

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0009-24 מיום 26/06/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 26/06/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
קישור לזום צפייה

Link to join Webinar
<https://tel-aviv.zoom.us/j/88154121094>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0008 מיום 05/06/2024	
1.	1		רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	10:00
2.	11		רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	
3.	26		רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	
4.	45		חלקות 39,41 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
5.	46	507-0190447	הירקון 33-37 (2) דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	
6.	66		בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	
7.	68	507-1329564	מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)	
8.	80	507-0919753	התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93 דיון בהפקדה	
9.	94	507-1058007	נחל שורק דיון בהפקדה	10:45
10.	112		הגנה על מצוק וטיילת דרום עגימי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	
11.	126	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות	12:00
12.	141	507-1102870	העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות	12:30

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,
יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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



פרוטוקול החלטות מספר 24-0008
כ"ח אייר תשפ"ד 05/06/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי,
מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0007 מיום 22/05/2024
1.	1		הפקעת חלק מחלקה 116 בגוש 6907 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	507-0680736	שונצינו 14,16 תל אביב דיון מקדמי
3.	7	507-1102441	העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה
4.	15	507-0909879	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהתנגדויות
5.	24	507-0909853	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות
6.	41	507-0909861	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהתנגדויות
7.	67	507-0636886	מרחב לוינסקי דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה
8.	69	507-1336783	הרחבת דרך בצומת קפלן הקריה דיון בסעיף 77
9.	71	507-0840884	העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 בקשה להארכת מועד להגשת חוות דעת מטעם היזם בעניין התימוכין הקניינים

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5156 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614
1009-24' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל70א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל70א
רחוב אלנבי מס' 25 – תיק 2020-07614

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל-לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל. תגובה מטעם מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית רובינשטיין ודוד כחלון אליה מצורפת חוו"ד השמאים עמיר עזר ושלמה גנץ. 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 19/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/ל70א. 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: 6910 חלקה: 71 כתובת: רחוב אלנבי מס' 25

תובעות:



בא כוח התובעות:

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

₪ 20,800,000

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614
1 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים דני טרשנסקי):

1. הפסד זכויות בניה מעל הקרקע מכוח תכנית המתאר תא5000 – בהתאם לחוות דעת התובע התכנית הביאה להפסד זכויות בניה עיליות בשטח של 504 מ"ר.
2. הפסד זכויות בניה בתת הקרקע – בהתאם לחוות הדעת מטעם התובע נטען להפסד של 126 מ"ר בקומת המרתף העליונה בשימוש למסחר ואובדן של 10.8 חניות בקומות המרתף התחתונות.
3. פגיעה עקיפה – התובע טוען לירידת ערך של 10% משווי המקרקעין כתוצאה מרעש צפוי, לכלוך, זיהום אוויר, ויברציות, תנועה ערה של כלי רכב ורכבות לאורך שעות היום והלילה.

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 עורכות הדין גלית רובינשטיין ודוד כחלון וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' עמיר עזר ומר' שלמה גנץ. התגובה המצורפת היא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל - לדור:

בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' בן יהודה בקטע שמרחוב אלנבי ועד רח' ארלוזורוב. 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 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).

לאור כל האמור לעיל, ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.

יודגש כי רח' בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה

שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבה הקרובה של הנכס הנדון.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות.

לא ניתן להתחשב בזכויות הבנייה שהעניקה תכנית תא/5000. מדובר בתכנית כוללת שזכויותיה מתגבשות רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת מכוחה. הזכויות מכוח תכנית 5000 אינן זכויות מוקנות ונתונות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית.

תכנית 2442 קובעת זכויות בנייה בערכי מטרים מפורשים ולא באחוזים. כלומר שטח ההפקעה מתכנית תת"ל 70 א' אינו פוגע בהיקף זכויות הבנייה.

ייעוד חלקה 79 בתכנית תת"ל 70 א' שסומן לדרך, סומן לדרך ולשטח בזיקת הנאה קודם לכן בתכנית מס' 2442. כלומר, גם לפני אישורה של תכנית תת"ל 70 א' שטח זה ייועד לטובת הציבור. משכך, ראשית זכויות הבניה בנכס הנדון לא ניגזרו משטח חלקה 79 בשל ייעודה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614
1009-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

מתכנית 2442.

שנית, לא ניתן היה לבנות על חלקה 79 וזאת הן בשל ייעודה והן בשל צורתה.

השמאי התובעים הביא בחשבון הפחתה שרירותית של 10% בגין פגיעה עקיפה. בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון גם את הרכיבים המשביחים. קיומה של הרכבת הקלה משביחה את הנכס, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית.

שמאי התובעים הביא בחשבון דחיה לאישור תוכנית מפורטת של 5 שנים אך לא הביא בחשבון הכנסות מהחניון בתקופת הביניים. כידוע בתקופת הדחיה יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חב' פז נפט בע"מ.

הפרעות ומטרדים בזמן בניה אינם מהווים ראש נזק בתביעה לפי סעיף 197. וממילא לא הוכחו. בנוסף יש לזכור כי במועד הקובע מבוצע שימוש חורג וזמני לטובת חניון בלבד – והתובעים כלל לא הוכיחו את הפגיעה בתקופת הבניה לשימוש שנעשה בתקופת הבניה.

התייחסות לטענה לפגיעה בתת הקרקע:

קומת המרתף העליונה :

עפ"י הוראות סעיף 13 בתקנון תכנית תא/ 2442, נספח הבינוי הינו מנחה, למעט גובה המבנה, קווי הבניין, ומרווחי הבניה, ולמעט מבנה חזית המדרכות שלכיוון רח' אלנבי. על כן, בהתאם למידע מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, התכנית האפשרית (קונטור) בקומת המרתף העליון זהה לתכנית האפשרית בקומות העל קרקעיות, ואינה זהה לתכנית האפשרית בקומות המרתף התחתונות.

על כן, מכיוון שגבול תכנית תת"ל 70 א' והדרך המוצעת במגרש אינו עובר את קו הבניין של הקומות העל קרקעיות, גבול זה אף אינו עובר את קו הבניין בקומת המרתף העליונה, ולא נוצרה כל פגיעה או אובדן זכויות בניה בקומת המרתף העליונה עקב פרסומה למתן תוקף של תכנית תת"ל 70 א'.

קומות המרתף התחתונות:

בהתאם להוראות תוכנית ע/1, ניתן לבנות עד 2 קומות מרתף ובנוסף עוד 4 קומות מרתף ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. בהתאם להוראות תכנית "ח", תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. בהתאם לבדיקתנו, במצב התכנוני לאחר אישור תת"ל 70 א' ניתן לממש את כל שטחי השירות הדרושים לבנין בתת הקרקע, בהתאם לתכניות תא/ 2442 ותכנית ע/1, ובהתאם לתקנון החניה שהיה בתוקף. כמו כן ממילא נדרש תיאום עם נת"ע לפי סעיף 11ב' לתכנית ע/1.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של הנכס הנדון זה כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70 א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאית המקרקעין, גב' גלית אציל-לדור (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

א. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל מקורה בפגיעה ישירה הנובעת מייעוד 126 מ"ר להפקעה בחזית המתחם במסגרתו יצומצמו שטחי הבניה בתכנון עתידי – פגיעה אשר נאמדה בסך של 6,100,000 ₪; וכן, הפסד מקומות חניה בקומות המרתף והפסד קומת המסחר בקומת המרתף העליונה – פגיעה שנאמדה בסך של 4,725,000 ₪. סה"כ נאמדו הפיצויים בגין הפגיעה הישירה הנובעת מאישורה של התכנית על סך של 10,825,000 ₪. עוד נטען כי אישורה של התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות ובכללן פגיעות במהלך תקופת הבניה במהלכה יסבלו המקרקעין מנזקי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, חסימת כבישים, וכן, נטען

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020
10009-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

כי במהלכה של תקופה זו לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת הבנייה. לבסוף נטען כי קיימות אף פגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד – אלו הוערכו בשיעור של 10%, ובכללן, פגיעות הנובעות מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה, בין היתר, בשל העובדה כי במקטע בענייננו מדובר ברכבת עילית; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות. ירידת הערך בגין כלל הפגיעות העקיפות הוערכה ע"י שמאי התובעים בסך של 10,000,000 ₪.

ב. רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקם בתחום התכנית ועליהם סלול מגרש חניה ופועל בו חניון בהתאם לבקשות שונות לשימוש חורג שהגישו הבעלים בגין שלוש תקופות: האחת – מיום 1.9.2014 ועד ליום 31.8.2018; השנייה – מיום 1.9.2019 ועד ליום 31.12.2022; והשלישית – מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2025.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה ותחנת הקו הסגול צפויה להיבנות בקרבת המקרקעין.

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

ביום 2.1.1996 פורסמה למתן תוקף תכנית 2442 "בית מוגרבי" החלה על המקרקעין (להלן: "תכנית מתחם מוגרבי"). תכליתה של התכנית הוא בשימור אופיו המקורי של בניין קולנוע מוגרבי באמצעות שינוי ייעוד מאזור מסחרי I למגרש מיוחד (ולשטח לדרך חדשה), הקמת מבנה מסחרי בן 5 קומות המשלב שימושי מסחר, משרדים ובידור, הקמת מקלטים וחניונים תת-קרקעיים ב-4 מפלסים וכן, הרחבה, הצרה וביטול דרכים קיימות.

בתוך כך, נקבעו זכויות הבנייה במקרקעין בהיקף של 5,855 מ"ר שטחים עיקריים ו-10,700 מ"ר שטחי שירות, וזאת באופן אבסולוטי ושאינו נגזר משטח המקרקעין.

ביום 18.3.2003 פורסמה הודעה על אישורה של תכנית תא/ע"1 (י.פ. 5167). במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולהגדלת שטחם. בתוך כך, נקבע במסגרת התכנית כי תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה. כן, נקבע כי תותר בנוסף על שתי קומות מרתף אלו, בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חנייה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה שנקבע בתכנית הראשית.

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

ביום 22.12.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/5000 המהווה תכנית כוללת לתל אביב. בהתאם להוראות התכנית נקבעו הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות חדשות. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בנייה. במסגרת תכנית זו סומנו המקרקעין כ"אזור מגורים בבנייה עירונית" עם חזית לרח' פינסקר וציר מעורב לרח' בן יהודה, מרקם בינוי לשימור ואזור תכנון מס' 501.

בס' 4.3.1(ו) לתכנית תא/5000 נקבע כי "הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור."

ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 70א – היא התכנית הפוגעת אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, יעבור ברח' בן יהודה לאורך חלקם המערבי של המקרקעין. עפ"י תשריט התכנית, חלק משטח חלקה 79 שבגוש 6910 נכלל בתחום התכנית ויועד לדרך מאושרת ולדרך מוצעת.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאית המקרקעין גלית אציל-לדור שמאות מקרקעין בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ג. התייחסות משפטית לתביעה

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

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

התוכן - רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	מס' החלטה 26/06/2024 0009-24 - 1
---	---

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

במסגרת התביעה שמאי התובעים נטען לפגיעות עקיפות בשל קרבה למטרדי רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית. יצוין כי לתמיכה בטענות אלו לא הובאה אף חוות דעת מקצועית הנדרשת על מנת להוכיח ראשי פגיעה אלו. חו"ד מקצועיות אלו נדרשות על מנת להשוות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש – כל זאת, כאשר מנגד מובן מאליו כי המטרדים הנטענים הקיימים גם היום דווקא יופחתו ויצומצמו עם צמצום עומס התנועה והפחתת כלי רכב המונעים על ידי בנזין וסולר מחד, ומאידך, שימוש ברכבת קלה בטכנולוגיית "LRT" המפחיתה את הרעש לעומת כלי רכב הנעים ברח' במצב הקודם.

על כן, אנו סבורים, כי אין כל ממש בהפניות למאמרים שונים וכלליים שלא נערכו ביחס למקרקעין הנידונים – עליהם נסמך שמאי התובעים, שעה שטענות למפגעים הנטענים דורשות הוכחה באמצעות חוות דעת מקצועיות ביחס למקרקעין הנידונים ובאופן ספציפי – אלו לא צורפו לתביעה. ונפנה לעניין זה להחלטות ועדות הערר בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 09.06.2009); וכן, בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013).

מכל מקום, יצוין כי אף לו היה באותן הפניות כדי לתמוך בטענת בתביעה (דבר המוכחש), הרי שממילא דין התביעה להידחות על הסף, מקום בו המאמרים והמחקרים עליהם סומך שמאי התובעים את תביעתו לא צורפו לתביעה כנדרש בהתאם לתקנות.

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

ג.1. התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית

בהמשך לפסיקה המובאת לעיל לפיה יש לכלול במסגרת התביעה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית. בענייננו, פוטר עצמו שמאי התובעים מהתייחסות ממשית לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית בכך, בס' 8.א לחוות הדעת מטעם התובעים: "בהתחשב במיקומה של החלקה הנדונה בצמוד לקו הרכבת ובקרבת התחנה, לא ניתן לכמת את התועלת מהשפעתה החיובית שככל שקיימת לנכסים המצויים בצמידות לקו הרק"ל (קו ראשון)".

מכאן, הרי שנפלה פגם מהותית בחוות הדעת מטעם שמאי התובעים במסגרתו מתעלם שמאי התובעים, הלכה למעשה וביוזעין, מן הדרישה בדן להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית. והדברים נכונים אף ביתר שאת, מקום בו נטען במסגרת התביעה לפגיעה עקיפה לכאורה בשיעור של 10% משווי המקרקעין – וזאת, בהיעדר מסד נתונים רלוונטי ו/או חוות דעת מקצועיות הבוחנות את המפגעים הצפויים מאישורה של התכנית.

מכל מקום, ולמען העמדת הדברים על דיוקם, נפנה לאלמנטים המשביחים שבתכנית כמפורט בחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית (בס' 12.3.2, ובס' 14.10-14.15), ובכללם דווקא צמצום עומסי התנועה (בניגוד לנטען בחוות הדעת מטעם התובעים), ירידה בזיהום האוויר, שיפור האקלים האקוסטי – אלו בשל צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד, פעולת הרכבת הקלה באמצעות טכנולוגיית "LRT" המאופיינת בנסיעה שקטה, והנעה אלקטרונית המפחיתה באופן ניכר את השימוש בדלק; והכול מבלי לגרוע מקיבולת הנוסעים הצפויה לעבור ברחוב ותוך שיפור נגישות המקרקעין לרווחת ציבור באי אולמות הקולנוע הצפויים להיבנות מכוח תכנית מתחם המוגרבי.

בתוך כך, נפנה גם להחלטת השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס למקרקעין שברח' ארלוזורוב 170 בת"א אשר דנה אף היא בתביעת פיצויים שהוגשה בגין אישורה של התכנית דנן במסגרתה קבע השמאי המייעץ דדון כי "קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי המגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי ההשבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה. אותרו על ידי מחקרים נוספים שנערכו בעולם מהם עולה כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה".

עוד נפנה לעניין האלמנטים המשביחים שבתכנית לחוות הדעת של השמאית המייעצת רמה מאור ברח' בן יהודה 114 אשר נערכה במסגרת ערר על תביעה לפיצויים בגין התכנית בענייננו, ובמסגרתה הציגה השמאית המייעצת מאור נתונים לפיהם "ההשפעה בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול ואישור תת"ל א' 70/א' הוא בשיעור של 15.5%, בדומה לקביעת שמאית המשיבה מס' 1, המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי התנועה, ירידה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020
1009-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם".
על כן, ולאור האמור לעיל, הרי שגם התעלמותו, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מאותם אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית מנוגדת להוראות הדין ועל כן מחייבת את דחיית התביעה כבר על הסף.

ג.2.ג. כי טענות התובעים לפגיעה במקרקעין בשל "הפרעות בתקופת הבניה" דינן להידחות אף הן על הסף מחמת היעדר עילה

יצוין בקצרה כי במסגרת התביעה צוין בס' 10.19, בבחינת ראשי נזק נוספים, ראש נזק המתייחס להפרעות בתקופת הבניה במסגרתה הבניינים בסביבת ביצוע העבודות יסבלו מנזקי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, חסימת כבישים ועוד. עוד נטען, כי במהלך התקופה האמורה לא ניתן להוציא היתרי בנייה לתוספת בנייה חדשה בתקופת הבניה.
לעניין זה, יודגש כי דין טענה זו להידחות על הסף מחמת היעדר עילה שכן, הנזק הנגרם כתוצאה ממימוש התכנית אינו בר-פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק.

ג.3.ה. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה ג.3.א. התעלמות שמאי התובעים מתוספת השווי למקרקעין במצב החדש אשר מקורה בשימוש ביניים הנעשה במקרקעין

להתעלמותו של שמאי התובעים משימוש הביניים שנעשה במשך התקופה שממועד אישורה של התכנית ועד למועד ביצועה - תקופת ביניים אשר במהלכה משמשים המקרקעין כחניון בתשלום בשטח של 1,648 מ"ר הכולל 103 מקומות חנייה הממוקם, ואשר בגינו של חניון זה הוצאו רישיונות עסק לאורך השנים והותר שימוש חורג לחניון ל-3 תקופות שונות כמפורט לעיל. הכול כמפורט בחוות הדעת השמאית ומסמכים שהוצגו בפניו.
לעניין זה, יצוין כי במסגרת חוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית נמצא כי בגין שימוש הביניים במקרקעין לטובת חניון בתשלום, יש להוסיף לשווי המקרקעין במצב החדש את ההכנסות השנתיות הממוצעות למשך מלוא תקופת הדחייה למימוש התכנית. ונפנה לעניין זה גם לשומתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור שמונתה ע"י ועדת הערר בתביעת פיצויים שהוגשה ברח' בן יהודה 114, בס' 14.7.1 לשומה המייעצת.
על כן, ברי כי בהתעלמות שמאי התובעים מהוספת שווי שימוש הביניים לשווי המקרקעין במצב החדש, התעלם שמאי התובעים בנתון משמעותי ורלוונטי הדרוש לשם הערכת הפגיעה הנטענת במקרקעין (המוכחשת לכשעצמה).

ג.3.ב. יסודה של חוות הדעת מטעם התובעים בהנחה שגויה לפיה במצב הקודם תוואי הרכבת ברח' בן יהודה סומן לרכבת תת קרקעי

במסגרת שומת התובעים נטען כי תוואי הרכבת ברח' בן יהודה, כפי שסומן בתמ"א 23 הינו לרכבת תת קרקעית (בס' 10.8 לחוות הדעת מטעם התובעים). יצוין כי על יסוד הנחה זו נבחנה הפגיעה הישירה במקרקעין הבאה לידי ביטוי, לעמדת התובעים, בגריעת זכויות שהיו יכולות להיות מאושרות מכוח תכנית תא/5000 (דבר המוכחש, עוד על כך בהמשך הדברים).
לאחר שבחנו את הוראות תמ"א 23 והוראות תמ"א 4/א/23 אנו סבורים כי הנחת יסוד זו שבשומת התובעים יסודה בטעות. נסביר.

ראשית, יצוין כי טענת שמאי התובעים לפיה מפלס המעבר שנקבע בהתאם לתמ"א 23 קבע כי בסמוך למקרקעין יעבור תוואי הרכבת הקלה בתת הקרקע – נטענה בעלמא וללא כל תימוכין או הפניות נדרשות לתמיכת טענות אלו. על פניו, שלא בכדי.

שנית, וכפי שעמדנו על כך לעיל במסגרת הנורמטיבית החלה על המקרקעין, ממילא תמ"א 4/א/23 נועדה להחליף ולשנות את תמ"א 23א' ולקבוע רשת מעודכנת של תוואים למתע"ן. בתוך כך, נקבע במסגרת תמ"א 4/א/23 כי מפלס המעבר של הרכבת הקלה – בין אם הוא עילי או בין אם הוא תת-קרקעי – ייקבע בתכנון המפורט.

ונפנה לעניין מיקומו של תוואי הרכבת לפי תמ"א 4/א/23 להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 92007-02 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 03.04.2024 – להלן: "עניין פרי"), שם קבעה ועדת הערר כי הוראות תמ"א 4/א/23 מבקשות לשמור על גמישות תכנונית וקובעת כי תכנון זה ניתן לאשר במפלס הקרקע בין במפלס עילי ובין במפלס תת קרקעי. משכך, קבעה לבסוף ועדת הערר, בס' 86 להחלטת.

על כן, ומקום בו תמ"א 4/א/23 שינתה את הוראות תמ"א 23א' שקדמה לה, הרי שאין כל יסוד להנחת המוצא השגויה של שמאי התובעים לעניין זה, על כל המשתמע מכך, ובפרט, הגריעה לכאורה של זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 בגין קביעת תוואי הרכבת הקלה במפלס העילי (טענה השגויה לכשעצמה). על טענה זו נעמוד להלן.

ג.3.ג. התכנית לא גרעה זכויות מכוח תכנית תא/5000 שעה שאלו לא הוקנו כלל למקרקעין

כאמור, עיקרה של התביעה הוא בטענות התובעים להפסד זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000. בתוך כך, נטען במסגרת התביעה כי כתוצאה מהפקעה בהיקף של 126 מ"ר נפגעו המקרקעין בשל הפסד לכאורי של זכויות ב-4 קומות עיליות המהווים הפסד זכויות בסך של 504 מ"ר (126 X4), והפסד זכויות בניה בתת הקרקע – המהווה פגיעה ישירה מכוח התכנית.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020
1009-0000-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

בנוסף נטען - שוב, בהסתמך על מצב תכנוני לפיו תכנית תא/5000 הקנתה זכויות לתוספת 4 קומות עיליות - כי התכנית אף הביאה לפגיעה עקיפה בגין מטרדים הנובעים לכאורה מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת ובכללם מטרדים הנובעים מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות - אלו הוערכו בשיעור כולל של 10% משווי הזכויות התיאורטיות למסחר ולמגורים.

אנו סבורים כי יש לדחות את הסתמכות התובעים על הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000, וזאת ממספר טעמים שיפורטו להלן.

ראשית, יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות בניה שעה שמדובר בתכנית כוללת אשר במסגרתה נקבעו הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות חדשות, ולא ניתן להוציא מכוח היתרי בניה. ויודגש כי תכנית זו מייצרת מסגרת תכנונית המגדירה את מרחב הפעולה התכנוני המוקנה לוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות בסמכותה. על כן, הרי שאין באישורה של תכנית תא/5000 כדי להקנות למקרקעין זכויות בניה כלשהן, לא כל שכן, זכויות בניה בהיקף המקסימלי כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת מטעם התובעים.

שנית, ממילא הפוטנציאל הנטען ע"י התובעים (שאינו קיים בנסיבות העניין כאמור) כלל איננו מ"סוג" הפוטנציאל אשר הוכר בהלכה הפסוקה כבר פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק. כפי שהוסבר לעיל, במסגרת פסה"ד בעניין דלי דליה, קבע בית המשפט העליון כי זכאות לפיצוי בגין אובדן פוטנציאל תכנוני עקב אישור תכנית תתגבש רק בהתקיים שני תנאים מצטברים: הראשון - שהוא למעשה תנאי סף - כי הפוטנציאל "נגדע" נוכח הפקדת תכנית; והשני - כי אותה תכנית הפוגעת בפוטנציאל התכנוני נמצאת בנקודת "אל-חזור". בענייננו, אין כל תכנית שהופקדה, כל שכן שנמצאת בנקודת "אל-חזור" אשר יצרה את אותו הפוטנציאל הנטען במקרקעי התובעים. ממילא, התובעים כלל לא טענו, כל שכן הוכיחו, כי קיימת תכנית מופקדת המצויה בנקודת "אל-חזור" החלה על המקרקעין ואשר יוצרת פוטנציאל כלשהו למקרקעין. שלישית, בהמשך לאמור לעיל ובבחינת למעלה מן הצורך, יצוין כי בהתאם להוראת ס' 2.4.1 לתקנון תכנית תא/5000, נקבע כי "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו". היינו, תכנית מתחם מוגרבי שאושרה עובר לאישורה של תכנית תא/5000 תמשיך לעמוד בתוקף על אף האמור בתכנית תא/5000. מכאן, שמקום בו תכנית מתחם מוגרבי הינה תכנית שעיקרה בשימור האופי המקורי של בנין קולנוע מוגרבי, הרי שממילא הוועדה המקומית "רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שמור" (בס' 4.3.1(ו) לתקנון תכנית תא/5000).

