של הועדה המחוזית ושל הוולחוף. אישור זה מהווה תנאי לאישור כל אחת מ-5 התוכניות המפורטות ולכן לוח הזמנים לחוץ. לפני 4 שנים ערכנו סקר אקולוגי מקיף לכל שטח הפארק כולל המצוק והרצועה הימית. לפני שנתיים יצאנו לתחרות ואדריכל הנוף ליאור לווינגר זכה בתחרות. כרגע פתחנו בתכנון מפורט בשיתוף עם בת"ש. ביצענו פעולות בתחום השימור ע"י איסוף הפקעות שנמצאות במקום בליווי אקולוג.

ליאור לווינגר אדריכל התכנית :
הציג מצגת.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

פרנסין דויד: נדרש מוצא לים חדש לניקוז מי קיץ. המגמה היא שהמוצא יהיה בעומק הים. מיטל להבי: אם מתכוונים להביא ניקוז לעומק הים וזה חוף לא מופר אז חייב שירשם בתב"ע פרנסין דויד: הפיתוח יערוך שנים רבות. אנחנו מאשרים את התוכנית אבל לא מאשרים את הלוי"ז לביצוע.

דורון ספיר: אני מבקש להביא לדיון בוועדה תוכנית עיצוב נפרדת לאזור "הפורום" המוצע לפני קבלת היתר, מאחר ומדובר כעת באישור עקרוני.

מלי פולישוק המתחם של הפורום ת"א הוא חריג למקום.

אורלי אריאל: לכן התוכנית תגיע לוועדה.

מיטל: מה הן זכויות הבניה?

פרנסין דויד: כל הזכויות מעוגנות במסגרת 3700. ישנם 4 מוקדי שירותי חוף, כל אחד 250 מ"ר כפי שמצוין בתוכנית המאושרת. ישנם 3 מוקדי פיתוח כאשר מוקדי הפיתוח 1 ו-2 יהיו כל אחד 1500 מ"ר והשלישי (מ"פ 3) יהיה ממוקם בשטח הבסיס עבור מרכז מבקרים יהיה 500 מ"ר.

מיטל להבי: סה"כ אתם מבקשים 4500 מ"ר. אתם מתקנים את מס' החניות ל-3500 ומתקנים סעיף מוצא ניקוז לים, שיהיה מוצא ניקוז ימי ולא יבשתי.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הפיתוח בכפוף להערות הבאות:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב נפרדת עבור "הפורום" המוצע.
 2. המוצא לים יהיה בעומק הים.
 3. מס' מ"ח ציבוריים יתוקן ל-3,500.
- ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית והולחוף.

משתתפים: דורון ספיר, סוזי צמח, אהרון מדואל, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן

דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע

מוסד התכנון המוסמך לאשר שינויים בתכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחוף

רקע לתכנית הפיתוח:

תא/תעא/3700 (1) תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 היא תכנית מתוקף תא/3700 המתארית.

- בתאריך 1.8.2018 אושרה תכנית הפיתוח לפארק במסגרת הועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית לאישור בתאריך 9.10.2018.
- התכנית אושרה בוועדה מחוזית בתאריך 22.07.2019.
- התכנית אושרה בולחוף בתאריך 29.09.2021

תכנית הפיתוח לפארק החוף משתרעת על כ-400 דונם, ברובה על גבי מצוק הכורכר, ואינה כוללת את רצועת החוף. מטרה עיקרית של התכנית הינה שמירה והעצמה של ערכי טבע, במקביל להנגשתם לציבור ויצירת פארק חופי במאפיינים אקסטנסיביים.

תכנית הפיתוח לפארק כוללת: שלד של 3 טיילות אורכיות מדרום לצפון (טיילת המצוק, טיילת הפארק וטיילת העיר), שבילי רוחב, מוקדי פיתוח חופי, מוקדי שירותי חוף, מוצאי ניקוז, שבילי ירידה לים מהמצוק, חניונים תת קרקעיים, טיפול במצוק לצורך ייצובו.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 0010-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)



התמקדות באזור דרומי



שלביות מאושרת

הוראות תא/3700 מחייבות (סעיף 11.8.1) כי תכנית הפיתוח תקבע שלביות פיתוח לפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. בנוסף, מתנה התכנית מתן היתרי בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בביצוע פיתוח פארק החוף **במלואו**.