לסיכום - עמדתנו היא כי יש לדחות את התביעה מכל וכל. בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית ובהתאם להלכה הפסוקה - למקרקעין נשוא התביעה אין כל פוטנציאל תכנוני ובוודאי שאין פוטנציאל תכנוני שמקים עילת תביעה לפיצוי לפי ס' 197 לחוק.

ג.3.4. אין בגריעת השטח מתוקף התכנית כדי לפגוע בזכויות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם מוגרבי

בהמשך לאמור לעיל, נשוב ונזכיר כי במסגרת התביעה נטען כי עפ"י התכנית יועד שטח בסך של 126 מ"ר לדרך מאושרת ולדרך מוצעת.

תחילה, יצוין כי בהתאם למידע שנמסר לנו, נת"ע (הגורם המשפה בתביעה זו), שילמה לתובעים פיצויי הפקעה בסך כולל של 1,066,250 ₪ - סכום אשר חושב על פי שווי המקרקעין המופקעים בייעודם התכנוני הקודם. על כן, להבנתנו אין כל מקום להתיר לתובעים פיצוי בכפל כך שיוזכו בסכומי כסף העולים אף על היקף פגיעתם הנטענת (והמוכחשת). מכל מקום, אנו סבורים כי טענות העותרים להידחות גם לגופן, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, יצוין כי השטח שהופקע מכוח התכנית אינו גורע כלל מן הזכויות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם מוגרבי - אלו הוקנו באופן אבסולוטי למגרש ככזה. על כן, הרי שברי כי אין בגריעת שטח מן המקרקעין, מקום בו עודנו מתאפשר יישום תכנית המוגרבי במלואה, כדי להקים עילה לתביעת פיצויים. לא כל שכן, נכון האמור מקום בו לא הוצגה בתביעת התובעים כי הפגיעה הביאה באיזשהו אופן לשינוי הבינוי הנדרש במקרקעין.

לעניין זה, יצוין גם כי על פי בדיקה אנליטית שנערכה ע"י נת"ע בשנת 2019 - זו נערכה בעקבות ערר שהגישו חלק מתובעים דכאן - נמצא כי השטח המיועד להפקעה אינו חורג מקווי הבניין במגרש, ומאפשרת את יישום תכנית מתחם המוגרבי החלה על המקרקעין במלואה.

שנית, יצוין כי בהתאם למדידה שנערכה לבקשת נת"ע מיום 16.1.2022, השטח שיועד להפקעה מכוח התכנית עומד על סך של 123 מ"ר ולא על שטח של 126 מ"ר כנטען.

שלישית, ואף יתרה מכך, הרי ששטח זה כולל גם שטחים שיועדו כבר במסגרת תכנית מתחם

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1009-24 - 1

המוגרבי לדרך מאושרת בהיקף של 27 מ"ר ולייעוד לשטח שעליו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור – בהיקף של 96 מ"ר. מובן כי המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין שטחים שיועדו לדרך מאושרת במסגרת תכנית מתחם המוגרבי חלף עבר לו לפני כ-30 שנים, ואין כל מקום לאפשר לתבוע בגין גריעה זו שבוצעה מכוח תכנית מתחם המוגרבי במסגרת התביעה דנן (שממילא נדמה כי השביחה את המקרקעין עשרות מונים).

רביעית, ייטען כי לכל היותר, יש להעמיד את היקף השטח בייעוד להפקעה על פי התכנית דנן על שטח של 96 מ"ר בלבד. בשים לב לכך, ובהתחשב בייעודו של שטח זה בהתאם לתכנית מתחם המוגרבי - ייעוד לשטח שעליו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור – הרי שמובן כי הפגיעה הנגרמת מן התכנית בגין ייעוד השטח לדרך מוצעת הינה זניחה לכל היותר ואף מתאימת לאור האלמנטים המשביחים הכלולים בתכנית עליהם עמדנו לעיל. לחלופין, ייטען כי פגיעה נטענת זו הינה פגיעה נעשית בתחום הסביר אשר אינה מזכה בחיוב בפיצויים בהתאם לס' 200 לחוק.

ג.3.1. דין טענת התובעים לפגיעה בתת הקרקע להידחות אף היא

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי התכנית הביאה לפגיעה בגין הפסד מקומות חניה בקומות המרתף (בס' 10.18 לתביעה).

לדעתנו גם דינה של טענה זו להידחות מכל וכול, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן. ראשית, ובהמשך לאמור לעיל, נשוב ונציין כי השטח המיועד להפקעה בחזית הבניין לכיוון רח' אלנבי אינו חורג מקווי הבניין במגרש, ובכך מאפשרת את יישום תכנית מתחם המוגרבי במלואה. בדומה, ומקום בו עפ"י תכנית מתחם המוגרבי התכסית האפשרית בקומת המרתף העליונה זהה לתכסית האפשרית בקומות המרתף התחתונות, היינו- כשם שאין בייעוד השטח להפקעה עפ"י התכנית כדי לגרוע מהבינוי המאושר מכוח תכנית מתחם המוגרבי במפלס העל-קרקעי, כך גם אין בייעוד השטח להפקעה שבתכנית כדי לגרוע מן השטחים בקומות המרתף אשר תכסיתן מוגבלת לתכסית הבניין מעל קומת הקרקע.

שנית, ולמען הסר ספק, יצוין כי אין בייעוד השטח להפקעה במסגרת התכנית כדי להביא לכך שלא יתאפשר להקים את מלוא שטחי השירות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם המוגרבי ואת מקומות החנייה הנדרשים לשירותם. לעניין זה, יצוין כי במועד אישורה של התכנית חל תקנון החניה תא/מק9072 מיום 7.12.16 לפיו נקבע כי כאשר ישנה תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ן דרישות החניה של מגרשים באזור א' יחושבו כאילו הם באזור ב', ואלו שבאזור ב' – כאילו הם באזור ג' וכי החל ממועד הפעלת הרק"ל מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י אזורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, בנוסחן לאחר תיקון 2016.

על כן, בהתאם לבדיקת שמאית הוועדה המקומית ניתן לממש את כל שטחי השירות הדרושים לבניין בתת הקרקע, בהתאם לתכנית מתחם המוגרבי, בהתאם לס' 11(ב) לתקנון תכנית ע/1, ובהתאם לתקנון החניה החל במועד אישורה של התכנית דנן.

על כן, ברי כי אין כל ממש גם בטענות התובעים לעניין הפגיעה הנטענת בתת הקרקע. על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שיש לדחות את טענות התובעים בתביעה בכל הנוגע לפגיעה הישירה במקרקעין.

ג.3.2. פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

כאמור, במסגרת התביעה טוענים התובעים כי קיימות אף פגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד – אלו הוערכו בשיעור של 10%, ובכללן, פגיעות הנובעות מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה, בין היתר, בשל העובדה כי במקטע בענייננו מדובר ברכבת עילית; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות.

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

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית. גם בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין פרי, בס' 108-109 להחלטה.

לעומת זאת, מחוות דעת מקצועיות שנערכו מטעם נת"ע בהקשרה של התביעה דנן, ומתייחסות להיבטים של אקוסטיקה ורעידות, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית, נמצא אין לא נגרמת כל פגיעה למקרקעין בהיבטים אלו, ובכל האמור למטרדי רעש הרי שאלו לא הוחמרו, כטענת שמאי התובעים, אלא אף הופחתו, באופן שיש לראותם כאלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, יצוין כי תנועת הרכבת הקלה גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותה היא מחליפה; כי אין פגיעה באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה; ולבסוף, כי לא נגרמת כל פגיעה למקרקעין בגין הפצת קרינה אלקטרומגנטית.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24

שנית, ובהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר פגיעה בזכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 שעה שאלו לא הוקנו כלל למקרקעין ולאור העובדה כי תוספת הזכויות שחושבה מכוח תכנית זו בתביעה עניינה בתוספת שטחים למגורים, הרי שאין כל ממש לאף לא אחת מן ההפניות המתייחסות לנזקי הפגיעה העקיפים לכאורה, שעה שהפניות אלו עניינן בהשפעת קרבתן של דירות לרכבת הקלה.

כך, ברי כי אין כל ממש להפניות השמאי מטעם התובעים למאמרים ומסמכים שונים – אלו ממילא לא צורפו כנדרש לכתב התביעה – ומתייחסות לנזקים הצפויים לכאורה למקרקעין למגורים (דבר המוכחש), ובכללן, הפניות למאמרו של ד"ר בועז ברזילי בדבר "השפעותיה החיצוניות של רכבת על ערכי מקרקעין למגורים" (בס' 7.6 לתביעה); למחקר השמאי הממשלתי בדבר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים, כיוונים והשלכות" (שם. בס' 7.7); לכתבה באתר נדל"ן YNET שם דובר על פגיעה הצפויה להיגרם לכאורה לדירות בסביבת הרכבת הקלה (דבר המוכחש לכשעצמו)(שם. בס' 7.11); לכתבה באתר UNANADLAN לפיה לכאורה אין להשקיע בדירה המצויה בקרבה מיידית לפסי הרכבת (שם. בס' 7.12).

שלישית, ובכל הנוגע לפגיעה העקיפה בדבר קרינה אלקטרומגנטית הרי שגם טענה זו של התובעים להידחות – על הסף כאמור בשל אי צירוף המסמך כנדרש בהתאם להוראות הדין, אך גם לגופם של דברים. שכן, בניגוד לנטען בתביעה לפיה בעת עריכת חוות הדעת לא ניתן לדעת באם החדר הטכני הגורם לקרינה הנתענת יהיה עילי או תת-קרקעי (בעמ' 23), הרי שהחדר הטכני מסומן מתחת לכביש ולתוואי המסילה המתוכנן וכי בהתאם להוראות ס' 4.3.2(א) לתקנון התכנית אינו יכול להיות על קרקעי.

בנוסף, ולמען הסר כל ספק, ולאור מידע שנמסר מאת נת"ע הודגש כי החדר הטכני יהיה תת-קרקעי – ועל כן ובהתאם למידע שנמסר מנת"ע, לא צפוי להתקיים מטרד קרינה כלשהו. רביעית, וגם זאת בניגוד לנטען בשומת התובעים בדבר הפגיעה שנגרמה לכאורה לנכסים למגורים בשל קרבתם לרכבת הקלה, נפנה לסקירה שנערכה בחוות דעת מאת שמאי המקרקעין אוהד דנוס וירון להט בעניינה של הרכבת קלה בירושלים מיום 29.12.2020, שם נמצא כי לא רק שהמקרקעין הסמוכים לרכבת הקלה לא נפגעו, אלא ששיעור עליית ערכם אף היה גבוה יותר בהשוואה לשיעור עליית הערך הממוצע למגורים. משמע, מתוצאות אותו סקר עולה כי אישור תכנית לרכבת קלה דוגמת תת"ל 70/א הביא להשבחה של המקרקעין הסמוכים, אף כאשר דובר בקרקע למגורים.

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

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב'

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113 רחוב הרכב מס' 9 – תיק 2022-01899

לדברט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל 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 08/02/2022 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 תכנית 4113.
בישיבתה מספר 0021-22 ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 6) 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 הרכב 9

תובעים: זלוטניק רפאל, שרון זלוטניק פרץ, זלוטניק נועה, זלוטניק רחל, זלוטניק יעקב,
זלוטניק יצחק ו- זלוטניק אברהם דוד.

בא כוח התובעים: עו"ד ארי הלל

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

פירוט שכום הפיצויים:
7,830,000 ש"ח

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

1. ירידת ערך הקרקע של שטח מדוד של כ- 203 מ"ר המסומן ביעוד דרך.
2. צמצום זכויות הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים.

תקציר חוות דעת שמאיות הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 5 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) בשטח של 514 מ"ר וידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7067.

מעיון בתיק הבנין המצוי בארכיון האינטרנטי של הוועדה 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' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג 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' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

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 הוועדה 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** וערר 9009/0622 **יערי 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 מטרופולינית 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:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

בשלב הראשון – הפיצוי 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 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' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
514	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	4,112,000 ₪
סה"כ			4,112,000 ₪

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 בפרויקט 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' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
204	דרך מוצעת	1,040 ₪	212,160 ₪
310	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	3,224,000 ₪
סה"כ			3,436,160 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם:	4,112,000 ₪
שווי מצב חדש:	3,436,160 ₪
ירידת ערך:	675,840 ₪

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

תקציר 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 הגישו ה"ה זלוטניק רפאל ת.ז. 054239819, שרון זלוטניק פרץ ת.ז. 031411432, זלוטניק רחל ת.ז. 009111956, זלוטניק יעקב ת.ז. 054330634, זלוטניק יצחק ת.ז. 055368260, זלוטניק אברהם דוד ת.ז. 057989343 (להלן – **"התובעים"**), ביחס לזכויותיהם בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' הרכב 9 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

1. המקרקעין מושא התביעה ממוקמים מדרום לרחוב בית עובד ומצפון לרחוב ריב"ל, ממערב לרחוב המסגר וממזרח לנתיבי איילון בעיר תל אביב-יפו. על המקרקעין קיים מבנה חד קומתי ותיק(להלן – **"המבנה"**).
2. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.
3. המבנה מהווה מגרש זמני מס' 5 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל) בשטח 514 מ"ר. מדובר במבנה ותיק צמוד קרקע, חד קומתי, בנוי בלוקים תחת גג אסבסט בשטח של 169.4 מ"ר (עפ"י תכנית בניה משנת 1978 שאותרה בתיק הבניין). לא אותר בתיק הבניין היתר להקמת המבנה.
4. רחוב הרכב הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב המסגר וסיומו ברחוב נחל איילון במזרח.
5. סביבת המקרקעין הקרובה מאופיינת בעיקרה במבני תעשייה, מוסכים ומשרדים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.
6. להלן תצלום אוויר של המקרקעין מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

התוכן

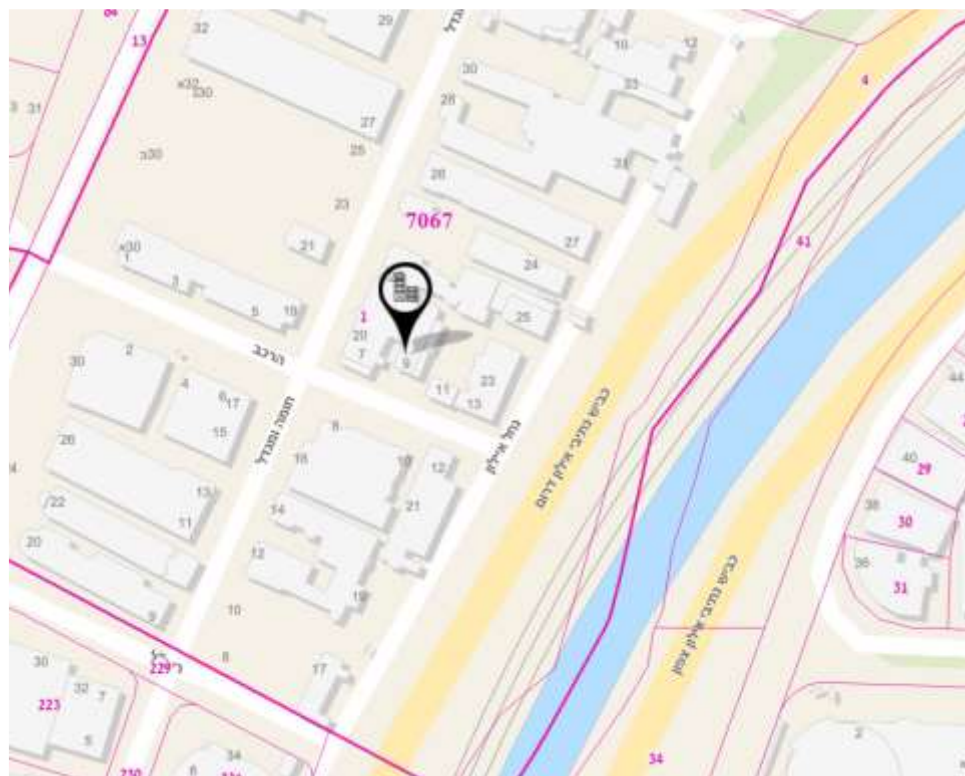
מס' החלטה

- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

26/06/2024
2 - 24-0009



להלן מיקום החלקה במפת הסביבה הקרובה:



התוכן

מס' החלטה

- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

26/06/2024
2 - 0009-24

להלן מיקום המגרש במפה טופוגרפית מיום 03.03.2024:



חישוב יעודי ה"ה					
מגרש			חביע 4113		
מגרש			חביע 1205		
מס' תא	יעוד	שטח	מס' תא	יעוד	שטח
5/1	דרך מוצעת	204	5/2	תכנון בעתיד	310
5/1	סה"כ	204	5/2	סה"כ	310

הערה:

מגרש 5/1 יעוד קודם לתכנית 4113
שטח לתכנון בעתיד עפ"י תב"ע 1205

מקרא :

דרך מוצעת לפי תביע 4113

דרך ו/או טיפול נופי לפי 4113

תכנון בעתיד לפי תביע 1205

דרך קיימת לפי תביע 1205

דרך ו/או טיפול נופי לפי תביע 1205

מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב-יפו
מקום : תל אביב
גוש : 7607
חלקה : 1
מגרש : 5 שטח : 514 מ"ר

מפה טופוגרפית

קנ"מ : 1:250

הוכן עבור : עיריית תל אביב

מקרא :

6538

גבול ומספר גוש

82

גבול ומספר חלקה לפי גוש

5

גבול ומספר מגרש

1205

גבול ומספר תב"ע



גבול ומספר תא שטח

הערות:

1. גבהים וקואורדינטות קשורים לרשת ארצית

בנק' GPS 4952WR-4954WR

2. הגבהים בסוגריים (18.98)
הם גבהים על קירות, גדרות וכבלי חשמל

3. רקע גושים לפי תצ"ר שלנו ZR10349

מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על ידי מודד מוסמך, כאמור לעיל, עולה בין היתר, בדלקמן:

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מצב תכנוני :**מצב קודם :**

7. 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.
8. תכנית E פורסה למתן תוקף בי.פ. 765 ביום 17.07.1941. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעשייה.
9. 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.
10. תוכנית 1205 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024) :
- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

בתחום תכנית 4113. עפ"י תכנית 1205 שטח כאמור מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד. ציון כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג בייעוד 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.

11. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 3275 ביום 28/11/85, נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים ושימוש בהם. בהתאם לתנאים והוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית 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.

12. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.2001. 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.

13. 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.

14. תכנית כוללת תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בסעיף 2.4.1 בתכנית תא/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.

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.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

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.

תכנית הבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. 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. רח"ק בסיס מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

מצב חדש:

15. תכנית תא/4113 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8145 מיום 11.3.2019. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024):

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מטרת התוכנית –

- הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב עד 50 מ' ויכלול, בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.
- שינו מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

עיקרי הוראות התוכנית –

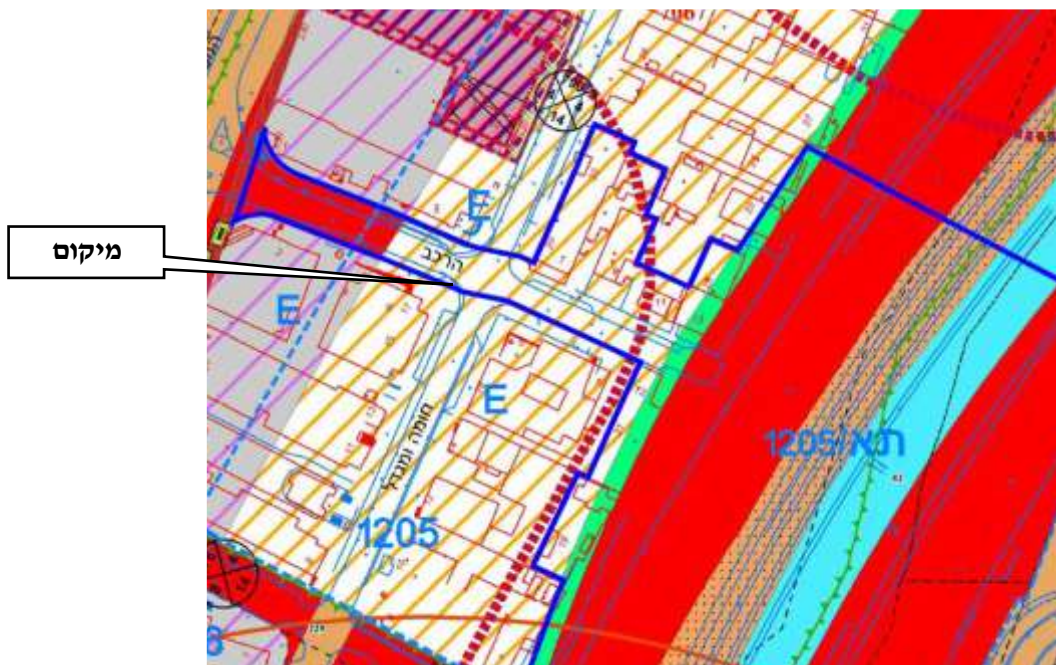
- שינו יעוד הקרקע מ"דרך", "אזור תכנון בעתיד", "חניה ציבורית", "דרך משולבת מוצעת", שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך", שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "אזור תעסוקה", "נחל/תעלה/מאגר מים" ו-"שטח הרכבת" ל-"דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו-"ייעוד מאושר לפי תוכנית אחרת".
- קביעת תחומי "גשר/מעבר עילי", "מנהרה/מעבר תחת", ו-"זיקת הנאה".
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאות למבנה דרך בתחום בו קובעת התכנית הוראות מפורטות.
- קביעת הוראות לבינוי, מבנה דרך, תכנית, פיתוח, הנחיות סביבתיות, תשתיות והוראות מיוחדות ב'.
- קביעת כללים להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
- הריסת מבנים.

בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית קובע כי בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים הקיימים במיועדים להריסה.

להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מוצע:



להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מאושר:



רישוי

- מעיון בתיק הבניין המצוי בארכיון האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנדון.
- בתיק הבנין אותרה תכנית חתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל משנת 1978 לתוספת בניה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

למבנה חד קומתי ממנה עולה כי שטח הנכס הינו 169.4 מ"ר לאחר תוספת בניה.

- יצוין כי בתיק הבנין אותרה בקשה לקבלת היתר מיום 25.08.1978 לצורך תוספת בניה בנכס שבנדון, אולם בקשה זו לא אושרה.

מצב קנייני:

16. להלן עיקרי פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19.08.2021:

גוש:	7067
חלקה:	1
שטח החלקה הרשום (מ"ר):	59,258
זכויות:	בעלויות וחכירות שונות, בניהן: בעלות לטובת זלוטניק רפאל (257/118516) בעלות לטובת זלוטניק פרץ שרון (257/237032) בעלות לטובת זלוטניק נעה (257/237032) בעלות לטובת זלוטניק רחל (257/118516) בעלות לטובת זלוטניק יעקב (257/355548) בעלות לטובת זלוטניק יצחק (257/355548) בעלות לטובת זלוטניק אברהם דוד (257/355548)

הערה:

לא הוצג בפנינו הסכם רכישה ו/או אישור מאת רשות מקרקעי ישראל בהתייחס לזכויות התובעים בנכס שבנדון (מגרש מס' 5), יחד עם זאת יש לתובעים בעלות בחלקים בהתאם לנסח רישום המקרקעין כפי שעולה גם ממסמכי תיק הבנין במגרש זמני מס' 5. כמו כן לא מצאנו התייחסות לנושא זה בחוות הדעת מטעם שמאי התובעים.

17. ביום 27.01.2022 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך זכויות התובעים במקרקעין, והיא נתמכת בחוות דעת שמאית ביחס לרחוב הרכב 9 מיום 16.03.2021 מאת שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן: "חוות דעת שמאי התובעים").

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין אישור תכנית 4113 בגין צמצום שטחי הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים. לטענת שמאי התובעים כאילו אין לקחת בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את תכנית 1205 שחלה על הנכס, לגישתו שווי המצב הקודם במקרה דנן נגזר מאישורה של תכנית 5000.

18. הוועדה המקומית פנתה לשמאים ה"ה רחל פרנקו וניסן פרנקו (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בנוסף, הוועדה המקומית פנתה למודד מוסמך על מנת שיערוך מפה טופוגרפית למגרש הנדון. בחוות הדעת השמאית בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 4113 על ערכי מקרקעי התובעים, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי התכנית גרמה לירידת ערך במקרקעי התובעים בסך של 675,840 ₪ נכון למועד הקובע (להלן: "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית").

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

19. כפי שיפורט להלן, יש לקבל באופן חלקי את התביעה והכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובחוות הדעת המשפטית דנן.

התייחסות משפטית לתביעה

שגה שמאי התובעים עת לא התייחס במסגרת תחשיבו לתכנית 1205 במצב הקודם לתכנית 4113

20. בהתאם להלכה הפסוקה, 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.

21. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות במקרקעין התובעים בטרם אושרה התכנית.

22. למרות זאת, בחוות דעת שמאי התובעים קיימים פגמים בתיאור המצב התכנוני הקודם מאחר ששמאי התובעים אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיבו את תכנית 1205 אשר הינה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

23. נראה כי לעמדת שמאי התובעים אין להתייחס לתכנית 1205 כחלק מהמצב התכנוני הקודם. לפי גישתו תכנית 5000 חלה על הנכס הנדון ומאפשרת כאילו בניה ברח"ק מרבי עד 12.8 בבניה עד 40 קומות מעל קומת קרקע. לפיכך שמאי התובעים מביא בחשבון בתחשיב הפיצוי שינוי יעוד של שטח מדוד בגבולות ה-203 מ"ר אשר יוערך בהתאם להוראות התכנית המאפשרת בניה עד לרח"ק של 12.8 (בניכוי הפחתות מטלות ותועלות ציבוריות לטובת קבלת רח"ק מרבי והיטל השבחה) לעומת השווי המתקבל בהתאם לתכנית 4113 בייעוד החדש.

24. אין לקבל טענות אלו מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן:

24.1. תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס מאזור תעשייה לאזור לתכנון בעתיד.

24.2. בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין החלקה דנן, תכנית 1205 היא תכנית שרירה וקיימת על כל הוראותיה והייעודים הקבועים בה והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם בחלקה.

24.3. גם בשומות מכריעות שנערכו בחלקה נקבע כי תכנית 1205 היא המצב התכנוני הקודם. ראו למשל: שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדס ברח' חומה ומגדל 19, חלקה 1 בגוש 6067.

24.4. יתירה מזאת, בהתאם לתשריט תכנית 4113 – מצב מאושר, שהוא מהווה את המצב הקודם לתכנית, מסומנים הייעודים במקרקעין בהתאם לתכנית 1205.

25. משכך, קביעת שמאי התובעים ולפיה תכנית 1205 אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, הינה קביעה שגויה וחסרת כל בסיס.

26. בנוסף, יצוין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר הנ"ל, בשטח המסומן לאזור לתכנון בעתיד לא חלות תכניות 1043א, ע' וע' 1.

שגה שמאי התובעים עת התייחס במצב התכנוני הקודם לזכויות מכוח תכנית 5000

27. לטענת שמאי התובעים תכנית 4113 גרמה כביכול לאובדן זכויות בניה בנכס עפ"י הקבוע בתכנית 5000. יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

28. תכנית 5000 הינה תכנית המתאר הכוללת 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.

29. 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.

30. בנוסף, כפי שנקבע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית 5000, 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 ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000.

31. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני נוסף של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.

32. משכך, תכנית 5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

33. 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 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

34. הנה כי כן, תכנית 5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות מאחר ונדרש הליך של אישור של תכנית מכוחה. לכן, הזכויות מכוחה אינן חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

35. שמאי התובעים מתייחס בחוות דעתו לתכנית 4092, דא עקא עסקינן בתכנית בהכנה שלא הבשילה ולא מדובר בפוטנציאל תכנוני שיש להתחשב בו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בסוגיה זו במסגרת בר"מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020).

36. לפיכך, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בגין אבדן זכויות מתכנית 5000 לעת אישורה של תכנית 4113.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית

4113

37. בהתאם לפסיקה, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

38. למרות זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתכנית 4113.

39. במצב התכנוני החדש תכנית 4113 מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024):

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

40. מעיון בדברי ההסבר לתכנית 4113 עולה כי התכנית נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המער' המתפתח לאורך נתיבי איילון באמצעים הבאים:

- הקמת "גשר השלושה" – גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נתיבי

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

איילון, בין הרחובות הרכב והשלושה בתל אביב יפו. הגשר יכול רצועה של דרך ו/או טיפול נופי בנוסף על נתיבי התנועה, השבילים ורצועות ההליכה. הגשר החדש יוצר חיבור נוסף בעיר בין מזרח למערב.

- שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט.

41. שמאי התובעים אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה ובכלל זה לאלמנטים המשביחים אשר התאפשרו מכוחה של תכנית 4113.

42. יש לציין כי פרויקט גשר השלושה עתיד להוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה המטרופוליטנית אלא גם ברמה המקומית עבור רווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

43. זה המקום לציין כי התובעים בעצמם טענו בהליכי ההתנגדות לתכנית כי הגשר שייבנה עתיד דווקא להואיל לשיפור הגישה לנכסים, לרבות אלו של התובעים כדלקמן:

"בעיקרון המתנגדים רואים בעין יפה את הקמת הגשר ומברכים על פיתוח הדרך בסמוך למקרקעין שלהם כמפורט בתכנית. הגשר יחבר את רחוב הרכב עם רחוב השלושה ויאפשר בכך תנועה טובה יותר בין שני צידי כביש 20 האילון. הגשר יחבר את האזור ממזרח לאילון עם זה שבמערבו ישפה בכך את הנגישות לנכסים באזור, לרבות אילו של המתנגדים."

התנגדות התובעים לתכנית מצ"ב ומסומנת נספח 1.

44. מכאן כי יש לדחות הנחות שגויות אלו של שמאי התובעים בחוות דעתו.

45. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113, נוצרו עם אישורה של התכנית.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את תרומת השווי במצב החדש לשטחים

שביעוד דרך

46. בהתאם לדין ולפסיקה, בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד לייעוד הציבורי; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם לייעוד החדש.

47. דא עקא, שמאי התובעים אינו מביא בחשבון בכלל תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך ומתייחס אליהם כאילו אין להם שווי בכלל. אין מקום לקבל עמדה זו הסותרת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל.

סוף דבר

48. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.

49. 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

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 675,840 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
רחוב הרכב מס' 11-13 – תיק 2021-04894

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאיי 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 05/05/2021 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 4113.
 בשיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1

כתובת: רחוב הרכב מס' 11-13

תובעים: אנגלנדר אברהם, אנגלנדר אריה, תעשיית מבלטים אנגלנדר יוסף בע"מ ו- אנגלנדר מבלטים ומוצרים בע"מ.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

₪ 28,100,000

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

3. ירידת ערך הקרקע של שטח מדוד של כ- 688 מ"ר המסומן בייעוד דרך.
4. צמצום שטחי הבנייה לתעסוקה/משרדים ומגורים.
5. לאחר סימון חלק מהמגרש לדרך נותר מגרש לא רגולרי שצורתו מקשה על היתכנות מימוש זכויות בניה בו.

תקציר חוות דעת שמאיות הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 4, 7 ו-8 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067. יצוין כי מגרש מס' 9 אשר צוין בחוות דעת שמאי התובעים ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

על מגרשים מס' 7 ו-8 קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמועדון פאב (רח' הרכב 13). על מגרש מס' 4 קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמחסן (רח' הרכב 11) - לגביו לא נמצא היתר בניה.

במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס שבנדון תכנית 1205. התכנית מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
 - מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.
 - מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך.
 - מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.
- במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):
- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

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 הוועדה 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** וערר 9009/0622 **יערי 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 מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

שמאי התובעים סבור כי החלק שנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר מגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. טענה זו אין לקבל. טענתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא ללא כל ביסוס או אסמכתא הן לגבי מהות ההפחתה והן לגבי גובה ההפחתה. עפ"י חוות דעת שמאי התובעים השטח הנפגע המדוד לכאורה הינו 688 מ"ר וכי לטענתו המגרשים מסווגים ביעוד שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1205. **טענה זו אינה נכונה**. בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023 עולה כי:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

שמאי התובעים אינו מציג את המצב התכנוני הנכון במסגרת חוות דעתו, כאשר חלק מהשטחים מיועדים לדרך/שצ"פ צמוד דרך כבר במצב הקודם:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יובהר כי מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על-ידי מודד מוסמך יתרת המגרש מהווה שטח רגולרי דמוי מלבן.
 - מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך. יוצא אפוא כי השינוי בצורת המגרש נוצרה כבר במצב הקודם ולפיכך יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים.
 - מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.
 - מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.
- יתרה מכך, לגישתנו אין להביא בחשבון הפחתה בשווי לחלק שנוטר, זאת לאור העובדה כי אין כל הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח הנוטר ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה היוצרת פגיעה בשווי המגרש.
- 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 – הפיצוי 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 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:

שווי ביעוד שצ"פ הכלול בדרך, מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. השמאי המכריע משה נדם 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 ₪. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 800 ₪.

מגרש מס' 4:

מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
514	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	4,112,000 ₪
סה"כ			4,112,000 ₪

מגרש מס' 7:

מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
203	שצ"פ הכלול בדרך	800 ₪	162,400 ₪
69	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	552,000 ₪
71	דרך קיימת	800 ₪	56,800 ₪
165	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	1,320,000 ₪
7	דרך	800 ₪	5,600 ₪
סה"כ			2,096,800 ₪

מגרש מס' 8:

מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך מוצעת. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.

מגרש מס' 9:

מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

סה"כ שווי מצב קודם: 6,208,800 ₪

שווי מצב חדש:

שווי ביעוד דרך מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. 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 בפרויקט גשר השלושה שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" במצב החדש מוערך בגבולות 10,400 ₪. שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 1,040 ₪.

מגרש מס' 4:

מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
206	דרך מוצעת	1,040 ₪	214,240 ₪
308	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	3,203,200 ₪
סה"כ			3,417,440 ₪

מגרש מס' 7:

מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
139	דרך/טיפול נופי	1,040 ₪	144,560 ₪
204	דרך מוצעת	1,040 ₪	212,160 ₪
165	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	1,716,000 ₪
7	דרך	1,040 ₪	7,280 ₪
סה"כ			2,080,000 ₪

מגרש מס' 8:

מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך מוצעת. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב הקודם, ללא שינוי.

מגרש מס' 9: מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

סה"כ שווי מצב חדש: 5,497,440 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם:	6,208,800 ₪
שווי מצב חדש:	5,497,440 ₪
ירידת ערך:	711,360 ₪

תקציר 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 הגישו אברהם אנגלנדר ת.ז. 051212132, אריה אנגלנדר ת.ז. 0054011762, חב' תעשיות מבלטים אנגלנדר בע"מ ח.פ. 510203698, אנגלנדר מבלטים ומוצרים (1980) בע"מ ח.פ. 510847015 (להלן – "התובעים"), ביחס לזכויותיהם בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' הרכב 11 ו-13 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").

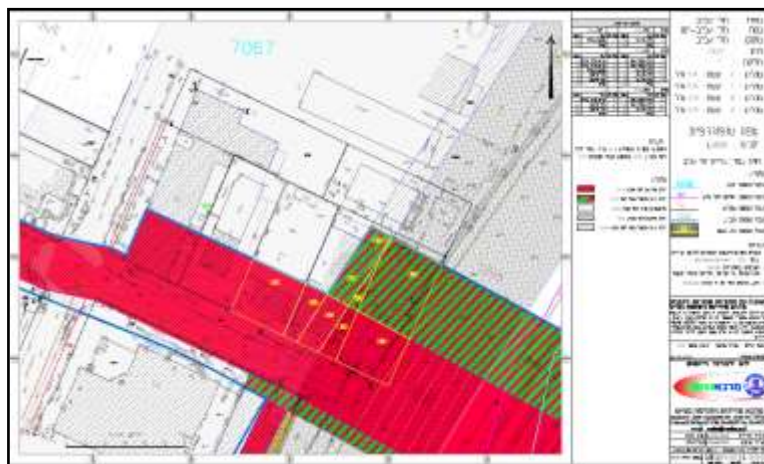
התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב (להלן - "הוועדה המקומית", "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית"), המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

רקע עובדתי ותכנוני רלוונטי

50. המקרקעין מושא התביעה ממוקמים מדרום לרחוב בית עובד ומצפון לרחוב ריב"ל, ממערב לרחוב המסגר וממזרח לנתיבי איילון בעיר תל אביב-יפו. על המקרקעין קיימים 2 מבנים ותיקים חד קומתיים (להלן - "המבנים").

51. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.

52. המבנים מהווים מגרשים

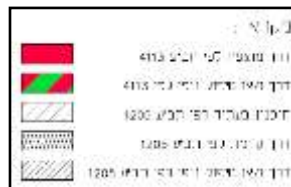


זמניים מס' 4, 7, 8 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל). על המגרשים קיימים שני מבנים ותיקים חד קומתיים: ברח' הרכב 11 - קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמחסן. ברח' הרכב 13 - קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמועדון פאב.

53. רחוב הרכב הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב המסגר וסיומו ברחוב נחל איילון במזרח.

54. סביבת המקרקעין הקרובה מאופיינת בעיקרה במבני תעשייה, מוסכים ומשרדים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

55. להלן תצלום אוויר של



מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה
1	7607	2	7607
3	7607	4	7607
5	7607	6	7607
7	7607	8	7607
9	7607	10	7607
11	7607	12	7607
13	7607	14	7607
15	7607	16	7607
17	7607	18	7607
19	7607	20	7607
21	7607	22	7607
23	7607	24	7607
25	7607	26	7607
27	7607	28	7607
29	7607	30	7607
31	7607	32	7607
33	7607	34	7607
35	7607	36	7607
37	7607	38	7607
39	7607	40	7607
41	7607	42	7607
43	7607	44	7607
45	7607	46	7607
47	7607	48	7607
49	7607	50	7607
51	7607	52	7607
53	7607	54	7607
55	7607	56	7607
57	7607	58	7607
59	7607	60	7607
61	7607	62	7607
63	7607	64	7607
65	7607	66	7607
67	7607	68	7607
69	7607	70	7607
71	7607	72	7607
73	7607	74	7607
75	7607	76	7607
77	7607	78	7607
79	7607	80	7607
81	7607	82	7607
83	7607	84	7607
85	7607	86	7607
87	7607	88	7607
89	7607	90	7607
91	7607	92	7607
93	7607	94	7607
95	7607	96	7607
97	7607	98	7607
99	7607	100	7607

המקרקעין מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב :

הטופוגרפית שנערכהכאמור לעיל, עולה ביןמעיון במפהעל-ידי מודד מוסמך,היתר כדלקמן:

- מגרש מס' 4 הינו 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113: 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ו- 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113: 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ו- 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- יצוין כי לגבי מגרש 8 המודד הוסיף הערה לפיה הופקע בפועל ממגרש 8 שטח של 91 מ"ר עבור דרך לפי תב"ע 1205 בתחום גבול תכנית 4113.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית 4113.

מצב תכנוני:מצב קודם:

- 56. 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.
- 57. תכנית E פורסה למתן תוקף בי.פ. 765 ביום 17.07.1941. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעשייה.
- 58. 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.
- 59. תוכנית 1205 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024): 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.
- 60. 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 להתיר הקמת קומת מרתף עד 100% משטח המגרש וקומת מרתף תחתונה בבניין. לפחות מחצית משטח

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- המרתפים יועדו לחניה ולשטחי שירות וביתרת השטח ניתן לעשות שימוש לאחסנה.
61. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.2001. 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.
62. 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.
63. תכנית כוללת תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- בסעיף 2.4.1 בתכנית תא/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.
- 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 יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו.
- תכסית הבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. 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.
- רח"ק בסיס מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

מצב חדש:

64. תכנית תא/4113 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8145 מיום 11.3.2019. התכנית מסווגת את

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024) :
- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.
 - מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
 - מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
 - מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.
- מטרת התוכנית –
- הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב עד 50 מ' ויכלול, בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.
 - שינו מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.
- עיקרי הוראות התוכנית –
- שינו יעוד הקרקע מ"דרך", "אזור תכנון בעתיד", "חניה ציבורית", "דרך משולבת מוצעת", שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך", שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "אזור תעסוקה", "נחל/תעלה/מאגר מים" ו-"שטח הרכבת" ל-"דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו-"ייעוד מאושר לפי תוכנית אחרת".
 - קביעת תחומי "גשר/מעבר עילי", "מנהרה/מעבר תחתית", ו-"זיקת הנאה".
 - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאות למבנה דרך בתחום בו קובעת התכנית הוראות מפורטות.
 - קביעת הוראות לבינוי, מבנה דרך, תכסית, פיתוח, הנחיות סביבתיות, תשתיות והוראות מיוחדות ב'.
 - קביעת כללים להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
 - הריסת מבנים.
- בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית קובע כי בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים הקיימים במיועדים להריסה.
- להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מוצע:



להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

רישוי

מעיון בתיק הבנין המצוי בארכיון האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, נמצאו בין היתר המסמכים הבאים :

65. היתר מס' 1015 מיום 20.3.1979 להוספת אולם תעשיה (הניתן לפירוק מפלטות בטרומ) לבנין קיים בן קומה אחת כפוף להתחייבות מיום 31.12.1978.
להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר :
ק. קרקע: 134.59 מ"ר קיים + 71.2 מ"ר מבוקש – סה"כ שטח המבנה לאחר התוספת הינו 205.79 מ"ר (רח' הרכב 13).

66. היתר מס' 4-79 מיום 27.8.1981 לתוספת אולם תעשיה לבנין קיים בן קומה אחת.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר :

ק. קרקע: 205.79 מ"ר קיים + 51.2 מ"ר מבוקש – סה"כ שטח המבנה לאחר התוספת הינו 256.99 מ"ר (רח' הרכב 13).

67. היתר מס' 14-5105 מיום 10.12.2014 לשימוש חורג לפאב- צריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2020

68. יצוין כי על מגרש מס' 4 (רח' הרכב 11) קיים מבנה חד קומתי ותיק עם גג אסבסט בשטח של כ- 48 מ"ר (עפ"י רישומי הארנונה) - לגביו לא נמצא היתר בניה.

מצב קנייני :

69. להלן עיקרי פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.05.2021 :

גוש :	7067
חלקה :	1
שטח החלקה הרשום (מ"ר) :	59,258
זכויות :	בעלויות וחכירות שונות, בניהן : בעלות לטובת אנגלנדר אריה (1445/592580 חלקים) בעלות לטובת א.י. אנגלנדר – מבלטים ומוצרים (1980) בע"מ (236/59258 חלקים) בעלות לטובת תעשיית מבלטים אנגלנדר יוסף בע"מ (514/59258 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אריה (435/118516 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אברם יצחק (289/118516 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אברהם יצחק (435/118516 חלקים)

70. הועבר לעיונו העתק מהסכם מכר מיום 4.4.1985 בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין אברהם אנגלנדר ואריה אנגלנדר ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן :
"המגרשים" : חלקת מקרקעין הידועה כחלקה 1 מגרש מס' 9 בגוש 7067 בשטח של 515 מ"ר, חלקת מקרקעין הידועה כחלקה 1 מגרש מס' 8 בגוש 7067 בשטח של 515 מ"ר.
"הנכס" : שטח מסוים של 370 מ"ר ממגרש מס' 9 בגוש 7067 חלקה 1, שטח מסוים של 65 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

ממגרש מס' 8 בגוש 7067 חלקה 1.

התמורה – 57,255,515 שקלים ישנים.

71. הועבר לעיונו העתק מאישורי מס שבח מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

- בתאריך 12.12.1986 נרכשו 55/100 חלקים במגרש זמני 4 בחלקה 1 בגוש 7067, המהווים שטח של 288 מ"ר. **הערה:** מס' המגרש ושטחו רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 15.4.1996 נרכשו 45/100 חלקים במגרש זמני 4 בחלקה 1 בגוש 7067, המהווים שטח של 236 מ"ר. **הערה:** מס' המגרש ושטחו רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 27.8.2007 נרכשו 514/59258 חלקים בחלקה 1 בגוש 7067 – מגרש זמני 7. **הערה:** מס' המגרש והחלק הנמכר במקרקעין רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 4.4.1985 נרכשו 65 מ"ר ממגרש זמני 8 ו- 370 מ"ר ממגרש זמני 8, בחלקה 1 בגוש 7067. לגבי עסקה זו יצוין כי הוצג בפנינו הסכם המכר, כמפורט לעיל.

72. ביום 05.05.2021 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך זכויות התובעים במקרקעין, והיא נתמכת בחוות דעת שמאית ביחס לרחוב הרכב 11 ו-13 מיום 16.03.2021 מאת שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן: "**חוות דעת שמאי התובעים**").

73. במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין אישור תכנית 4113 בגין: (א) צמצום שטחי הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים. לטענת שמאי התובעים כאילו אין לקחת בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את תכנית 1205 שחלה על הנכס, לגישתו שווי המצב הקודם במקרה דנן נגזר מאישורה של תכנית 5000. (ב) פגיעה ביתרה – מגרש לא רגולרי: שמאי התובעים טוען כי בעקבות סימון חלק מהמגרש לדרך, נותר מגרש לא רגולרי כאשר צורתו ושטחו הנותר כאילו מקשה ומשפיעה על היתכנות מימוש הזכויות.

74. הוועדה המקומית פנתה לשמאים ה"ה רחל פרנקו וניסן פרנקו (להלן: "**שמאיי הוועדה המקומית**") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בנוסף, הוועדה המקומית פנתה למודד מוסמך על מנת שיערוך מפה טופוגרפית למגרש הנדון. בחוות הדעת השמאית בחנו שמאיי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 4113 על ערכי מקרקעי התובעים, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי **התכנית גרמה לירידת ערך במקרקעי התובעים בסך של 711,360 ₪ נכון למועד הקובע** (להלן: "**חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית**").

75. כפי שיפורט להלן, יש לקבל באופן חלקי את התביעה והכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובחוות הדעת המשפטית דנן.

התייחסות משפטית לתביעה

שגה שמאי התובעים עת לא התייחס במסגרת תחשיבו לתכנית 1205 במצב הקודם לתכנית

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

4113

76. בהתאם להלכה הפסוקה, 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**, (פורסם בנבו, 11.11.03); ע"א 6826/93 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט** (פורסם בנבו, 13.4.97)).

77. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות במקרקעין התובעים בטרם אושרה התכנית.

78. למרות זאת, בחוות דעת שמאי התובעים קיימים פגמים בתיאור המצב התכנוני הקודם מאחר ששמאי התובעים אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיבו את תכנית 1205 אשר הינה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

79. נראה כי לעמדת שמאי התובעים אין להתייחס לתכנית 1205 כחלק מהמצב התכנוני הקודם. לפי גישתו תכנית 5000 חלה על הנכס הנדון ומאפשרת כאילו בניה ברח"ק מרבי עד 12.8 בבניה עד 40 קומות מעל קומת קרקע. לפיכך שמאי התובעים מביא בחשבון בתחשיב הפיצוי שינוי יעוד של שטח מדוד בגבולות ה-688 מ"ר אשר יוערך בהתאם להוראות התכנית המאפשרת בניה עד לרח"ק של 12.8 (בניכוי הפחתות מטלות ותועלות ציבוריות לטובת קבלת רח"ק מרבי והיטל השבחה) לעומת השווי המתקבל בהתאם לתכנית 4113 בייעוד החדש.

80. אין לקבל טענות אלו מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן:

80.1. תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס מאזור תעשייה לאזור לתכנון בעתיד, ולשטח ציבורי פתוח הכלול בדרך וכן מסווגת חלק משטחי המגרשים ביעוד דרך קיימת.

80.2. בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין **החלקה דנן**, תכנית 1205 היא תכנית שרירה וקיימת על כל הוראותיה והייעודים הקבועים בה והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם בחלקה.