במסגרת הצגת תכנית הפיתוח בועדות גובשו תנאי שלביות שאושרו במוסדות התכנון המוסמכים, תנאים אלו כלולים בהוראות תכנית הפיתוח המאושרת: (סעיף 6)

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
1925-0010 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

6 שלביות מימוש:

6.1 כללי:

- שלביות הפיתוח הינה בהתאם למפורט בתכנית הראשית. ביצוע פארק החוף במלואו מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום התכנית הראשית.

6.2 הוראות שלביות:

6.2.1 שלב ראשון – תנאי למתן היתרי בנייה בתחום תכנית תא/3700:

- טיפול במצוק בהתאם למסמך הגנה על המצוק אשר אושר בולחוף ביום 9.9.2020.
- פיתוח ראשוני של טיילת המצוק והסדרת כניסת הולכי רגל למרחב הפארק.

6.2.2 שלב שני – תנאי למתן היתרי אכלוס ראשוניים בתחום תכנית תא/3700:

- פיתוח מלא של שלוש הטיילות.
- ערום זמני של עודפי עפר ע"פ תכנית הניהול.

6.2.3 שלב שלישי – תנאי למתן היתרי אכלוס מעל 1,000 יח"ד בתחום תכנית תא/3700:

- מימוש והסדרת שני מוקדי שירותי החוף הקיימים (צוק צפון וצוק דרום) בהתאם להיתרי בנייה אשר יאושרו בולחוף (בהתאם לסעיפים 1-2 בהחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- מימוש והסדרת שני מוצאי הניקוז, המוצא הקיים והמוצע (בהתאם לסעיפים 4-5 להחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 מרכז המבקרים, אשר ישמש כמרכז לניהול אתר פיתוח הפארק.

6.2.4 שלב רביעי – תנאי להוצאת היתרי בנייה מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה:

- מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה

6.2.5 ניתן יהיה להקדים את הפעולות בכל אחד מהשלבים המפורטים לעיל.

רקע לשינוי השלביות

השלב הראשון בוצע והושלם בספטמבר 2023 (מלבד השלמת אחד המקטעים במיגון בוחן המצוק- אשר נמצא בתהליך השלמה).

- לאור הפיתוח של טיילת המצוק שבוצע בשלב א', שכלל התאמות בתכנון ובתוואי לצורך מענה מלא להנגשה ובטיחות, מומלץ שלא לחייב את פיתוח טיילת הפארק (הטיילת האמצעית) מדרום לסי אנד סאן בשלב זה, וזאת על מנת להימנע מפגיעה שלא לצורך בערכי טבע במיקום רגיש זה. בהערכה מעודכנת, טיילת המצוק בשילוב עם טיילת העיר שתוקם בהמשך, יתנו מענה מלא לתושבים ולמבקרים בפארק, תוך איזון עם שמירת הערכים האקולוגיים.
- איחוד וצמצום שלבים ב' וג' לשלב אחד- על מנת לפשט ולאפשר גמישות בביצוע הפארק ובמימוש מגרשי הבניה בתכנית 3700.
- פירוש מוסכם למינוח "מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה".

שלביות מוצעת

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700
19 - 25-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

שלב ראשון- ללא שינוי

שלב שני- תנאי להיתרי אכלוס עד 6,000 יח"ד :

- פיתוח ראשוני של טיילת העיר
- פיתוח ראשוני של טיילת הפארק מצפון ל-סי אנד סאן
- הסדרת מוקדי שירותי החוף הקיימים (חוף הצוק צפון ודרום)
- מימוש והסדרת מוצא הניקוז הקיים בחוף הצוק דרום
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 (מרכז המבקרים)

שלב שלישי- תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-6,000 יח"ד, 38,000 מ"ר מסחר ו-71,000 מ"ר תעסוקה :

מימוש תכנית פארק החוף שתכלול לפחות את האלמנטים הבאים :

- פיתוח 3 כניסות לפארק מכיוון מזרח
- הקמת מוקד שירותי חוף חדש אחד
- ביצוע שתי ירידות לים



חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון וצוות אדריכל העיר)

ממליצים לאשר תיקון הוראות תכנית הפיתוח בנושא שלביות הביצוע, ולהעביר התיקון לאישור הועדה המחוזית ולאישור הולחו"ף.