80.3. גם בשומות מכריעות שנערכו בחלקה נקבע כי תכנית 1205 היא המצב התכנוני הקודם. ראו למשל: שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדס ברח' חומה ומגדל 19, חלקה 1 בגוש 6067.

80.4. יתירה מזאת, בהתאם לתשריט תכנית 4113 – מצב מאושר, שהוא מהווה את המצב הקודם לתכנית, מסומנים הייעודים במקרקעין בהתאם לתכנית 1205.

81. **משכך, קביעת שמאי התובעים ולפיה תכנית 1205 אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, הינה קביעה שגויה וחסרת כל בסיס.**

82. בנוסף, יצוין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר הנ"ל, בשטח המסומן לאזור לתכנון בעתיד לא חלות תכניות 1043א, ע' וע' 1.

שגה שמאי התובעים עת התייחס במצב התכנוני הקודם לזכויות מכוח תכנית 5000

83. לטענת שמאי התובעים תכנית 4113 גרמה כביכול לאובדן זכויות בניה בנכס עפ"י הקבוע בתכנית

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

5000. יש לדחות טענה זו מכל וכל.

84. תכנית 5000 הינה תכנית המתאר הכוללת 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.

85. 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.

86. בנוסף, כפי שנקבע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית 5000, 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 ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000.

87. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני נוסף של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.

88. משכך, תכנית 5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

89. 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 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

90. הנה כי כן, תכנית 5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות מאחר ונדרש הליך של אישור של תכנית מכוחה. לכן, הזכויות מכוחה אינן חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

91. שמאי התובעים מתייחס בחוות דעתו לתכנית 4092, דא עקא עסקינן בתכנית בהכנה שלא הבשילה ולא מדובר בפוטנציאל תכנוני שיש להתחשב בו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בסוגיה זו במסגרת בר"מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020).

92. לאור האמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בגין אבדן זכויות מתכנית 5000 לעת אישורה של תכנית 4113.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית

4113

93. בהתאם לפסיקה, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

94. למרות זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתכנית 4113.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

95. במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

96. מעיון בדברי ההסבר לתכנית 4113 עולה כי התכנית נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המערב המתפתח לאורך נתיבי איילון באמצעים הבאים:

- הקמת "גשר השלושה" – גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי איילון, בין הרחובות הרכב והשלושה בתל אביב יפו. הגשר יכלול רצועה של דרך ו/או טיפול נופי בנוסף על נתיבי התנועה, השבילים ורצועות ההליכה. הגשר החדש יוצר חיבור נוסף בעיר בין מזרח למערב.
- שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט.

97. שמאי התובעים אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה ובכלל זה לאלמנטים המשביחים אשר התאפשרו מכוחה של תכנית 4113.

98. יש לציין כי פרויקט גשר השלושה עתיד להוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה המטרופוליטנית אלא גם ברמה המקומית עבור רווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

99. זה המקום לציין כי התובעים בעצמם טענו בהליכי ההתנגדות לתכנית כי הגשר שייבנה עתיד דווקא להואיל לשיפור הגישה לנכסים, לרבות אלו של התובעים כדלקמן:

"בעיקרון המתנגדים רואים בעין יפה את הקמת הגשר ומברכים על פיתוח הדרך בסמוך למקרקעין שלהם כמפורט בתכנית. הגשר יחבר את רחוב הרכב עם רחוב השלושה ויאפשר בכך תנועה טובה יותר בין שני צידי כביש 20 האילון. הגשר יחבר את האזור ממזרח לאיילון עם זה שבמערבו ישפה בכך את הנגישות לנכסים באזור, לרבות אילו של המתנגדים."

התנגדות התובעים לתכנית מצ"ב ומסומנת נספח 1.

100. מכאן כי יש לדחות הנחות שגויות אלו של שמאי התובעים בחוות דעתו.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

101. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113, נוצרו עם אישורה של התכנית.

שגה שמאי התובעים עת קבע כי החלק הנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר

מגבלת בניה

102. שמאי התובעים סבור כי החלק שנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר מגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. טענה זו אין לקבל.

103. כידוע, נטל השכנוע להוכחת טענה לפגיעה במקרקעין על-ידי תכנית מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו.

104. טענתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא ללא כל ביסוס או אסמכתא הן לגבי מהות ההפחתה והן לגבי גובה ההפחתה. עפ"י חוות דעת שמאי התובעים השטח הנפגע המדוד לכאורה הינו 688 מ"ר וכי לטענתו המגרשים מסווגים ביעוד שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1205. **טענה זו אינה נכונה.** בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023 עולה כי:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

105. שמאי התובעים אינו מציג את המצב התכנוני הנכון במסגרת חוות דעתו, כאשר חלק מהשטחים מיועדים לדרך/שצ"פ צמוד דרך כבר במצב הקודם:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יובהר כי מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על-ידי מודד מוסמך יתרת המגרש מהווה שטח רגולרי דמוי מלבן.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

דרך. יוצא אפוא כי השינוי בצורת המגרש נוצרה כבר במצב הקודם ולפיכך יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים.

- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

106. יתרה מכך, לגישת שמאי הוועדה המקומית אין להביא בחשבון הפחתה בשווי לחלק שנותר, זאת לאור העובדה כי אין כל הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח הנותר ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה היוצרת פגיעה בשווי המגרש.

107. שמאי התובעים מחשב את הפגיעה בחלק הנותר במגרש בהתבסס על זכויות בניה מכוח תכנית 5000 ומתעלם מהייעוד במגרש של תכנון בעתיד ומהעובדה כי נדרשת תכנית מפורטת (תכנית איחוד וחלוקה) לצורך מימוש זכויות בניה, וכן מתעלם מן העובדה כי לא מדובר במגרש נפרד אלא חלק מחלקה בגודל 63 דונם.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את תרומת השווי במצב החדש לשטחים שבייעוד

דרך

108. בהתאם לדין ולפסיקה, בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד לייעוד הציבורי; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם לייעוד החדש.

109. דא עקא, שמאי התובעים אינו מביא בחשבון בכלל תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך ומתייחס אליהם כאילו אין להם שווי בכלל. אין מקום לקבל עמדה זו הסותרת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל.

סוף דבר

110. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

111. 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
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 0009-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 711,360 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	חלקות 39,41 בגוש 6902
4 - 0009-24ב'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש לבנייני ציבור – רח' ברנשטיין 1,5



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6902	39	קק"ל (חכירה לעיריית תל אביב יפו)	446.00	בשלמות	מגרש לבנייני ציבור	מבנה חינוך להשכלת מבוגרים
6902	41		499.00	בשלמות		חצר המבנה

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 1802 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2642 מיום 03/07/1980 י"ט תמוז תש"מ תב"ע תא/מק/צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/7/16 י"ב בתמוז התשע"ו.

מצב בפועל:

ברח' אדוארד ברנשטיין 1-7 מגרש לבנייני ציבור עליו בנוי מבנה חינוך להשכלת מבוגרים הידוע בשם "מרכז גורן גולדשטיין". המגרש כולל את חלקות 38 ו-40 בבעלות העירייה וחלקות 39 ו-41 בגוש 6902 אשר הוחכרו לעירייה ע"י קק"ל, הואיל והחכירה הסתיימה ועל המגרש חלה תכנית המאפשרת הפקעה, מומלץ להפקיע החלקות ולרשום אותן ע"ש העירייה.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 39, 41 בגוש 6902 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.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית המאושרת (26.06.24)

פרטי הבקשה מובאים בהמשך להצגת הדרפטים הקודמים בעניין תכנית זו:

דיון בהפקדת התכנית (22.02.2006):

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז'רח' הירקון ; צפ'רח' גאולה ; דר'רח' הרב קוק ; מע' חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6914		25	
6914		26	
6914		27	
6914		28	
6914		29	
6914		34	
6914		35	
6914		36	

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדרי אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 1-3 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.

הרחבת רח' הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר),
לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינויה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם. התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות.
יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. איחוד החלקות למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. קביעת זכויות בניה לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור 400% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ-3.1 דונם) ובשטח כולל של 12,550 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- מתוך סה"כ השטחים העיקריים 8785 מ"ר יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו-3765 מ"ר למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
3. הגדרת בינוי של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
4. הגובה המוצע והתפלגות השימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
5. מספר יחידות הדיור המוצע למגורים: 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור: כ-75 מ"ר.
6. קווי בנין: קדמי 0 לרח' הירקון ב-5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
7. חניה: מוצעת קומת חניה, טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 2006-ב-5):

חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו-50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי, מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
0009-24 - 5	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

דיון בהפקדה (02.04.2008):

מצב מוצע חדש בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל ולאחר בחינה מחודשת של הבינוי:

1. במקום 2 מגדלים מוצע בינוי נמוך מלווה רחוב בגובה 4 קומות מעל קומת כניסה ומעליו מגדל אחד בגובה 15 קומות. סה"כ גובה הבניה 19 קומות מעל קומת הכניסה.
2. היקף זכויות הבניה לשטחים עיקריים המוצע – 350%, 180% למגורים ו- 170% למלונאות.
3. השימוש למלונאות יהיה במבנה הנמוך מלווה הרחוב. במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית. השימוש למגורים ימוקם במגדל מעל המבנה הנמוך.
4. תהיה הפרדה בין השימושים השונים באיזור הלובי וגרעיני המדרגות והמעליות וכן תהיה הפרדה במרתפים בין מקומות החניה למגורים לבין

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	לכניסה חדשה לפי תכנית מ' : 146% למגרשים קטנים מ-500 מ"ר 180% למגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה. 250% למלונאות במגרשים מעל 1.0 ד'.	180% למגורים 170% למלון ומסחר סה"כ 350% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (3.138 ד').
1. מ"ר	180% = 5628 מ"ר שטחים עיקריים.	5628 מ"ר למגורים 5355 מ"ר למלון ומסחר סה"כ 10,983 מ"ר שטחים עיקריים
גובה	4-5 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג.	19 קומות מעל קומת כניסה.
מקומות חניה		בהתאם לתקן החניה במרתפי חניה.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות:

- מוצע לאשר את התכנית בכפוף להערות להלן :
1. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו בהתאם לקו הבנין המאושר בתכניות הגובלות מצפון ומדרום לתכנית.
 2. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ- 4.0 מ'.
 3. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
 4. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
 5. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
 6. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
 7. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
 8. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכניות לועדה המחוזית.

מהלך הדיון:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

אדר' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית.
היזם מבקש 200% בניה למגורים ו – 200% אחוזי בניה למלונאות.
אלישע מבקש שחישוב זכויות הבניה יגזרו מהשטח ברוטו.

הועדה מחליטה (2.4.2008) :

1. לאשר להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להערות ותנאים הבאים :
1. שימוש מלא למלונאות בהיקף בניה של 450% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות : 60% למלון ו – 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
3. תנאי לאישור התכנית אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור וולחוי"ף.
4. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו 4.0 מ' לאחר הרחבת רח' הירקון.
5. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ – 4 מ'.
6. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
7. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
9. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
10. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
11. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.
12. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

דיון נוסף (30.01.2013) :

- בעלי הקרקע הנוכחיים רכשו את הקרקע לאחרונה, מפאת התמשכות תהליכי העברת הבעלויות, והעובדה כי עברו למעלה מ- 4 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, מובאת התכנית בשנית לאישור הועדה המקומית.
- התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הועדה המחוזית, הועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.
- בקשת בעלי הקרקע לפרוייקט בשתי חלופות :
- חלופה א – לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית ולשנות את החלטת הועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלון ומגורים ולהתאימה להחלטה קודמת מיום 22.02.2006, ולפיה חלוקת השימושים בתכנית יהיו 400% שטחי בניה עיקריים בחלוקה של 50% למלונאות ו – 50% למגורים לפי הפרוט הבא :
 1. פרוט קומות : קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה. סה"כ 21 קומות.
 2. גובה בניין עד 83 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- חלופה ב – לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלונאי בלבד לפי 450% שטחי בניה עיקריים, לפי הפרוט הבא :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

1. פרוט קומות : קרקע + 5 קומות מסד + קומת מעבר + 15 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה סה"כ 24 קומות.
2. גובה בניין עד 94 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

חוו"ד הצוות:

ממליצים לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית ולקדמה להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. חלופה שימוש מעורב - חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר (חובת הקמה בקומת הקרקע): בנוסף למפורט, 400 מ"ר שטחי מסחר + 30% שטחי שרות.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון.
 - פרוט קומות : קומת קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 21 קומות.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
 - רוחב קומת מגדל מקסימלית 25 מ'.
 - תכנית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
 - יסומן תחום איתור למיקום מגדל.
2. חלופה ב שימוש מלונאי בלבד – חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - 450% שטחי בניה למלונאות בלבד – כולל שטחי מסחר.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): 8 מ"ר לחדר מלון.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
 - פרוט קומות : עד 24 קומות.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. הקלות בקווי הבניין ובגובה יהיו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
5. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
6. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
8. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע לפי השטחים המוצעים בכל אחת מהחלופות.
9. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצדיים.
10. חניון ציבורי לבאי החוף:
 - תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
 - לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע1.
11. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
12. תנאים למתן היתר בניה:
 - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
 - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:

1. חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
 - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
 - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
 - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
2. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
3. חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
14. זמן ביצוע – אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 23-27, הירקון 33-37, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר. אדרי אלישע רובין: מציג את הפרוייקט בירקון 33-37 דיון נוסף להפקדת התוכנית. שמואל גפן: מה יהיה רוחב הרחוב אחרי הפקעה? אדרי אלישע רובין: רוחב 45 מר'. צבי לוי: ב-2008 הועדה המליצה שהשימושים יהיו 60% מלונאות ו-40% מגורים. היזם ביקש שנמליץ 200% ו-200% ואנחנו מבקשים לשמור על המדיניות הזו. שמואל גפן: כלומר אתה סוטה מהמדיניות 40/60. אהרון מדואל: אם זה איזור לתכנון בעתיד - אני לא מבין לא צריך לאשר מגורים על הים. צבי לוי: הועדה המקומית מתבקשת להיות שותפה לתוכנית מאחר ובעלי הקרקע שחתומים מהווים פחות מ-50% מסך בעלי קרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובתנאים הבאים: סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו-40% למגורים. לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

דיווח: טעות סופר בדריש שהובא לדיון בוועדה (05.06.2013):

בדראפט נכתב:

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.

להלן התיקון הנדרש:

במקום המילה "יוזמי" התכנית, צ.ל. "מגישי" התכנית.

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף למגישי התכנית.

בישיבתה מספר 0008-13' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צבי לוי: מציג הדיווח.
דורון ספיר: האם יש לנו כתב שיפוי מלא?
צבי לוי: כן
דורון ספיר: מבקש שכתב השיפוי ייבדק ע"י היועצת המשפטית על מנת לבחון כי הוא מכסה את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית בכפוף לכך שכתב השיפוי משפה את הועדה המקומית גם כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 824 מיום 22/06/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7237 בעמוד 4738 בתאריך 30/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/04/2016	הארץ
07/04/2016	העיר
08/04/2016	ישראל היום

דיון בהתנגדויות (10/08/2016):

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ 4 - מגדל המוזיאון תל אביב 6423806	עו"ד אבי סויצקי
רחוב קפלן אליעזר 2 תל אביב - יפו 6473403	עו"ד בצלאל גרוס
יגאל אלון 67 תל אביב 6744317	עו"ד צילקר עופר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן	ענת בירן

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

52521
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
רחוב תש"ח 2 תל אביב - יפו 6209311

עפר טויסטר
שחר פריזט, עו"ד

1. טענת ראם החזקות, סיטי פט פארק וגל מתש אחזקות – ע"משרד עו"ד "שיבולת"

טענה	מענה	המלצה
רקע - המתנגדים רכשו קרקע במרחב הכלוא בין הרחובות: הירקון, יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה. (מרחב הצפוני למרחב התכנית המוצעת)		
יש לקבוע בתכנית שמספר הקומות שניתן יהיה לבנות במקרקעי התכנית יהיה 25 קומות בחזית להרברט סמואל ולא 21 קומות כמוצע בתכנית.	מספר הקומות שנקבע בתכנית הוא פועל יוצא של סך הזכויות חלקי התכנית לקומה !. הוועדה המקומית אינה מתירה "לנפח" את הבינוי המוצע בתכנית כך שיווצרו חללים שאינם ניתנים למימוש כמו גם הוועדה המקומית אינה מתירה הקמת קומות בעלות חלל כפול ו/או גלריות לאורך חוף הים.	לדחות את ההתנגדות.
יש לקבוע את חלוקת השימושים בתכנית ל 50% מלונאות ו 50% מגורים (במקום 60% למלונאות ו 40% למגורים כמוצע בתכנית)	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	לדחות את ההתנגדות.
יש לחשב את שטחי המלונאות הבנויים בטרם מתן תוקף לתכנית יילקחו בחשבון במסגרת חישובי שטחי המלונאות שיבנו לאחר מתן תוקף לתכנית.	במרחב התכנית לא קיימים שטחים מלונאיים בנויים – התנגדות לא רלוונטית.	לא רלוונטי
יש לקבוע בתכנית שניתן יהיה לנייד זכויות לשימור ממקרקעין אחרים בעיר תל אביב למקרקעי התכנית לטובת מלונאות.	זכויות הבניה המבוטאות ברח"ק 6.0 נגזרות מהמוצע בתכנית המתאר. התועלות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתכנית המתאר עשויות להכיל ניוד זכויות משימור כל זאת עד לרח"ק המקסימלי האפשרי ולא מעבר לכך.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

יש לצמצם את ההפקעה הקבועה בתכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במסמך המדיניות מסומנת מטרה עירונית להרחבת רחוב הירקון ל- 21 מ'. כל התכניות שבמרחב 16 , דהיינו בין רחוב אלנבי בצפון לכרמלית מדרום, קבעו הפקעה כך שרוחה הדרך תהיה 21 מ'. רוחב דרך זה נדרש עבור מדרכות רחבות ושיפור המרחב הציבורי.	לדחות את ההתנגדות.
יש לצרף את מקרקעי המתנגדים לתחום התכנית כך שהקו הכחול של התכנית יחול גם על מקרקעי המתנגדים.	בעלי הקרקע – המתנגדים – מקדמים בימים אלו תכנית דומה במרחב הצפוני. לכשיבשיל התכנון יובא לבחינת הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות.

2. טענת לוקמייר לימיטד – ע"י עו"ד דפנה תמיר .

טענה	מענה	המלצה
התכנית המופקדת מתעלמת מחלקת המתנגדת ומהבניין הבנוי בה , חלקה 30 בגוש 6914 הנמצאת ממערב לגבול התכנית. התכנית פוגעת במתנגדת ונעדרת כל ראייה כוללת.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במגרש הפונה לים קיים בניין שאינו שייך למרקם הבניינים הכלולים בתכנית, מדובר בבניין חדש יחסית, שהינו מגרש "חריג" ביעוד מגורים על קו החזית של רחוב הרברט סמואל. מבחינה תכנונית אין מניעה לתכנון נפרד של המתחם הכלול בשטח התכנית , תוך הותרת מגרש המתנגדים בהתאם ליעודו התקף. זאת ועוד, הכללתו של מגרש המתנגדים בתכנית איחוד וחלוקה עם המגרש הנדון תביא לכך שמגרש זה "ישאב" את רוב זכויות הבניה	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

	שבתכנית ונראה כי תסכל כל אפשרות מעשית למימושה.	
פגמים בתכנית הנובעים מכך שבניין המתנגדת ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבינוי המוצע בתכנית:	- מטרדי רעש וזיהום הנובעים ממיקום כביש הגישה לחניון וכביש שרות לפריקת אורחי המלון כמו גם פריקה וטעינה של סחורות. - מיקום חדרי אשפה ושירות הפונים לעבר מגרש המתלוננת. - יש למקם את האזור הלוגיסטי של הפרוייקט מתחת לפני הקרקע.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.
"הרצועה הירוקה" בין חלקת המתנגדת לבין המתחם הינו כללי ובלתי מחייב, לא הוכנסו הוראות בתכנית לעניין זה.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות להבטחת הקמת הרצועה הירוקה.	לקבל את ההתנגדות.
יש להגדיר כי ייעשה שימוש בקיר אקוסטי שיצמצם את הפגיעה בבניין המתנגדת ובדיריו.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים	לקבל את ההתנגדות.
יש לקבוע כי ההוראות בדבר הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה ומתקנים הנדסיים יהיו בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי.	ההוראות להקמת מתקני אשפה ומתקנים טכניים מתעדכנות מפעם לפעם. ייתכן ויעבור זמן בין אישור התכנית לבין מימושה כך שהוראות בדברים אלו לא יהיו רלוונטיים. התכנית כן קובעת כי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עירית תל אביב הנותנת דעתה לכלל עניינים אלו הינה תנאי למתן היתר בניה.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בחוק.	המשרד להגנת הסביבה פטר את התכנית מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה/ מכתב מיום ה- 01-07-2015	לדחות את ההתנגדות.
ראוי היה לבצע הליך של שיתוף הציבור בתכנון שהינו בעל השלכות נרחבות.	לא כל תכנית נדרשת להליך שיתוף ציבור. היות ותכנית זו תואמת את תכנית המתאר ת"א 5000 עליה התקיים הליך שיתוף ציבור מקיף, והיות והתכנית תואמת את מדיניות הוועדה המקומית החלה על המרחב שבין הרברט סמואל לירקון הוועדה המקומית לא חשבה שיש לערוך הליך שיתוף ציבור נוסף.	לדחות את ההתנגדות.

3. טענת בעלי דירות הירקון 35/א - ע"י עו"ד בצלאל גרוס

היזום תכנון והגיש את התכנית המוצעת לא רק על שתי החלקות בבעלות היזום, כי אם צירף חלקות אחרות בבעלות אחרים, כולל בבעלות המתנגדות, שלא שותפו בסוד הכנת התכנית.	חוק התכנון והבניה מאפשר להכין תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לתנאים הכלולים בחוק. ולכן הוועדה המקומית נכנסה בנעלי החלקות האחרות.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית המוצעת הינה למעשה ניסיון השתלטות של היזום על רכושן של המתנגדות, המשמש כיום למגורים, למבנה המיועד להריסה כנגד הענקת זכויות ערטילאיות מופחתות במגרש אחד, שבעיקרו נועד למלונאות עם הגבלות חמורות שלא ניתן למימוש על ידן.	התפלגות שימושי הקרקע, כמו גם זכויות הבניה ונפחי הבניה, תואמות לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הוועדה המקומית. מרחב התכנית כולל חלקות הכפופות לתא/1200 הקובעות את החלקות הללו ל"אזור בתכנון בעתיד". התכנית קובעת ייעודי קרקע שימושים וכו', ע"י כך מאפשרת התפתחות רצועת החוף ובניה למגורים ומלונאות. לאזור שהיה "מוקפא" שנים רבות.	לדחות את ההתנגדות.
אין בעובדה שבהוראות התכנית נכתב שם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כמגיש נוסף של התכנית, כדי לקבוע כי הינה מגישה התכנית.	בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית – קביעת תנאי סף – ישנה דרישה כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לצורך קידום התכנית. מכיוון שהתכנית עונה לעמדת הוועדה המקומית ותכנית המתאר תא/5000, כי אז צוות התכנון המליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה ואכן הוועדה המקומית בהחלטתה הצטרפה כמגישה.	לדחות את ההתנגדות.

נפלו פגמים בהליך הכנת התכנית והפקדתה.	הליך ההפקדה אושר במוסד התכנון הרלוונטי – הועדה המחוזית.	לא רלוונטי
1. היזם מנסה באמצעות לוח ההקצאות להוסיף זכויות בשיעור 1% לטובתו ע"ח המתנגדות האחרות. 2. מקדמי השווי לחלקות היזם לעומת חלקות אחרות יוצרות הטעיה לטובת היזם. 3. השמאית לא בצעה בדיקה על חלוקה וייחוד הבעלות בדירות ופס"ד בענין פרוק שיתוף. 4. לפי טבלת הזכויות של השמאית קיימת טעות כי בעל חלקה של פחות מ-500מ"ר צריך לקבל פחות זכויות. 5. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 38 6. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 13 תיקון 4 שבהפקדה לפיה חלקות באזור מגורים ומלונאות צ"ל שווי מופחת 7. שמאית התכנית טועה במקדמים למיקום שמאי המתנגדת סובר אחרת. 8. שווי תרומת המבנים צריך להיות שווה בכל החלקות.	1. הנושא נבדק ע"י שמאית התכנית ולא נמצא עיוות בהקצאת הזכויות בין הבעלים 2. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים. 3. אין זו תפקידה של השמאית זה עניין שבין הבעלים 4. טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון 5. אין צורך בבדיקת תמ"א 38 שהינה זכויות מותנות ולא מוקנות ע"י הועדה. 6. אין השפעת שווי במצב הקיים לתמא 13. 7. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים 8. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים כמו כן נבדק נושא השוויים הדיפרנציאליים של תרומת המבנים ונמצא כתקין בגלל סוגי בניה שונים בשטח.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	3690-תא/507-0190447 - הירקון 37-33 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

טענת חברת תמי ושרי אחזקות בע"מ – ע"י עו"ד עופר צילקר .

טענה	מענה	המלצה
חוסר התאמה לתכנית המתאר תא/5000 לעניין הוראות "אזור מוטת מלונאות" בו נקבע כי לא פחות מ- 30% משטחי הבניה יהיו מיועדים למלונאות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	לדחות את ההתנגדות.
קיים ספק בעניין ה"כדאיות הכלכלית" של ייזום הבניה בהתאם לחלוקת היקפי השימושים לעיל.	עפ"י חוות דעת שמאית הוועדה המקומית התכנית נמצאה כלכלית וראויה וכדאית.	לדחות את ההתנגדות.
מטלות ציבוריות- המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית טומן בחובו עלויות ניכרות.	השטחים הציבוריים בתכנית נקבעו בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי אשר לקחה בחשבון בין השאר את כמות יח"ד המתווספות על ידי התכנית. התכנית מחייבת הקמת 50 מקומות חניה לציבור . קומת חניה (בהתאם לנספח התנועה) עשויה להכיל כ- 70 מקומות חניה, כך שקומת החניה עליונה (1-), עשויה להכיל את החניון הציבורי, החניה הנדרשת לשטחי הציבור והחניה הנדרשת עבור השטחים המסחריים.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית קובעת כי "סך כל הדירות הקטנות " בפרוייקט לא יפחת מ- 20% מסך כל הדירות. יש לבטל סעיף זה מאחר והאזור מתאפיין בדירות יוקרה רחבות ידיים.	הועדה המקומית מעודדת תמהיל דירות מגוון. מדיניות זו אומצה גם ע"י הועדה המחוזית.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית קובעת כי היא תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק ולא, תתבטלה ההוראות מכח התכנית הזו. עוד נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. יש להאריך מועד זה מאחר והזמן שנקבע אינו ריאלי לנוכח ריבוי הבעלים ועוד..	התכנית עצמה כוללת לוח הקצאות ואיזונים, כך שלא נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. 14 שנה למימוש תכנית הוא זמן אפשרי.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

יש לחלק את שטח התכנית ל 3 מתחמי תכנון בהיקף בניה הזהה לזה שבתכנית המוצעת, כך יבוטל רכיב המושע והצורך בטבלאות איזון והקצאה.	מטרות התכנית הקובעות בין השאר את הרחבת רחוב הירקון כמו גם קבלת תכנון מיטבי אינן מתיישבות אם בקשה זו. סביר להניח כי היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות הניתן בתכנית יהיו שונים משמעותית.	לדחות את ההתנגדות.
המבנים בשטח התכנית אינם עומדים במבחן תרומת המבנים ולכן אין לתת בטבלת האיזון של השמאי שווי בגין מבנים.	שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים בשטח יצוין שהתנגדויות לתכנית היו באופן סותר כאשר נשמעות טענות גם להצדקה לתרומת המבנים באופן שונה מקביעת השמאית.	לדחות את ההתנגדות
חלקות 26 ו-27 שטחן קטן מ-500מ"ר ולכן צריכות להכנס לטבלת האיזון במצב הנכנס עם שווי קרקע לפי 146% ולא 180% לפי שמאי התכנית.	טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון.	לקבל את ההתנגדות
לדעת שמאי המתנגדת מקדמי השווי בגין מיקום החלקות במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאי התכנית אינם נכונים .	שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.	לדחות את ההתנגדות
היקף הנתונים במצב המוצע כפי שנרשם ע"י שמאי התכנית אינם נכונים	הנושא ייבדק ויתוקן בהתאם בכל מקרה אין לכך השפעה על טבלת האיזון מכיוון שבמצב המוצע קיים מגרש אחד שבו מתחלקים כל בעלי הזכויות בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
עפ"י התכנות תכנונית עיקרון הבעלות המשותפת אינו מקובל על המתנגדים.	נושא הבעלות המשותפת במצב המוצע הינו בסיס התכנית כפי שהיא מוצעת תכנונית.	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

4. ולרי קוסטובסקי – ע"י עו"ד עופר טויסטר .

התכנית אינה כלכלית.	ראה מענה קודם.	לדחות את ההתנגדות
אין לכלול את שטח המרפסות כחלק מהשטח המותר לבניה.	שטחי הבניה למרפסות הם מעבר לחישוב הרח"ק המקסימלי (6.0) שניתן בתכנית. הנחיות הוועדה המחוזית הם שטחים אלו יכללו כשטחי בניה בטבלא 5.	לדחות את ההתנגדות.
יש לשנות את הסעיף הקובע כי תכנית קומת המגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות)	ניתן להגדיל את תכנית הקומה בשטחי המרפסות כמבוקש. כתוצאה מכך יש להקטין את מספר הקומות בהתאמה. ז"א יש להוריד קומה מסך הקומות דהיינו ייקבעו 19 קומות במקום 20 קומות.	לקבל את ההתנגדות.
מבוקש להתיר הבלטה של 1.60 מ' בקומות המעבר והמגורים בחלק המגדלי של הפרוייקט על מנת לקבל מראה אחיד וליניארי.		לקבל את ההתנגדות.
עקב הקרבה לים יש למנוע העמקת יתר של המרתפים ולבטל את הדרישה לעומק אדמה רציף מעל המרתפים לנטיעת עצים במגרש.	נטיעת עצים לאורך זיקות ההנאה במרחב הציבורי חיונית. ללא מילוי אדמה כאמור אין ייתכנות להשרדות עצים.	לדחות את ההתנגדות.
יש לשנות את סעיף 6.13 שעניינו השארה של לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול ומתן אפשרות לפתרונות חלופיים שיבטיחו ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים.	הוועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית קבעה כי תכנית 1/ע המאפשרת פתרונות כנ"ל לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 24-0009	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

התכנית מציגה ב"מצב מאושר" כי ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	לדחות את ההתנגדות.
החלטת ההפקדה הקובעת את גבולות ה"קו הכחול" וכוללת את הרחובות גאולה והרב קוק, על מנת להסדיר אותם סטוטורית אינה נכונה גם אם יקבע כי תכנית 1200 חלה במצב הקודם שהרי תכנית זו (1200) לא ביטלה את הכבישים המצויים בתחומה.	לדחות את ההתנגדות.
על מנת להגדיל את כדאיות התכנית מבוקש לבטל את הסעיף האומר כי "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה"	לדחות את ההתנגדות.
מבוקש להבהיר כי החניון הציבורי הנדרש אמנם ישמש כחניון ציבורי אך הבעלות עליו תהא פרטית.	לדחות את ההתנגדות.
1. בדיקה כלכלית של הפרוייקט מראה על רווחיות שלילית יש להוסיף 3,000 מ"ר נוספים למגורים לכל הפחות 2. קיימות טעויות בטבלת האיזון שמאית התכנית לא חישה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 שמאי המתנגד חישב על פי מידות תשריט ההיתר 3. שמאית התכנית טעתה שקבעה 2,500 ש"ח למ"ר שווי פיסה למבנים צ"ל גבוה יותר. 4. לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, מיקום החלקות וצורתן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים 5. התנגדות לערכי השווי במצב היוצא	1. בבדיקה שערכנו התכנית הינה כלכלית לזים 2. בבדיקתנו את שמאית התכנית מסתבר שהיא חשבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 3. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים לפי 2,500 ש"ח בחלקה 28 של המתנגדים. 4. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים. 5. שמאית התכנית בדקה את נושא ערכי השווי ונמצא שהינם משקפים את השווי המתאים.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

5. טענת דניאל בראנץ' - ע"י עו"ד שחר פריזט

יש ליצור איזון בין שטחי הבניה לשימושי מגורים ומלונאות כך שיחולקו באופן שווה 50% למגורים ו- 50% למלונאות. תכניות דומות כמו הירקון 23-27 ותכנית מתחם הכרמלית אושרו למתן תוקן ביחסים דומים.	הוועדה המקומית בהחלטתה להמלצת הפקדה לתכנית קבעה חלוקת זכויות בניה של 60% למלונאות ו-40% למגורים. הוועדה המקומית רואה בקידום מלונאות בקו החוף מטרה עירונית ראויה. תוספת שטחי מגורים לתכנית מטרתה לאפשר כדאיות כלכלית. לתכנית, כפי שנבדק יש כדאיות כלכלית ביחסים אלו.	לדחות את ההתנגדות.
לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, גודל החלקות, צורתן ומיקומן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים	שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים	לדחות את ההתנגדות לעניין זה

חו"ד הצוות :

לתת תוקף לתכנית, לדחות ו/או לקבל ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלישע רובין : מדובר בתוכנית הירקון 33-37, תוכנית בנין עיר שאושר להפקדה במחוז כאשר במהלך ההפקדה הוגשו התנגדויות. מתזכר את הוועדה בקווים כללים לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

חזי ברקוביץ : ההתנגדות מבקשת ליישר קו עם המדיניות של חוף הים ולא להסתתר מאחורי המילים עד 25 קומות. נאמר לנו כי מה שיהיה במגרש מדרום למגרש שלנו, יהיה גם לנו. לכן אנחנו רוצים לעזור למתחמים הנוכחים הסמוכים כי כך הדבר ישפיע על המגרש שלנו. עו"ד יאיר סלומון מטעם שיבולת : אנחנו מצטרפים לטענות להתנגדות שמייצג עו"ד עופר טויסטר לנושא תוכנית 1200. אנחנו סבורים שצריך שטחי מלונאות קיימים לקחת בחשבון עם מלונאות ברשת החדשה. נושא תמהיל מלונאות המגורים והקומות שמתאים למדיניות העיריה. אנחנו מבקשים לנייד זכויות לשימור במקרקעין אחרים, צריך לצמצם את ההפקעה ברח' הירקון, וקו כחול לשתי התוכניות עם הפרדה להיתרים.

עו"ד דפנה תמיר בשם לוקמייר : אנחנו מייצגים את המתנגדים הגובלים לתוכנית ברח' הרברט סמואל בחלקה 30. מדובר בבנין מגורים בן 9 קומות שהוא גמור וניתן לאיכלוס. כל הטענות נמצאות בהתנגדות, למעשה התוכנית התעלמה מהבנין הנוכחי מהבינוי ומהקומה. ברור לנו שתהיה בניה ואנחנו מתנגדים לבינוי כפי שהוצא בתוכנית מאחר והוא רומס ולא מתחשב במבנה שלנו. כל החצר האחורית של הבנין שמו ליד הבנין שלנו, כלומר חניה של פריקה וטעינה, אשפה של ה-20 קומות חניה לאוטובוס כל כביש הגישה שמו מול בנין המגורים שלנו. למעשה כל חדרי השינה של הבנין שלנו פונים לחלקים של פחי האשפה ונתיב לאוטובוסים. לא נעשו תיקונים לתוכנית למרות שהדברים נאמרו והועלו בדיונים בוולחוף ובדיונים להפקדה. גם בנספח הבינוי אין הוראה בתוכנית לגבי האשפה והחניון. אין שום סיבה שכל החניה

התוכן	מס' החלטה
507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 24-0009

והאשפה יהיו מתחת לחלונות של בנין המגורים שלנו. זהו מטרד נוראי בגלל הרעש הריח, אנחנו מבקשים שהכל יוסת לרח' הירקון. מדובר באשפה של 20 קומות רמות גבוהות של מטרד. דבר נוסף – בבנין המדובר יש מלונאות ואח"כ מגורים כאשר הקומה השישית היא קומת מעבר, ובנספח הבינוי שבצד המערבי תהיה בריכה ובצד הצפוני יהיה דאק. אותה קומה תשמש גם את המלונאות וגם המגורים כל מי שירצה לראות את השקיעה לדוגמא כולם ילכו לקומה שישית שהיא מול בנין המגורים שלנו במרחק קטן הדבר בלתי סביר. אם רוצים קומת ביניים קומה פתוחה שיעשו אותה על הגג.

עו"ד בצלאל גרוס: אני מייצג את בעלי 9 הדירות ברח' הירקון 33א והיזמים הכלילו גם את החלקה ללא הסכמתם של בעלי דירות אלו. לפי הסעיף החדש של בעלי ענין צריך להיות 75% מבעלי הזכויות והם לא, נכון שפורמלית עיריית ת"א מופיעה כמגישת התוכנית אבל הם לא ממש נתנו את הדעת על התוכנית. מדובר ביזמות פרטית שלא מתחשבת בכלל בצרכים של הירקון 35 א'. בטבלת האיזון אפילו כאן יש כאן מקדמים שליליים לירקון 35 א'. אם הוגשו התנגדויות סימן שצריך תכנון מחדש מולכן זו תהיה תוכנית מגירה ואני מבקש שועדה תמליץ על תכנון מחדש ע"י אדריכל קיזר או אדריכל אחר שתתחשב בבעלי הבתים הקיימים ויתנו את ההקצאות הראויות שיהיה כדאי לממש אותם.

עו"ד שחר פריזנט: לא נמצא.

עו"ד עופר טויסטר: הקו הכחול מחייב את הרחבת רח' הירקון פינוי בינוי של מתחם שלא מכבד את העיר ויצירת אלמנט של מלונאות. כאן כל בנין הוא מו"מ. להיכנס לפרויקט של פינוי בינוי חייב להיות כלכלי על מנת שהפרויקט יצא לפועל. הבקשה שלנו כפרויקט לא כלכלי הוא אסון ליום ולעיר ובגלל המורכבות, בקשנו לשפר את הרווחיות שלו ולהוסיף עוד 3000 מטר, ולהוסיף עוד 25 קומות ולשנות את תמהיל המגורים. אנחנו מקווים ש100% מהפינויים יהיו עסקאות. אנחנו מבקשים לשפר לנו את הרווחיות ועוד 3000 מ', אנחנו מבקשים 25 קומות, ויחס המלונאות המגורים יהיה שונה לטובת 70% מגורים 30% מלונאות הדבר תואם את המדיניות ואת תכנית המתאר בסעיף 7.2.

תשובות למתנגדים ע"י עו"ד עופר טויסטר:

מענה להתנגדות בית ברח' הירקון, הבית צריך להיחרס וכמובן הוא אמור לקבל את הפיצוי הראוי. נשמח ששמאי אובייקטיבי יבדוק. לא ניתן להתחשב בבנין ולהשאיר אותו.

לגבי התנגדות דפנה תמיר – אנחנו לא פוגעים ולא יוצרים מטרד מטורף. אנחנו שמים את כל האלמנטים בבנין שלנו הדבר יכול לפגוע בנו ולא בהם. הטמעת האשפה אומרת שצריך לעשות קומת מרתף מאוד גבוהה עם רמפות, המרווח לא מאפשר לעשות את זאת, הנושא נבדק. האשפה אצלנו בבית לכן אנחנו נעשה את כל מה שניתן כדי שהאשפה לא תהיה מטרד.

תכנון רצועה ירוקה בין הבתים עפ"י בקשת עירייה למרות שזה לא נדרש. ציר האוטובוסים הם באפר. לגבי קומה 6 לגיטימי לעשות בנין מדורג ולהשתמש במרפסות מדורגות, גם אם יעשו שם אירועים זה במסגרת רישוי עסק הכל במסגרת המגבלות ודיני רישוי עסקים. אם חלילה יהיה מטרד יהיו לדירות שלנו עריית ת"א מגבילה את השעות, בסה"כ מדובר בגינה ירוקה בקומה 6.

להתנגדות של סלומון, אנחנו מתנגדים בכל תוקף שנהיה בקו כחול אחד. אין לנו התנגדות לגבי זכויות מיטל להבי: למה נתנו להם מעל 51 אחוז?

צביקה לוי: המתנגדים של שיבולת הם לא חלק משטח התכנית.

צביקה הקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדפס כולל המלצות הצוות.

מיטל להבי: מה הוביל את ההחלטה של הועדה המקומית להיצטרף לתכנית כיוזמי התכנית. האם יש דיירים מוגנים במתחם הזה?

מלי פולישוק: לעניין חדרי אשפה ואוטובוסים, האם יש מניעה לכתוב שיהיה קירוי.

צביקה לוי: אין מניעה, הצענו שעניין יבדק עם איכות הסביבה בעירייה והיא תמליץ.

עו"ד גרוס: לא קבלתי תשובה שהתכנון נעשה ללא שיתוף פעולה, כשמדובר על פינוי צריך שיתוף עם המפונים. יש פה בנין מגורים וצריך לתת מענה לפתרון חלופי לדיירים המפונים.

אריה קמיל מטעם מתנגדים של עופר טויסטר: כדי לפנות את הדיירים צריך להוסיף 3000 מ"ר למגורים כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.

מיטל להבי: למה מקזזים את הערך של ההפקעה? ולמה מקזזים גם את התמ"א 38? אם רוצים שאנשים יכנסו לתכנית מדוע מקזזים גם הפקעה וגם תמ"א.

אריה קמיל: כל הפרויקטים נותנים ההפקעה צריך להוסיף כ-2880 מ"ר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.

עודד גבולי: היזם מבקש 5,000 מטר כדי לפתור את בעיית ההפקעות והפינויים?

אריה קמיל: כן לצורך כך צריך להוסיף מטרים.

מיטל להבי: אם הפרויקט חשוב לעירייה צריך להכניס אותם בערכים נורמליים אם זה חשוב לעירייה.

דיון פנימי:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

ראובן לדיאנסקי: בנוגע להתנגדות של דפנה תמיר שהמגדל יהיה מטרד לבנין הסמוך במגרש של 30. לדוגמא הרויאל ביץ לכל ענין העצירה נעשה על רח' הירקון כי יש שם מפרץ. שמדובר בפרויקט קטן יכול להיות שהסדרי התנועה יכול להיות מרח' צדדי וקטן, אבל מדובר גם בפרויקט ענק ואני מקווה שהחניה התת קרקעית הכנסה תהיה מרח' גאולה. יחד עם זאת כל נושא המטרד של האשפה זה כן אפשרי להטמין את האשפה.

אורלי אראל: יכול להיות שצריך לרשום הוראה בתוכנית כי הועדה מנחה לעשות בדיקה משמעותית של הטמנת האשפה. זאת אפשר לבדוק במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שבנוסח ההחלטה ירשם כי תוסדר כי פינויי האשפה יוטמנו ורק אם כתוצאה ממי תהום לא יאפשרו זאת.

מלי פוישוק: צריך כי פינוי האשפה והאוטובוסים יהיו מקורים. צביקה לוי: אפשר לפתור את נושא האשפה לדוגמא להוריד את האשפה לתת הקרקע ואז להעלות המכולה במעלית ישירות למשאית. כל נושא הרעש האשפה יגיע לפתחה של היחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

מיטל להבי: אם לא ניתן לשים את בקומת הקרקע לפחות שתהיה הפרדה בכל הנושאים של הרמפות האשפה ולפחות שיהיה קירוי ושהאוטובוסים יעבירו לרח' הירקון.

צביקה לוי: הטעות של הורדת תיירים לאורך רחוב הירקון נעשתה ב1. התנועה מגיעה מדרום לצפון. על מנת להוריד תיירים בדלתות האוטובוס הנמצאות בצד ימין שלו, צריך לאפשר מפרץ הורדה. המרחב הציבורי הופקע לטובת אוטובוסים, מוניות וכו'. בשיתוף פעולה עם אגף התנועה, העברנו את הפריקה והטעינה מהאוטובוסים לרח' הצדדיים. לנושא מפגעי רעש, אפשר לקרות את כל החלק האחוריים שיהיה כמו מנהרה.

הראלה אברהם אוזן: לא משתתפת בדיון מאחר ואחד המתנגדים הוא מיוצג ע"י משרד שיבולת ובעלי שותף במשרד.

מיטל להבי: מדוע העיריה היתה צריכה להצטרף כיום? מי היוזם של התוכנית. צביקה לוי: אכן זה עלה לדיון 2013 והוצגה בפני הועדה העובדה כי בעלי הקרקע הנוכחים רכשו את הקרקע לאחרונה והעובדה שעברו 4 שנים מיום אישור התוכנית מובאת התוכנית לדיון נוסף, כמו כן יוזמי התוכנית אינם מהווים למעלה ממחצית מבעלי הקרקע, לכן הועדה המקומית נדרשת להצטרף כיוזמת בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

דיווח לוועדה:

בקשה לתיקון טעות סופר, בעת הבאת התכנית לרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הסתבר שטבלת ההקצאה והאיזון מכילה את סך החלקים שאינו שלם במגרש מס' 1 (הקצאה שניתנה 314,398 / 314,400) שמאית התכנית תתקן בהתאם כדי שכלל הבעלים יהנו בהתאם לחלקם היחסי מהתוספת הנדרשת (2/ 314,400) למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש לתקן ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23 מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
99-0009-24' - 5	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

הירקון 33 37 לצורך הרשום הסתבר בחלקים של המגרש חסר בהם שניים 2 חלקי 400 אלף ואז נתקן את הלוח וניתן תקוף שוב.
דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא

דיון נוכחי - בקשה להארכת תוקף לתכנית המאושרת (26.06.24):

תכנית תא/3690 – הירקון 33-37 מס' 507-0190447 אושרה בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, זאת ערב אישור תכנית המתאר תא/5000 וקיבלה תוקף ביום 28.08.2017.
בסעיף 7.2 לתכנית (מימוש התכנית) נקבע ש "התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם לא הוצא היתר בניה כלל, בתוך 7 שנים מיום אישורה כחוק, תתבטלה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. החלטה לעניין הארכת תוקף התכנית תתקבל בתוך תקופת 7 השנים הקצובות לביצועה."

תקופת 7 השנים תסתיים בתאריך 28.08.2024. תכנית עיצוב תע"א/3690 לפי התכנית הראשית אושרה בוועדה המקומית באפריל 2022 והיתרי בניה בהתאם לה נמצאים בשלבי אישור מתקדמים אך אלה לא יסתיימו עד מועד תפוגת התכנית. כדי למצות את תהליכי התכנון ולהביאם למימוש וכיוון, מובאת התכנית לוועדה המקומית עם המלצה להאריך את תוקפה.

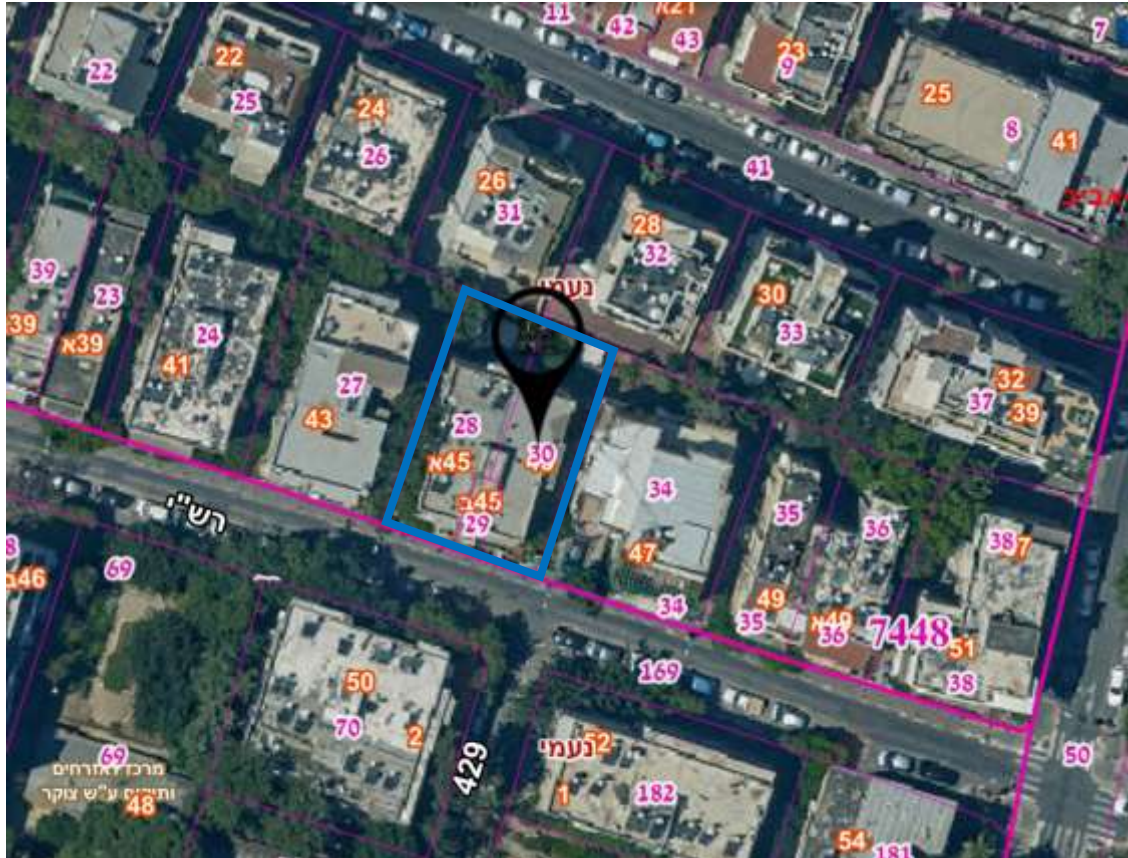
תכנית זו תואמת את מסגרות התכנון שהציבה תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר באזור זה, למרות שאושרה בסמכות הועדה המחוזית ערב אישור תכנית המתאר תא/5000 - בכלל זה רח"ק 6.5 ומספר קומות קטן מ-25. יתר על כן תואמת התכנית את מדיניות התכנון, אז וכיום, בכל הקשור להוראות הבינוי, הפקעות לצורך הרחבת רחוב הירקון, הרחבת הרחובות מזרח-מערב בזיקות הנאה למעבר הציבור, והקצאות לצרכי ציבור. השימושים מעורבים - היקף השטח הציבורי הבנוי הוא 280 מ"ר, בנוסף לו 60% מזכויות הבנייה מוקצים לשימושי מלונאות ומסחר, זאת בנוסף לשימוש מגורים.

בנוסף נציין כי בשנה האחרונה אישרה הועדה המקומית שתי בקשות נוספות להארכת תכניות מקבילות במרחב התכנון של רצועת חופי מרכז העיר, תכניות אשר אושרו באותה התקופה בסמכות המחוזית וכללו גם הן סעיף תפוגה, שמסתבר שאינו תואם את קצב המימוש הנדרש.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
להאריך את תוקפה של תכנית תא/3690 בשבע שנים נוספות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45
0009-24-6 -	דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום

כתובת: רש"י 45 + א' 45 + ב' 45 ; חלקות : 28 + 29 + 30
מסמכי רקע: נסחי טאבו, מצגת תכנון הבניין והדמיה.
מבקש: התחדשות ברש"י 45 תל אביב בע"מ - יזם ; טלי : 054-7617717
בעלי הקרקע: חלקה 28- לרמן יהודה, לרמן נפתלי, תאיר יריב, גבאי אילן, סטולוב עינת, רביב יובל.
חלקה 29- על כל הבעלים הרשומים בחלקות 28 + 30.
חלקה 30- קריטנשטיין סיגל, קריטנשטיין רונן, קריטנשטיין ערן.
עורך: אדריכל אסף שאול ; טלי : 052-2727425 / 07---4668775
מהות הבקשה: איחוד חלקות לצורך בניית בניין מגורים אחד במסגרת תמ"א 38 וללא הגדלת שטחים.



פרטים: מבוקש איחוד חלקות של חלקה 28 ששטחה 216 מ"ר וחלקה 29 ששטחה 19 מ"ר וחלקה 30 ששטחה 184 מ"ר לחלקה אחת עליה מבוקש לבנות בניין אחד בן 5 קומות הכולל: קומת קרקע, 4 קומות מגורים וקומת גג. מתוכנן חדר מדרגות אחד ומעלית אחת כפי הקיים היום.
על 3 החלקות יחד ישנו בניין קיים הכולל קומת קרקע ו-2 קומות וחדר מדרגות אחד.
החלקות כלולות בתחום תכנית 2331 ו-2720.
ייעוד המגרש: מגורים.
גובה מותר ע"פ התוכנית: קרקע + ארבע קומות + קומת גג בתכסית 65%.
קווי בניין: מותר: חזית- 4 מ', צידי-3 מ', אחורי-5 מ'.
מוצע: חזית- 3 מ' (בהקלה לפי מצב קיים), צידי (בהקלה)-2 מ', אחורי (בהקלה) - 3 מ'.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
419 מ"ר		28+29+30

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45
6 - 24-0009	דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה 28 (רש"י 45א)	מצב קיים חלקה 29 (רש"י 45 ב')	מצב קיים חלקה 30 (רש"י 45)	מצב מוצע לאחר איחוד		
216 מ"ר	19 מ"ר	184 מ"ר	419 מ"ר	שטח החלקה/מגרש	
308.36%	308.36%	308.36%	308.36%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1292.05 מ"ר	1292.05 מ"ר	1292.05 מ"ר	1292.05 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
56.37%	56.37%	56.37%	56.37%	אחוזים	שטח שירות
236.20 מ"ר	236.20 מ"ר	236.20 מ"ר	236.20 מ"ר	מ"ר	שטח מרתף
366.58 מ"ר	366.58 מ"ר	366.58 מ"ר	366.58 מ"ר	מ"ר	גובה
0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	קומות	מספר יח"ד
5+גג	5+גג	5+גג	5+גג		
19	10	19	19	תכנית	
236.19 מ"ר	195.77 מ"ר	236.19 מ"ר	236.19 מ"ר	צפיפות	
68	57.69	68	68	מקומות חניה	
0	0	0	0		

האיחוד פורסם בעיתונים : "מעריב הבוקר" ו"מעריב השבוע" בתאריך 11.04.2024
"המקומון תל אביב" בתאריך 12.04.2024
מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 12.04.2024
לוחות מודעות בתאריך 08.04.2024 ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה
7 - - 24-0009	דיון בהפקדה (2)

באוקטובר '21 הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

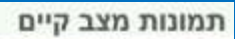
מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס



מדיניות קיימת:

עמ' 70

מצב תכנוני קיים:
תא/מק/466; תא/מק/5000; (תא/מק/5500 – טרם אושר); תממ/5 :
1) תא/מק/466: 105% בניה, 3 קומות, יעוד – אזור מלאכה משנה ב



2) תא/מק/5000: עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/מק/5500: עד רח"ק 8; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים



תכנית המתאר – הוראות מיוחדות						
אזור תכנון	המחוז	מחוז	מס' קומות	מס' קומות	הערות והוראות נוספות	תא/מק/4843
904	תל חי, רמת השרון, עמק נהר	תל חי, רמת השרון, עמק נהר	8	דא	הערות	5000/תא
אזור מיושן	אזור מיושן	אזור מיושן	8	דא	הערות	5000/תא
עירייה	עירייה	עירייה	8	דא	הערות	5000/תא
בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8 יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים						
5000/תא – תנאי סף 01/08/2023						
אזור תכנון	המחוז	מחוז	מס' קומות	מס' קומות	הערות והוראות נוספות	תא/מק/4843
904	תל חי, רמת השרון, עמק נהר	תל חי, רמת השרון, עמק נהר	8	דא	הערות	5000/תא
אזור מיושן	אזור מיושן	אזור מיושן	8	דא	הערות	5000/תא
עירייה	עירייה	עירייה	8	דא	הערות	5000/תא

5000/תא		תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי		5000/תא	
עורכם מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע - עד 20 קומות (במקום 15) - באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25) - עפ"י סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "ההעדר דשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני" (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – חקלה שבוסלה) - כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות) בתכנית זו מבוקש – 40 קומות		עורכם מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע - עד 20 קומות (במקום 15) - באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25) - עפ"י סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "ההעדר דשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני" (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – חקלה שבוסלה) - כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות) בתכנית זו מבוקש – 40 קומות		עורכם מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע - עד 20 קומות (במקום 15) - באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25) - עפ"י סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "ההעדר דשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני" (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – חקלה שבוסלה) - כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות) בתכנית זו מבוקש – 40 קומות	
מגבלות גובה חסי 4/2 [רקע בלבד] עד 8 קומות עד 20 קומות עד 30 קומות עד 45 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אזור טבע עירוני שטח פתוח		מגבלות גובה חסי 4/2 [רקע בלבד] עד 8 קומות עד 20 קומות עד 30 קומות עד 45 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אזור טבע עירוני שטח פתוח		מגבלות גובה חסי 4/2 [רקע בלבד] עד 8 קומות עד 20 קומות עד 30 קומות עד 45 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אזור טבע עירוני שטח פתוח	



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- **רח"ק 12.8** ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- **40 קומות**, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים **העירוניים** ו- **המטרופוליניים** לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור **אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם**.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.

5000/NTN

ת"מ 5
המתחם מאתר כבעל חשיבות מסרופוליטית

4.4 אזור למסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומסרומליניים

אחד להשיג את המטרה.

4.4.1

JULY 1967

1

1. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 2. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 3. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 4. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 5. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 6. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 7. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 8. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 9. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.
 10. **התאמה:** התאמה בין המידע המצוי בפרוטוקול לבין המידע המצוי בדוחות השוטפים.

CONCLUSIONS

© 2008 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 263: 103–111

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

שנה	מספר תלמידי תיכון	מספר תלמידי תיכון	מספר תלמידי תיכון
1990	4.2	4.2	4.2
1995	4.2	4.2	4.2

402 (1)

2010-2011	2011-2012	2012-2013
20.8	6.2	2012-2013
41.8	6.2	2012-2013

תמ"א 70
אמנם תמ"א 70 מתייחסת למרחב תחומת המטרו, ברם מרכזיות המתחם והנגישות שלו לאמצעי התחבורה המשלימים, זמינות הקרקע למימוש, מהווים פוטנציאל למימוש התואם את עקרונות תמ"א 70

מצב מוצע

[illegible]





ממצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
1280		105		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
43,430		3563		מ"ר	
		35		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		1,188		מ"ר	
40		3		קומות	גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)				מטר	
60					תכסית
לפי תקן		אין			מקומות חניה

זמן ביצוע:
מיידי

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה
7 - 7	דיון בהפקדה (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית **לא תואמו** עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הוועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. **היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.**

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חוו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 824-0009	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא

כתובת: רחוב קבוץ גלויות 87,89,91,93



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מושע	חלק		*4

*בהתאם לתנאים להפקדה, ידרש עדכון מספר החלקה החדשה לאחר השלמת הליך הפרצלציה המקודם במרחב התכנון.

שטח התכנית: כ- 2.5 דונם

מתכנן: זית לב אדריכלים

יזם: י.ע.ז - יזמות ובניה

בעלות: פרטית

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, י.ע.ז-יזמות ובניה

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל ארבעה מבני שיכון מנדטוריים שנבנו בשנות ה-40 המאוחרות. לא נמצא היתר לבניינים שככל הנראה נבנו כחלק מחלקת מושע 4. (חלקה בריבוי בעלים של כ-750 בעלויות) על חלקה זו קודמה תכנית פרצלציה תא/מק/4455 שאושרה על ידי הועדה המקומית למתן תוקף בתאריך 28/6/2023 וכעת נמצאת בהמתנה להחלטת ועדת ערר. מגרש התכנון כולל 4 בניינים ו כ-92 יחידות מגורים בחלקן, הקטנות מ-30 מ"ר. היקף הבעלות בטאבו ליח"ד אינו משקף את הבינוי בפועל (היקף בעלות בטווח של מ-4 מ"ר ועד 90 מ"ר) ונובע ככל הנראה מתקופת בנייתו ההיסטורית של בניין זה והעדר הסדר קנייני או תכנוני. קידום תכנית זו על ידי חברה יזמית אשר הגיעה להסכמות זה, עם היקף משמעותי של בעלים ובליווי ותמיכה של הועדה המקומית מאפשרת לגשר על הפערים במצב קנייני ופיזי מורכב תוך התחדשות הבינוי באופן מאוזן.

מדיניות קיימת:

תא/מק/5000 - תכנית מתאר

- תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית (כלפי קבוץ גלויות) רחק מרבי 4 (במגרשים מעל 1.5 דונם), בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות רחק מרבי יהיה 5.
- תשריט אזורי תכנון: ר-82 – קבוץ גלויות
- נספח גובה: עד 8 קומות (מתוקף טבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות).

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוצת גליות 87,89,91,93
8 - 24-0009	דיון בהפקדה

- טבלת הוראות מיוחדות: אזור 803-שכונת שפירא:
 - "אזורי מגורים" – תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים: שימושי קרקע, גובה, תנועה וחניה, מלאי שטחי הציבור, עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות.
 - ר-82, רחוק מרבי 5, מספר קומות עד 10 קומות, יחולו הוראות עיצוב רחובות.
- נספח תחבורה: קיבוץ גליות – דרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, 200 מ"ר מתחנת מתע"ן עתידי (קו ירוק בשדרות הר ציון)

תכנית האב שפירא - תא\9026 (2006)

תכנית האב הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, תמהיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי. תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענף גובה הבינוי, שימושים ופיתוח. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. השימוש המוצע כולל מגורים משולבים מסחר לדופן קבוצת גליות.

מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. למעט מגבלת הגובה, תכנית זו תואמת את התפיסה בתכנית האב לפיה תוספת בניה אינטנסיבית תעשה בדפנות השכונה, תוך שמירה על ליבת השכונה.

עדכון תכנית האב שפירא - תא\9142 (2022)

מסמך מדיניות עבור השכונה אשר עדכן את תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות תכנית המתאר (בסעיף 5.4). תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'. מדיניות זו מנחה לנושא הקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיוור בהישג יד ונפחי בניה מוצעים בתכניות חדשות.

במסגרת המדיניות המאושרת ניתן **שיקול דעת** הועדה במקרים חריגים בלבד במתחמי התחדשות עירונית מורכבים (הכוללים צפיפות נכנסת גבוהה, גודל מגרש התכנון וסוגיות קנייניות ייחודיות) לחרוג מדרישות הועדה, תוך עמידה בתקן השמאי 21.1 למתחמי התחדשות עירונית.

לאור היקף שטח מרחב התכנון המצומצם, היקפי הבניה ומספר יחידות הדיוור המאוזנים אל מול המצב הקיים (מכפיל שטח ודירות נמוך) וקידום תכנית ללא שטחי חניה או תוספת שטח לדירות ביחס למצבם הבנוי. הוחרג מרחב תכנון זה מדרישות הועדה המקומית לנושא שילוב דיוור בהישג יד והקצאת קרקע לשטחי ציבור. זאת, בכפוף לשמירה על איכות אדריכלית ותכנונית בבניה שאינה עולה על 10 קומות.

תכנית זו מאפשרת התחדשות מאוזנת של בניינים ותיקים המצויים בסיטואציה חריגה קניינית, תוך שמירה על בניה מרקמית שאינה עולה על 10 קומות, באופי ייחודי של פרויקט מוטה יחידות דיוור קטנות, שילוב מיגון קומתי ושמירה על איכות אדריכלית בצפיפות גבוהה של יחידות דיוור. שמירה על דופן המשכית מסחרית כלפי קבוצת גליות ושילוב שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע. זאת תוך, הרחבת תחום המדרכה ברחוב קבוצת גליות בזיקת הנאה ואפשרות עתידית לחיבור בזיקת הנאה בין רחוב קבוצת גליות לרחוב "רבי מאיר בעל הנס" בפנים השכונה, ככל ויידרש בשלב ההיתר.

מצב תכנוני קיים:

תא/590 – (תוקף 1961)

זכויות: 60% עיקרי (15% * 4 קומות)
יעוד מאושר: מגורים 3א – מגרש 2054
חלק ממגרש 2184 – ביעוד מגורים ב1
צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא/590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא/2707 שכונת שפירא (תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

תא/4455 (בהליך מתן תוקף) – מושות 4,6 שכונת שפירא

התבוע קבעה את הבניינים כמגרשים פרטניים 223, 226, 227, 230 בהתאם למצב הקיים (גדרות ובניה). ייעוד הקרקע: מגורים ב', 4 קומות, 14 יח"ד לדונם, גודל יח"ד ממוצע 65 מ"ר (פלדלת) זכויות בניה: על בסיס עקרונות תכנית הפרצלציה השמאיים, היקף שטחי הבניה נקבע על בסיס הזכויות המאושרת בתא/590 (1961) ובהתאם ליחס החזקה בטאבו אל מול השטח המוחזק בפועל.

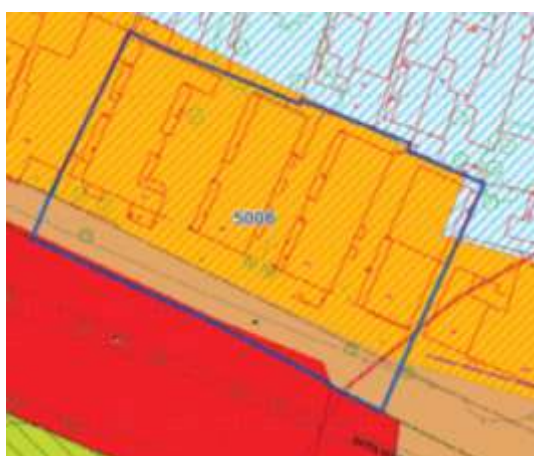
מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 824-0009	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

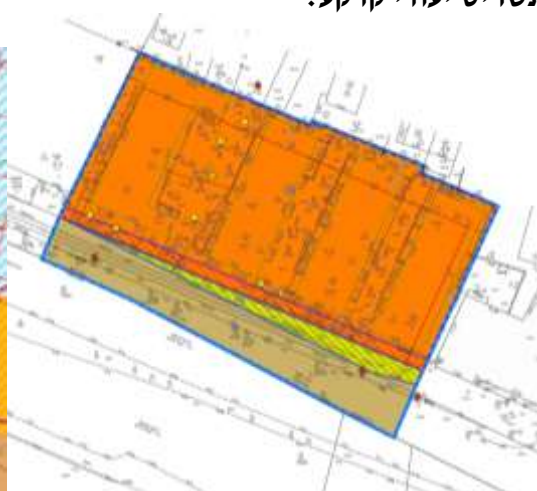
1. התחדשות הבינוי במתווה של הריסה ובניה חדשה בהתאם לתא 5000 תוך שמירה על בניה מרקמית
2. יצירת מקטע רחוב איכותי עם חזית מסחרית רציפה משולבת שטח ציבורי בנוי (230 מ"ר), לרבות הגדרת שטח פרטי פתוח המוגדר בזיקת הנאה להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכה ברחוב קבוץ גלויות (בשטח של כ- 0.12 דונם).
3. קידום תכנון ללא חניה לרכב פרטי ודו גלגלי לאור מיקומו של המגרש.
4. התרת שימושים עיקריים (מסחר ותעסוקה ושטחים נלווים למגורים) בקומת המרתף העליונה.
5. התאמת תחום התכנון המקודם בהתאם לתכנית הפרצלציה שקודמה בשכונת שפירא (תא 4455).
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על כל שטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
7. קידום תכנון הכולל תכנית עיצוב וקביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

תשריט יעודי קרקע:



מצב מאושר:

מגורים ב1+מגורים א3 : 2.08 דונם
דרך מוצעת+מאושרת : 0.5 דונם



מצב מוצע:

יעוד מגורים ד': 1.96 דונם,
יעוד שטח פרטי פתוח : 0.126 דונם,
יעוד דרך מאושרת: 0.48

פירוט יעדים/שימושים:

- **מגורים:** עד 185 יח"ד (כ 92 יחידות מגורים קיימות), בשטח כולל של 9880 מ"ר
- **מסחר:** 1245 מ"ר (260 מ"ר בקומת קרקע + 865 מ"ר בתת הקרקע כשטח עיקרי)
*יותר המרת שטח עיקרי לשירות בתת עיקרי לטובת שטחים לרווחת הדיירים, חניות אופניים וכדומה.
- **שטח למבנה ציבור:** 230 מ"ר בקומת הקרקע + 35 מ"ר בתת הקרקע כשטח נלווה)
סה"כ שטח בנוי עילי: 10,370 מ"ר
סה"כ שטח בנוי תת קרקעי: עד 2550 מ"ר (כולל שטחי שירות ושטח חצר חפורה)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 (קומת קרקע+8 קומות מגורים +קומת מגורים עליונה חלקית) תוך הפרדה לשני מבנים.
מרחק בין בניינים לא יפחת מ7 מטר
תכסית: עד 75 % (כולל שטח מרפסות)

בינוי

בהעדר תכנית עיצוב בהליך נפרד, תואם התכנון המוצע ועיצוב הנפחים מול מחלקת אדריכל העיר. לאור הקפי הבניה המוצעים והסמיכות לבניה קיימת בשכונת שפירא, מסת הבינוי חולקה לשני מבנים בני 9 קומות וקומת גג חלקית. תוך תכנון נסיגות עורפיות כלפי החזית לשכונה(צפון) החל מקומה 5 על מנת להתאים את נפח הבינוי לנפח המקסימלי בלב השכונה (4-5 קומות).

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 8 - 2024-0009	דיון בהפקדה

כמו כן, נעשה שימוש בקומת תת הקרקע לטובת שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין תוך שילוב חצר חפורה בהיקף מינימלי של 300 מ"ר במפלס קומת המרתף לרווחת דיירי הבנין ובאי העסקים\ משרדים .

תמהיל וצפיפות

תכנית זו כולל צפיפות מגורים ייחודית של 88 יח"ד/דונם המתאפשרת בתכנון איכותי אודות לשילוב תמהיל מגוון של דירות קטנות מ 60 מ"ר המקבלות מענה מיגון קומתי ברובן וללא תכנון חניון.

כיוון שמדובר בתכנית ותיקה שקידומה החל לפני אישור מדיניות השכונה (שאושרה ב2022) ומדיניות הדיור העירונית (שאושרה באוגוסט 2022) ועולה לדיון כעת, לאור ההמתנה למתן תוקף לתכנית הפרצלציה אשר חלה על תחום התכנון הנדון, התכנית חורגת מהתמהיל המומלץ בתכנית מדיניות שפירא תא/ 9142. תמהיל הדירות הייחודי שהתכנית מציעה יסייע בהרחבת היצע יחידות הדיור הקטנות בשכונה.

לאור תמהיל יח"ד הצפוי להביא לשיעור גבוה של שוכרים, כמו גם לריבוי יחידות הדיור שצפוי לייצר מורכבות ניהולית של הבניין, נדרש בתכנית לקבוע מנגנון לניהול הנכסים עם אכלוסו. מנגנון זה נועד להבטחת שמירה על מצבו הפיזי של הבניין בעתיד. בנוסף, מאותם שיקולים, מומלץ עקרונית ליישם הפרשה של היזם לקרן תחזוקה ארוכת טווח'. יחד עם זאת, לאור התכנון מוטת תחזוקה שבו מתאפיין הפרויקט (בניה מרקמית, ללא חניה תת קרקעית, מינימום שטחים פתוחים פרטיים לתחזוקה פרטית וכו'), ועל מנת לאפשר את היתכנותו, אנו סבורים כי ניתן לפטור את הפרויקט מהדרישה להפרשה לקרן במסגרת התכנית.

לנושא דיור בהישג יד - התכנית חורגת מתכנית הדיור העירונית (אוגוסט 2022) ואינה מקצה בשטח יחידות דב"י. מדובר בפרויקט חריג ביותר, אשר נועד לאפשר התחדשות במתווה מאוזן בבניה מרקמית, במכפיל יחידות דיור ושטחים מינימלי תוך מענה לסוגיות מורכבות בהיבט הקנייני, כלכלי והאדריכלי ועל כן ממליץ הצוות המקצועי לאפשר קידום תכנית זו בהתאם לתמהיל המוצע וללא דב"י.

תמהיל המוצע :

- היקף יחידות הדיור בשטח של 30 מ"ר(פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הפרויקט דירות אלו יבנו עם מענה מיגון קומתי. (מרבית דירות אלו מהוות דירות תמורה לבעלים קיימים)
- היקף יחידות הדיור מעל 55 מ"ר לא יפחת מ30%.
- תותר גמישות של עד 5% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית. גודל יחידות דיור מינימלי לא יפחת מ-30 מ"ר (עיקרי, במענה מיגון קומתי).

שטחים משותפים-

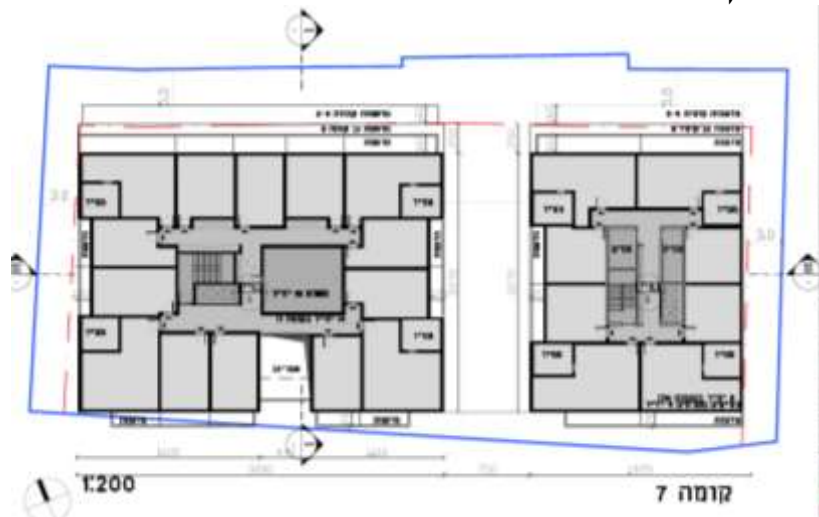
- כיוון שבתכנית שיעור גבוהה של יחידות דיור קטנות, מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה. כגון : מועדוני דיירים קומתיים, שרותי כביסה, אחסון לדיירים, חדרי עגלות, אופניים וחללי התכנסות.
- מומלץ להבטיח כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) ככל שיפורטו בשלב ההיתר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 24-0009	דיון בהפקדה

חתך עקרוני מוצע:



תכנית קומה טיפוסית מוצעת:



שטחים לצרכי ציבור – חוות דעת היחידה האסטרטגית:

רקע: שכונת שפירא מאופיינת במשקי בית גבוהים יחסית, 2.4 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו 2.5 הממוצע ברובע 7. מדובר בתכנית בעלת מאפיינים ייחודיים המאפשרת תוספת משמעותית של הצע יחידות דיור קטנות, שטחי מסחר לאורך קיבוץ גלויות ושטחי ציבור מבונים.

צפיפות נכנסת גבוהה לצד מגבלות הבינוי וגודל המגרש אינם מאפשרים את הקצאת שטח למוסדות ציבור הנדרש כשטח קרקע, על כן אלו יינתנו בחלף הפקעה לשטחי ציבור בנויים על פי דרישה הפרוגרמטית למגוון הצרכים. הדרישה הפרוגרמטית להיקף שטח למוסדות ציבור נערכה בהתייחס לתמהיל התכנית הריג (ריבוי דירות קטנות ובינוניות) שצפוי כי להביא לאכלוס הפרויקט על ידי משקי בית קטנים. בהתאם מקצה בתכנית:

-שטחים מבונים במבנים סחירים –

התכנית מקצה 230 מ"ר ציבורי מבונה בקומת הקרקע.

שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון: שירותי חינוך, בריאות, משרדים עירוניים ומוקדי תרבות-בהתאם לחוו"ד אגף הנכסים השימוש המוצע **נכון להיום**, הינו משרדים עירוניים ושיטור עירוני. יחד עם זאת, ככל וידרש דיוק או שינוי השימוש בהתאם לצורך עירוני, הוא יעשה בשלב ההיתר.

השטח המבונה יתוכנן בהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור בנויים ובהתאם לעקרונות הבאים: °
מיקומו בקומת הקרקע תוך הנגשת החלל לרחוב הראשי, נראות ונגישות מקסימלית אל המרחב הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 24-0009	דיון בהפקדה

כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה, שטחים אלו לא ימוקמו בסמוך לשירותים מטרדים אשר עלולים להטיל מגבלה על השימוש הציבורי.

- שטחים פתוחים -

לאור תכנית הבינוי הגבוהה ושטח תחום התכנון, התכנית המוצעת אינה מקצה שטחים פתוחים ביעוד שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי. באופן חריג, הומלץ כי הקצאת השטח הפתוח תעשה על ידי הגדרת שטח "כשטח פרטי פתוח" בהיקף של כ 0.16 דונם המהווה המשך ישיר לרחוב והרחבת המדרכה הקיימת, בנוסף להגדרת זיקות הנאה לציבור בהתאם למפורט.

זיקת הנאה:

לאור הקושי בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית מסוג זו, כל השטח הפונה לרחוב קבוץ גלויות ועד לחזית הבינוי הנסוגה הוגדר ב"יעוד שטח פרטי פתוח" ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה וימות השנה לטובת המשך המדרכה ויהיה בתחזוקה עירונית.

כמו כן, מכיוון שתכנית זו אינה כוללת תכנית עיצוב נפרדת לשלב ההיתר, בשלב הוצאת ההיתר יבחן צורך ציבורי ועירוני בחיבור ומעבר בין רחוב "רבי מאיר בעל הנס" לרחוב "קבוץ גלויות" (צפון-דרום). מיקומה והיקפה של זיקת הנאה יקבעו ויאושרו על ידי הועדה המקומית/רשות הרישוי לעת הוצאת היתר בניה, ואולם, הועדה המקומית/רשות הרישוי תהיה רשאית שלא לדרוש את זיקת הנאה המוקנית בתכנית זו אם נוכחה כי אינה נדרשת לצורך הבטחת מעבר חופשי לציבור כאמור.

תכנית קומת קרקע מוצעת- (על רקע תכנון עדכני לרחוב קבוץ גלויות):



רחוב קבוץ גלויות

קבוץ גלויות הינו רחוב עירוני משמעותי המקשר בין נתיבי איילון לדרך שלמה בציר מזרח מערב. דרך זו כלולה בתמ"מ 5, אשר נותנת את התייחסותה והמלצותיה בנוגע לתחום דרך זו. בהתאם לכך, מנחה תכנית המתאר תא\5000 לרחוב מינימלי של 8 מטר מדרכה ברחוב עירוני מסוג זה. בהתאם לתכנון המפורט המוקדם בימים אלו על ידי מינהל בינוי ותשתיות, מצומצמת מדרכת הולכי הרגל לטובת הפרדת שביל אופניים. על רקע תכנון זה, התחזק הצורך בהרחבת המדרכה להולכי הרגל במסגרת התכנית הנקודתית המקודמת, גם אם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

לאור כך, במסגרת התכנון המוצע, על רקע התכנון העתידי לרחוב קבוץ גלויות, תחום המדרכה המוצעת הוא כ-6.5-7 מטר (כולל זיקת הנאה של כ-2 מטר בנסיגה של קומת הקרקע). רוחב המדרכה הקיים מורחב על ידי שטח ביעוד שפ"פ וזיקת הנאה לטובת הולכי הרגל.

התוכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון קבוץ גלויות כחזית רציפה ומלוות רחוב (קו הבנין המתקבל כתוצאה מכך הוא בין 0 ל-5 מטר לאור צורתו האי רגולרית של המגרש).

קו הבנין מותאם לתצורת המגרש והרחוב על מנת לייצר חזית פעילה בנוסף לרחבה מקדמת איכותית לשטחי המסחר אשר נדרשים להיות מתוכננים עם תשתית לבתי אוכל על מנת להותיר גמישות לשימושים, ככל שיוחלט בעתיד.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 24-0009	דיון בהפקדה

תנועה וחנייה

תחום התכנית נמצא על דופן קבוץ גלויות אשר הינו רחוב ראשי אשר קיימת העדפה לצמצום רמפות החניה הפוגעות באיכות התנועה של כלל משתמשי הדרך.

מרחב התכנון ממוקם בנגישות מוגברת לתחבורה ציבורית, שבילי אופניים ובקרבה לציר הרכבת הקלה.

תקן חנייה לרכב פרטי ואופנועים: מומלץ תקן 0 (ראה פירוט בחו"ד תחבורתית) - תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות עירונית תקפה. -מענה לפריקה וטעינה: בחזית המתחם כיום ישנו מפרץ חניות לרכב שמשקלו מתחת ל-4 טון. מפרץ זה יבוטל בתכנית העתידית של דרך קיבוץ גלויות אך תשמר חניית הנכה הקיימת בנוסף לשני אזורי פריקה וטעינה למסחר באורך של 12 מ' לכל אזור. -מענה לגישת רכב כיבוי אש: סומן עקרונות בנספח הבינוי.

חו"ד תחבורתית (בהתאם לסעיף 3.8.1.ה בתכנית המתאר תא/5000)

חוות דעת תחבורתית מיום 08.05.2024 ע"י מהנדס מנסור מוחמד מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 08.05.2024 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מצב קיים: כ-90 יח"ד בארבעה מבני שיכון שנבנו בשנות הארבעים ללא חניות. ארבעת המבנים נשענים על דרך קיבוץ גלויות ללא גישה לרכבים.

תכנית חדשה: מתוכננים שני בניינים: 185 יח"ד. בהתאם למפורט בדראפט.

דרך קיבוץ גלויות מהווה ציר ראשי עורקי בעיר ת"א המחברת את נתיבי איילון ודרך שלמה ביפו.

תחבורה ציבורית: בחזית הפרויקט קיימת תחנת אוטובוס עם שירות אוטובוסים תדיר עירוני ומטרופוליני. הפרויקט ממוקם במרחק של 185 מ' מתחנת רכבת קלה, קו ירוק.

רשת שבילי אופניים: בדרך קיבוץ גלויות וברחובות מקומיים נוספים באזור מתוכננים שבילי אופניים במסגרת התכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב. במרתף המבנים המתוכננים מוסדרים מקומות חניה לאופניים.

תקן חניה לאופניים: 2:1 ליח"ד בהתאם למדיניות העירונית. התכנית מציעה פתרונות חנייה לאופניים בחדרי אופניים במרתף ובקומת הגלריה.

תקן חנייה: על פי תקן חניה ארצי משנת 2016 הפרויקט ממוקם באזור א' (עד 300 מ' ממתע"ן) **תקן החניה המומלץ לרכב פרטי בפרויקט הינו 0.** הוחלט על תקן 0 בגלל הקרבה לרק"ל שאמורה לפעול בעת אכלוס הפרויקט וגם משום שהגישה אפשרית לרכב רק מדרך קיבוץ גלויות, שהינה רחוב ראשי ועל כן ישנה העדפה לצמצום רמפות הפוגעות באיכות התנועה ברחוב, בכלל משתמשי הדרך. בנוסף, מבקשים פטור לחניה לאופנועים.

כמו כן, קיים שירות אלטרנטיבי לרכב טוב מאד בסביבתה.

הולכי רגל: ישנו שיפור של תשתיות הולכי הרגל, על ידי הרחבת המדרכה בחזית המבנה על דרך קיבוץ גלויות שתהיה כ-7 מ'. בהפקעה או בזיקת הנאה. ישנה חשיבות בתשתיות הליכה איכותיות במרחב זה. מכיוון שממוקמות בו תחנות אוטובוס והוא מהווה דרך ראשית לרק"ל הירוק. חשוב לציין גם ששטח ההמתנה לתחנת האוטובוסים בחזית המתחם הוא שטח הנפרד ורצועת ההליכה הנוותרת פנויה עומדת על כ-3 מ'.

סיכום: התכנית תואמת את המדיניות העירונית ותורמת לשיפור התשתיות להולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית באזור.

אתר עתיקות

חלק מתחום התכנון כלול בשטח אתר עתיקות 878/0 "יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל" המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות. הוטמעו תנאים בהליך הרישוי והבניה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

רשות איכות סביבה-

לאור שטחה והקפה של תכנית זו, לא נדרש נספח סביבתי, ככל ומסמכי התכנית מתייחסים לסוגיות הבאות:

זיהום קרקע:

התכנית חלה בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חבות בדיקת גזי קרקע. הוגשה תכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה שאושרה ב-12.2023. היזם נדרש לעדכן את המשרד להג"ס מראש על מועדי ההתקנה והדיגום לקראת שלב היתר הבנייה על מנת שניתן יהיה להטמיע תנאים בהיתר ככל שיחולו שינויים בעומק הדיגומים ו/או יתגלו חריגות. שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה והפתרונות שיאושרו.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 24-0009	דיון בהפקדה

אקוסיטיקה:

אושר הנספח האקוסיטי מתאריך 19.5.24 (סימוכין 5560 גרסה 2)
תחום התכנית חל באזור בו מפלסי רעש התחבורה גבוהים ועל כן נדרש מיגון דירתי, בכפוף
לנספח האקוסיטי המלווה את התב"ע: בדירות המגורים מפלס הרעש עם חלונות סגורים, בשעות שיא
הרעש, יהיה עד 40 דציבל ובשטחי ציבור (שימושים רגילים) 35 דציבל.

איכות אויר:

שטחי המסחר יכללו הכנה לבתי אוכל תוך פתרונות נידוף לשטחי מסחר.
פליטת אגוזי גנרטור יהיו בגגות המבנים ויוצגו בשלב היתר הבנייה.

תשתיות:

בתחום קבוץ גלויות קיים קו ביוב ראשי ורצועת מים, תחומם מחוץ לתחום הבניה ובהתאם לחווד יועץ
התכנית ללא השפעה על התכנון המוצע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשתי צדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא,
במסגרת דיון זה הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו.
ב9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה,
עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם התכנית הנדונה על ידי אדריכל
התכנית. במפגש נכחו כ-60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.
כמו כן, נציגות בעלי הדירות הייתה בקשר ישיר עם אנף תכנון עיר, עודכנה בקידום התהליך וקיבלה מענה
לסוגיות פרטניות שעלו. אם על ידי בא כח הדיירים (עורך דינם עמית ארד) ואם על ידי בעלי דירות שפנו
באופן ישיר.

תיאור ההסכמות: בהתאם למידע שהתקבל מהחברה היוזמת ובהתאם לתצהיר עו"ד בא כח הדיירים
היקף ההסכמות עומד על 83%

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
10370 מ"ר (סה"כ עילי)	ראו מעלה; – לפי תכניות מאושרות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
9 קומות וקומת גג חלקית	4	קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית 3.3 ברוטו		מטר	
עד 75%	60%	תכסית	
תקן חניה 0 לרכב ולדו גלגלי (אופנוע) תקן חניה לאופניים בהתאם למדיניות בת קיימא מיקומו הסופי יקבע בשלב ההיתר		מקומות חניה	

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה עקרונית-חזית לרחוב קבוץ גלויות:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5006 507-0919753	שם התכנית התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו, יעזר - חברה לבניה ופיתוח בע"מ	עורך התכנית שחף זית-זית לב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-2.5 ד' הממוקמת ברוחב שכונת שמעון בסמוך לרחוב קבוץ גלויות	מס' 62 (ג) מס' 62 (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט), (י), (יא), (יב), (יג), (יד), (טו), (טז), (יז), (יח), (יט).	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כללית (בתחילת התוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016).
התכנית כוללת איחוד והחלפת כלל הסכמת מנהלים וואות לטובת הריסות 4 מבני שיכון וחלוקת שני בניני מגורים, בני 10 קומות, הכוללים חזית משותפת ושטחי ציבור מבניים.		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיתוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שכונת שמעון. -אזורי המגורים	תכנית תחבולת - תכנית להקמת תכנית יחידה חכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס לחיבטים השונים. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הוראות מיוחדות. כחאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שמעון (תא/9142) אשר מעדכנת תכנית תאב (2006) בהוראת להוראות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשמורשי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'. מדיניות זו מטרה להשאיר חקלאות לצרכי ציבור, שילוב דיוור בהישג יד ונפחי בניה מציעים בתכנית חדשה. במסגרתה יותן שיקול דעת הועדה במקרים חריגים של מונחמי ותחדשות עירוניות מורכבים (נפישות וכנסות, גודל שגרש התכנון וסוגיות קנייניות ייחודיות). זאת תוך דרישה לעמידה בתקן השמאי 21.1 למתחמי התחדשות עירונית
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	ר-82 קבוץ גלויות	רחק מרבי 5 בשכונת שמעון גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יחולק עד 10 קומות ובצפונים ראשיים עד 15 קומות. 5.3-עיצוב רחובות
קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריש אזורי יעד: אזורי מגורים בבניה עירונית.	מגורי יגו בגליל יעדו (תנ" 3.2.4) (א)

סלולר	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)	סעיף 3.2.4 (א)(1)-(2) ראשי-מגורים 3.2.1 (א)(2) - חומה וחללים על הפקתה של תכנית המסלול 300 יחידות דיור חדשות ומעלה, כמסוף לבדיקה תכנית מוקדמת בהתאם להוראות הסעיף.	+
	קביעת שימושים נוספים, עלול, ושינויים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)-(ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי ושימושים נלווים, חשבוניות נלווים בכל אזורי הייעוד כמסוף להוראות המפורסות.	סעיף 3.1.1 (ה) - שימושים כלליים - מבנים ומסגרות ציבורי, שירותים בעלי אופי ציבורי.	+
הוראות מבנה ושימוש	קביעת שימושים בבניה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שימושים בבניה בסיסיים וקביעת תוספת שימושים בבניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (א) רחוק בסיסי 2.5 רחוק מרכזי 4 3.2.4 (ג) - צפיפות מינימלית 18 יחידות/דונם (נמו) בהתאם לסעיף 3.1.3 (ג) הוראות מיוחדות: ר-82 קבוצ גלויות רדוק מרבי 5	+
	קביעת שימושים בבניה העולים על החוק המרבי - 3.1.4 4 תוספות לשימוש המותר והנדרש למעט שטח בניה העולים על שטח הבניה המרבי והקבוצ באזור הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ה) - פרסומות למגורים	+
הוראות מבנה ושימוש	קביעת שימושים בבניה תת-קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 - שטחי בניה בתת-הקרקע 3.1.5 (ה) - שימושים	+
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר הבנייה בקווי תחילת חריגה לבנייה בבניה מעל מספר הקומות הקבוע בהסמך העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-6.2.6)	מספר קומות מרבי: אזור מגורים בבניה עירונית - עד 8 קומות	בהתאם להסמך העיצוב והצורני והמסוף לעיצובים 4.2.2, 4.2.5-6.2.6 בהוראות התוכנית. השכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית החרוז יהיה עד 10 קומות ובמסלולים ראשיים עד 15 קומות 4.2.2 (א)(1) - גובה הבניה גובה קומה כימית לא יעלה על 3.8 מטר	+
הוראות מבנה ושימוש	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 6.2 הוראות כלליות (6.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ומסלולים.	כלל שטח התוכנית	6.2.1 כללי סעיף 6.2.3 - הוראות לבניה במדרגות 4.2.4 - הנחיות בדבר נטישות עצים ותחילתות לעצים במגורים.	+
	הקצאת לערפי ציבורי - סעיף 4.1.1 העדר תחילת לחקיקה תכנית הסוללת תוספת שימושים בבניה... או חומת שטחי בניה מיוחדת שאינם למגורים לייצור חינוכי. רק אם יקראו רה וואו און 12.12 וואוואו וואו מיתחם של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 - הקצאת לערפי ציבורי מוצאת תוספת חקיקה ותיקפת ויקבע על ידי חומה כמסוף לבדיקה תכנית מוקדמת.	+

מרכז יעוץ דמוקרטי	קביעת חודאות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החודאות מוגנות למגוון אזרחים המאוגדים תחת התגדלות 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, במסמך ההצטרף והיעודי וראו בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על ההיעדרים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.1 - כללי סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל תחומים בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.14 - רחוב ציבורי	+	לשיקול דעת הועדה קביעת רחוב מדרכות בותאם לשיקול דעת תכנון. גבולות האפשרות התכנונית להבטיח רחוב מדרכות של 8 מ' אל מול השורף להבטיח תשתיות באותות לשבילי אופניים. גבעל, גורגמן, שגיל אופניים אלא יקהין אח רחוב המדררה ולין מוצעת ונוספת שטח בויקת הנהה בהמשך למדרכה המאפשרת כ-6.5 מ' מרחב רצוף לחליכה. לאור הפרדת המשאיתות בתחום המדרכה נראה כי קיים אופן בין תחום המדרכה המוצע, שביל האופניים והמשיעה לרכב
	הוראות למרחב ציבורי - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 3.8.2 - [נ]-דרך ערוקית רב עירונית יקו גלין שלא יפחת 5m מטר מוסות הדרך או קו הגבול של רב הבניינים בין שני צמתיים. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור ללייל במסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+	חוריד תחבורות + התכנית כוללת שטח ביעוד 'דרך' ללא שינוי בגורמו או חיקמ + בהתאם לשיקול דעת הועדה צומצם המרחק [קו גלין] כלפי רחי קבוץ גליות משיקולים אורבניים [סעיף 3.8.2.2] - קו הבניין הקדמי המוצע משתנה בין 3-1 מטר, זאת על מנת ליצר חיות מסחרית, רציפה ומיטרת כלפי הבניין ברחוב קיבוץ גליות. בנוסף להרחבת המדרכה הקיימת עד קו הבניין על ידי מנרש ביעוד שטח פרטי מתחת עם ויקת הנהה לציבור + תקן חניה 0. + במסגרת תכנון הרחוב על ידי העירייה מתוכנן שביל אופניים
	שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)	מרחקם בני לשימור: על מי נספה העיצוב העירוני אתר עתיקות. על מי נספח העתיקות	סעיף 4.3.4 - אתר עתיקות התייחסות רשית העתיקות	+	חלק מתחום התכנון כליל באתר עתיקות מוכרז (8750) - יפו, הרחובות קיבוץ גליות והראל - התכנית מתואמת מול רשות העתיקות
	איכות סביבה - סעיף 4.4 העדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תחומים מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) המסמך לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1.1 - גבול בוסת דרך עורקית עירונית 4.4.1.2 - שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך 4.4.1.3 - תחום רשט מסומנים - לבדוק 4.4.1.4 - וישד לקרקע מזוהמת 4.4.2 - חנוני סביבתית סעיף 4.4.3 - בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 - הנויות מרחביות סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית	+	חוריד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + + +
תוראות כלליות לתכנית	תשתיות - סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 - הנויות כלליות	+	

תשתיות – סעיף 4.6 פיק חתשתיית כולל הוראות בגושאים הבאים: מגיש המיועד לתשתיות (4.6.1) וזנחיות כלליות להבנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות סי 4.6.4 – ניקוז- שטח פני לחלחול סי 4.6.5 – ביוב	קיום נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחת מ-15% בתחום המגרש. +
---	-----------------	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה סוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א6)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כבסוגן בסעיף 62א בסופס ות.			
מחנכס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
אהוד כרמלי, אורי	2532735	28/5/24	אהוד כרמלי, אורי
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם און, עדיד	2438976-9	21.5.2024	הראלה אברהם און, עדיד

2\22\1

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

שכונת שפירא מאופיינת בצפיפות נמוכה של כ-8 יח"ד\דונם בתמהיל מגורים של עד 4 קומות למעט ברחובות הראשיים ההיקפיים, מסילת ישרים וחכמי ישראל, בהם מותרת תוספת קומה ל-5 או 6 בהתאם לזכויות קיימות ואילו תהליכי תמא 38 המקודמים בשכונה באופן נקודתי.

מתוך הרצון לשמר את אופייה הייחודי של השכונה, גובה הבינוי, היקפי הבניה ושטחי המגרשים הקטנים (מתחת ל-0.5 דונם) בלב השכונה, אנו מאפשרים ומעודדים יוזמות התחדשות בעיקר בדפנות השכונה. מהלכים אלו נבחנים באופן נקודתי תוך בחינת השפעתם הסביבתית אל מול התועלת הציבורית, השכונתית והעירונית.

על אף ייחודיותו של פרויקט זה בהיקף יחידות הדיור והתמהיל המוצע הכולל ריבוי יחידות דיור קטנות, נפחי הבניה המוקדמים מאפשרים התחדשות בבניה מרקמית ולא מגדלית אשר רצויה ומומלצת לאופי השכונה ומיקומו של המגרש. הסמיכות לרחוב קבוץ גלויות, מאפשר תוספת שטחי בניה משמעותיים, תוך שמירה על נפחי בניה ראויים לשכונה וחיזוק הדופן המסחרית כלפי הרחוב.

יתרה על כך, מרחב תכנון זה מאפשר מענה לסוגיה קניינית מורכבת אשר נובעת מהיסטורית הבניינים שנבנו בשלהי שנות ה-40. ועל כן למהלך זה חשיבות בהבט העירוני, השכונתי והקנייני של בעלי הדירות במתחם.

לאור כך אנו ממליצים לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית ולאשר את הפקדת התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא\4455 (מושות שפירא 4,6) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל וידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, נבקש את אישור הוועדה שלא לשוב ולדון, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה איפחת מ-5%.

2. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא\4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל, ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא\4455 לכשתקבל תוקף. מומלץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית ולהאריך את מועד מילוי התנאים להפקדה ל-8 חודשים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

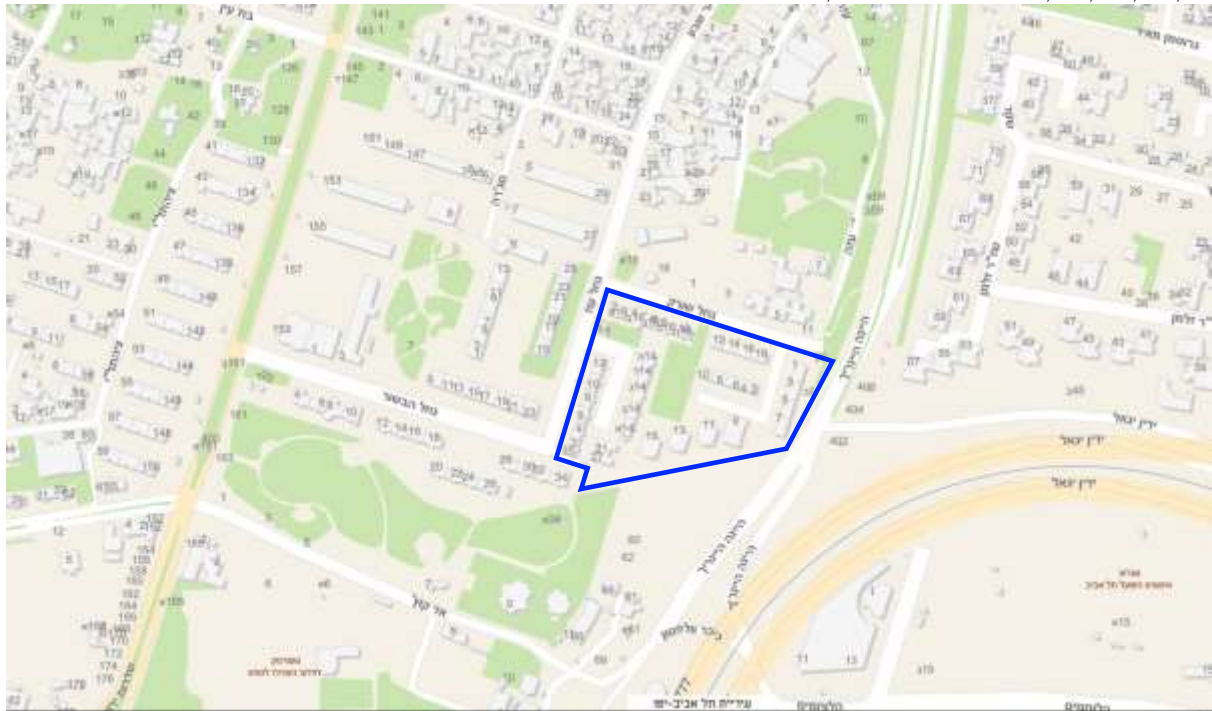
מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
9 - 0009-24	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 1-11, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074		חלק	57, 49, 44-46, 39-42, 92-95, 79-90, 67, 59	
7057		חלק		35, 83, 85

שטח התכנית: 23.361 דונם

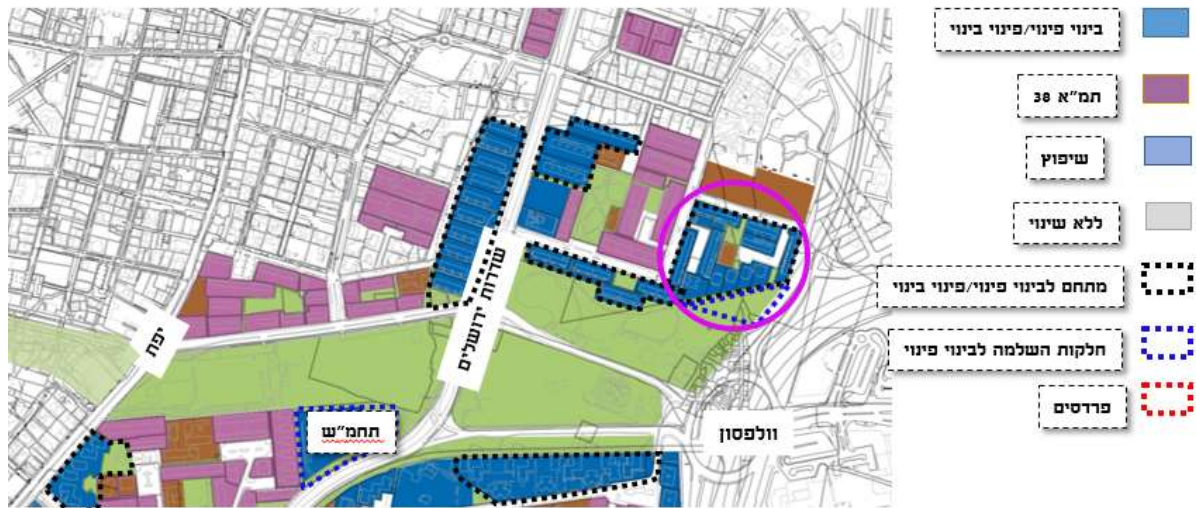
אדריכלית: אילה רונאל
יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ניהול פרויקט: עזרה ובצרון
מתכנן נוף: יעל בר מאור
תנועה: דגש
סביבה: גילה שניידר
אגרונום: אדיר יעוז ופיקוח נופי
מודד: דן שלסינגר
שמאי: צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

מדיניות קיימת:

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו :
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת ההשלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000 :



נשפח אזורי תכנון – מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנשפח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)	תשריט אזורי ייעוד – מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.	נשפח עיצוב עירוני – מגדיר בניה של עד 8 קומות
---	--	---

*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
9 - 24-0009	דיון בהפקדה

תב"ע תקפה: תרש"צ שכונה א' 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
שטח התכנון: 23.334
מס' יח"ד קיימות: 296
צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
שצ"פ קיים: 2.4 דונם
שב"צ קיים: 1 דונם
מגורים קיים: 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע
מגורים (כולל משחר בקרקע)	43669	345%			26511	209%	32729	
מסחר ותעסוקה	6232	296%	780		2223	105%	6165	
מבני ציבור	8115	300%			2705	100%		לפי ע

יח"ד : 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
צפיפות : 35 יח"ד לדונם ברוטו
רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים : 5

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 9 עד : 19
גובה : 36-70 מ'
תכסית : 60%
קווי בניין : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים : התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפניה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ידיוותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לב"ס יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיוור בר השגה : על פי מדיניות הדיוור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיוור עבור דיוור בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	26/06/2024
דיון בהפקדה	9 - 0009-24'

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובבעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים. תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8:1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0. תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 1:350. תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 1:100. תקן החניה למסחר – 0. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם להתאם למדיניות תא/9144. בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חווית דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים: מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה. החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחובות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא. רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2.5-2 מ'.
2. עקרונות תכנון:
 - א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.
 - ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.
 - ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.
 - ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
 - ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות הנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת ההנאה שמשמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד ביניהם יעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תוצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חוו"ד סביבתית:

תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים : זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות : חובת בדיקת גזי קרקע.
הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024.
נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים.
אקוסטיקה:

בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי. כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו .

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
9 - 0009-24	דיון בהפקדה

איכות אויר:

מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה. המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור:

- במסגרת חו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמטית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.
- המלצות חו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ 4 ד'
- התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.
- התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן:

בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן. עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט. התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל. הנחיות איגודן:

תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים. תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות. מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור:

במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים. בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים. התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות וזים הפועל במרחב. לפני פרום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל. במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין הזים הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור. במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי: נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדיור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	285%	500%
אחוזים	44,970	78,635
מ"ר		

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
9 - 0009-24ב'	דיון בהפקדה

גובה	קומות	4	9-19
	מטר		36-70
תכנית		71%	עד 60%
יח"ד		296	810

הדמיות





טופס סמכות :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
9 - - 0009-24ב'	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-1058007		שם התכנית תא/מק/5066 נחל שורק		מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו		עורך התכנית אדרי' אילנה רונאל	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בזו תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לפרט נושא אחד למחוז שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
62 א. (ג) חוק התכנון והעירייה	סמכות ועדה מקומית עם סמכות נטלן כוללנית (מתחייבת לתוכנית תא/מק/5066) (מתן תוקף 22.12.2016).	תוכנית התחדשות עירונית במרחב שוכנים ברחוב יפ המצויים בין פארק דוד, הרדף הימני נחל שורק נחל עין מישור של 23 דונם. התוכנית מפרטת 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר המיועד לרח' הירדן, מבני תעסוקה מייצרים דופן פנימה לרחוב. התוכנית כוללת הקצאות לשטחי ציבור כחלקם לפירוקה ש תחילתה והאסטרטגית.
וועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5066, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתכנית וזמנות
הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706 א' דקר שיכונן חיסכון	הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
72 א' שילוב	הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. הוראות מיוחדות – סכר סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.

המרכז בגשמה העמקית העירונית לשימושים שאינם למגורים בלבד. יחולת הדאואות לציבור רחב. מסמך המדיניות שלביו אינו חל על גורש מסמך מדיניות למעורב רחובות מאחר ולמפעל תוכנית זו מרבית רחוב המעורב הייתה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.	המרכז בגשמה העמקית העירונית לשימושים שאינם למגורים בלבד. מסמך המדיניות שלביו אינו חל על גורש מסמך מדיניות למעורב רחובות מאחר ולמפעל תוכנית זו מרבית רחוב המעורב הייתה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.	מסמך המדיניות שלביו אינו חל על גורש מסמך מדיניות למעורב רחובות מאחר ולמפעל תוכנית זו מרבית רחוב המעורב הייתה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.	
מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורשים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית - תוראות למעורב רחובות.
מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	קביעת ייעודי קרקע - 5.1.2 (3) קביעת ייעוד הקרקע ככל מוגרש.
מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	קביעת שימושים ראשיים - 5.1.1 (3) קביעת שימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד.
מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	מדיניות שיבנו ימו מסי 5085.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 5.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבלי השימושים : סעיף 1.6)

מסמך 3 בקשות חקיקה	שימושים נוספים למטרת בקשות חקיקה		
3.1.1 (א)			
שימושים כלליים - מבנים ומסדרות ציבור, שצ"מ			
3.1.2 (ב) - רחיק	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבנין עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניון במיטות (קנישה) וטפח שטחי בניון קטנים	
3.1.3 (ג) - שטחי בניה			
3.1.4 (ד) - שטחי בניה			
3.1.5 (ה) - שטחי בניה			
3.1.6 (ו) - שטחי בניה			
3.1.7 (ז) - שטחי בניה			
3.1.8 (ח) - שטחי בניה			
3.1.9 (ט) - שטחי בניה			
3.1.10 (י) - שטחי בניה			
3.1.11 (יא) - שטחי בניה			
3.1.12 (יב) - שטחי בניה			
3.1.13 (יג) - שטחי בניה			
3.1.14 (יד) - שטחי בניה			
3.1.15 (טו) - שטחי בניה			
3.1.16 (טז) - שטחי בניה			
3.1.17 (יז) - שטחי בניה			
3.1.18 (יח) - שטחי בניה			
3.1.19 (יט) - שטחי בניה			
3.1.20 (כ) - שטחי בניה			
3.1.21 (כא) - שטחי בניה			
3.1.22 (כב) - שטחי בניה			
3.1.23 (כג) - שטחי בניה			
3.1.24 (כד) - שטחי בניה			
3.1.25 (כה) - שטחי בניה			
3.1.26 (כו) - שטחי בניה			
3.1.27 (כז) - שטחי בניה			
3.1.28 (כח) - שטחי בניה			
3.1.29 (כט) - שטחי בניה			
3.1.30 (ל) - שטחי בניה			
3.1.31 (לא) - שטחי בניה			
3.1.32 (לב) - שטחי בניה			
3.1.33 (לג) - שטחי בניה			
3.1.34 (לד) - שטחי בניה			
3.1.35 (לה) - שטחי בניה			
3.1.36 (לו) - שטחי בניה			
3.1.37 (לז) - שטחי בניה			
3.1.38 (לח) - שטחי בניה			
3.1.39 (לט) - שטחי בניה			
3.1.40 (לע) - שטחי בניה			
3.1.41 (לס) - שטחי בניה			
3.1.42 (לס) - שטחי בניה			
3.1.43 (לס) - שטחי בניה			
3.1.44 (לס) - שטחי בניה			
3.1.45 (לס) - שטחי בניה			
3.1.46 (לס) - שטחי בניה			
3.1.47 (לס) - שטחי בניה			
3.1.48 (לס) - שטחי בניה			
3.1.49 (לס) - שטחי בניה			
3.1.50 (לס) - שטחי בניה			
3.1.51 (לס) - שטחי בניה			
3.1.52 (לס) - שטחי בניה			
3.1.53 (לס) - שטחי בניה			
3.1.54 (לס) - שטחי בניה			
3.1.55 (לס) - שטחי בניה			
3.1.56 (לס) - שטחי בניה			
3.1.57 (לס) - שטחי בניה			
3.1.58 (לס) - שטחי בניה			
3.1.59 (לס) - שטחי בניה			
3.1.60 (לס) - שטחי בניה			
3.1.61 (לס) - שטחי בניה			
3.1.62 (לס) - שטחי בניה			
3.1.63 (לס) - שטחי בניה			
3.1.64 (לס) - שטחי בניה			
3.1.65 (לס) - שטחי בניה			
3.1.66 (לס) - שטחי בניה			
3.1.67 (לס) - שטחי בניה			
3.1.68 (לס) - שטחי בניה			
3.1.69 (לס) - שטחי בניה			
3.1.70 (לס) - שטחי בניה			
3.1.71 (לס) - שטחי בניה			
3.1.72 (לס) - שטחי בניה			
3.1.73 (לס) - שטחי בניה			
3.1.74 (לס) - שטחי בניה			
3.1.75 (לס) - שטחי בניה			
3.1.76 (לס) - שטחי בניה			
3.1.77 (לס) - שטחי בניה			
3.1.78 (לס) - שטחי בניה			
3.1.79 (לס) - שטחי בניה			
3.1.80 (לס) - שטחי בניה			
3.1.81 (לס) - שטחי בניה			
3.1.82 (לס) - שטחי בניה			
3.1.83 (לס) - שטחי בניה			
3.1.84 (לס) - שטחי בניה			
3.1.85 (לס) - שטחי בניה			
3.1.86 (לס) - שטחי בניה			
3.1.87 (לס) - שטחי בניה			
3.1.88 (לס) - שטחי בניה			
3.1.89 (לס) - שטחי בניה			
3.1.90 (לס) - שטחי בניה			
3.1.91 (לס) - שטחי בניה			
3.1.92 (לס) - שטחי בניה			
3.1.93 (לס) - שטחי בניה			
3.1.94 (לס) - שטחי בניה			
3.1.95 (לס) - שטחי בניה			
3.1.96 (לס) - שטחי בניה			
3.1.97 (לס) - שטחי בניה			
3.1.98 (לס) - שטחי בניה			
3.1.99 (לס) - שטחי בניה			
3.1.100 (לס) - שטחי בניה			

	8 קומות	הקבלת בולטות העיצוב הפנימי	4.2.2(א)13	+
		4.2.2(ג) גובה קומה		+
		4.2.6(ב) עליה מדרגות גובה במרחב המחיצות עירוניות		*
		4.2.1 כלל שטח התוכנית		+
		4.2.3 - בגינת מין קווי בגינת לקוי מגרש		+
		4.1.1 לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.		+

דוראד פליליון להצמד תוכנית

הוראות למורכבי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מותעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי החבורה ליבורים (3.8.8)	נספח החבורה	3.8.1-כללי 3.8.1-חולות דעת תחבורתית 3.8.2-דרכים 3.8.2-1-עורקית עירונית 3.8.4-קווי מותעין 3.8.7-תקן חנייה	+ התכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך הלינה + קיימת חוליד תחבורתית + קווי בניין 5- + תקן חנייה 1:0.8 בנתמם למדיניות הועדה המקומית
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חולות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חולות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ קיימת חוליד תחבורתית + תנאי להנעת בקשה לזיתר יחיד חכנת תכנית עישוב + תנאים התכנית כליל בתלקן ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי עם ואת, השימבול מטמן את פארק דוידוף שאינו כלול בתחנת התכנית כולה בתחום שיבויים בני המסומם במונאר כאזור למגורים
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מפלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בשימית השימור ולעל ולעל	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי	4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי	+ ל"ר תחום התכנית כליל בתלקן ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי עם ואת, השימבול מטמן את פארק דוידוף שאינו כלול בתחנת התכנית כולה בתחום שיבויים בני המסומם במונאר כאזור למגורים

בבניה עירונית ומסונן להתחדשות עירונית.			
+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. + נשכניות נמצאות בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקומות תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את חסונה הנדרש בתכנית המתאר. + התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחות מ-15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז + נספח תשתיות- סמיכות לקו שבין מותכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מגן 4.6.4- ניקוז 4.6.5- ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) - סעיף 4.6.4 ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בטכניק מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
סעיף	מחנות הסעיף
סעיף קטן (1א)(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב
סעיף קטן (4א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5א)(5)	שינוי הוראות כדבר בינוי או עצוב אדריכליים
סעיף קטן (8א)(8)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')
סעיף קטן (19א)(19)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותזמנות				
בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנדים/חופרים:				
שם נשם משפחה	מספר ת.ז.	תזמנה	תאריך	
אורי כרמלי, אדרי	025332735		20.5.2024	
חופר/משפטי/חופרים:				
שם נשם משפחה	מספר ת.ז.	תזמנה	תאריך	
דוראלה אברהם אדרי	2438776-9		23.5.2024	

ד"ר ברעם | 2017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי	26/06/2024
אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	10 - 24-0009 - ב'

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 0009-24ב'	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וולחוף (הועדה לשמירת הסביבה החופית) לאחר דיון ואישור הועדה המקומית

מיקום: חוף גבעת עליה עד לגבול בת – ים

כתובת:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7230		חלק	3	1
7043		חלק	11,12,45	2,3,10,13
7115		חלק	1,15,16,17,29,39,40	2,27,28,31,33,36

שטח התכנית: 24 דונם

אדריכל נוף: יאיר לנדאו

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

סביבה: אדסה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ

מודד: קו מדידה- גבריאל לוטן

מהנדס קונסטרוקטור: נחמן אידלס

מהנדס ביסוס קרקע: אילן בירנבאום

מהנדס ימי: יהושע טוביאס

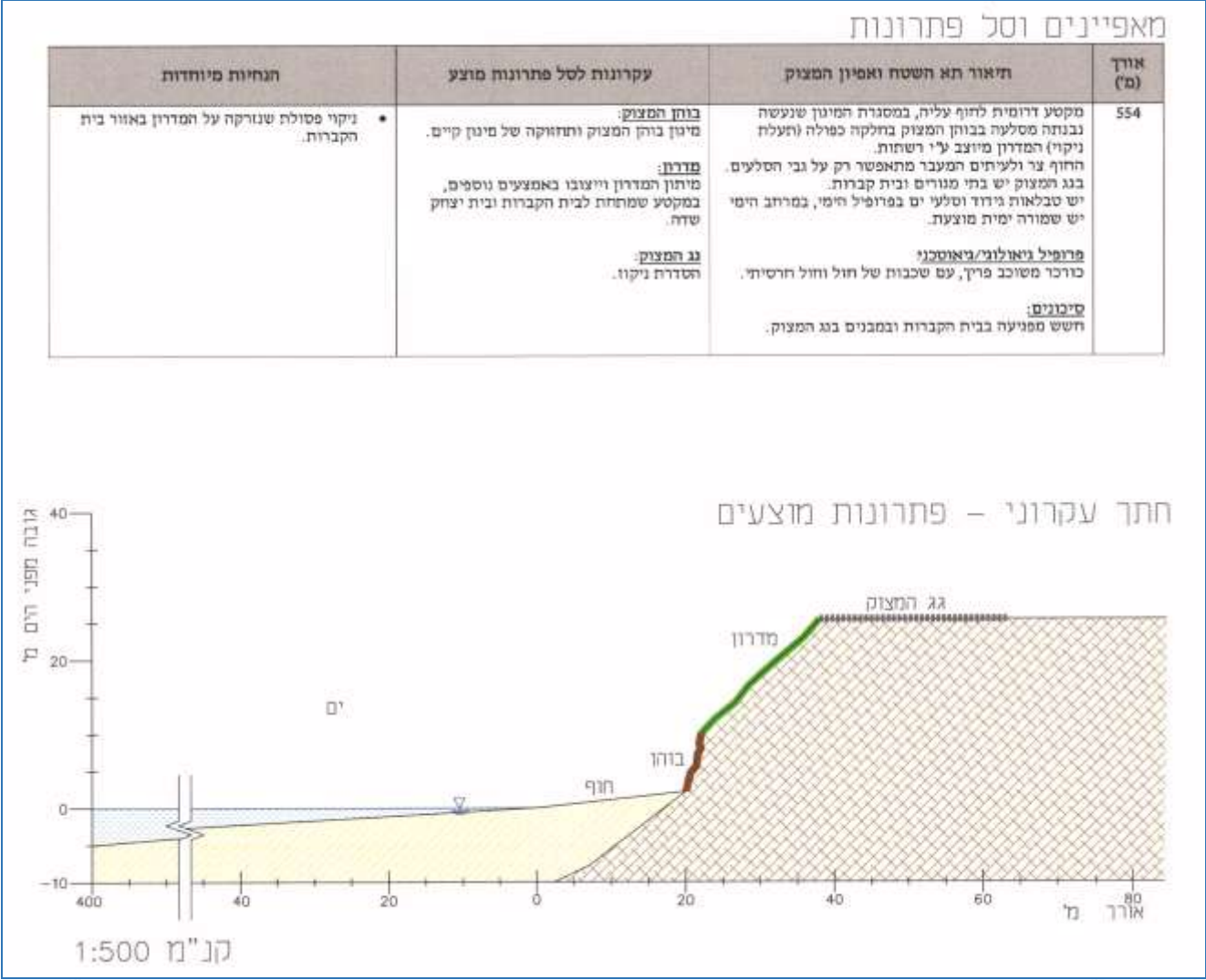
בעלות: עת"א, ר"פ, מ"י

מצב השטח בפועל: מצוק הכורכר עובר תהליכי בלייה וישנן גלישות קרקע לכיוון החוף. חוף הים מתחת למצוק הוא חוף חולי צר. בתי הקברות המוסלמי והנוצרי נמצאים בחלק הצפוני של ראש המצוק. קיימת בניה לא חוקית על גבי המצוק. בוחן המצוק מוגן כיום במסלעה בת 4-6 שורות. לאורך המקטע הצפוני של המצוק נבנה קיר תמך למצוק באורך של 100 מ'.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 0009-24ב'	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

מדיניות קיימת:

תמ"א 9/13 א'- תכנית מתאר ארצית חלקית להגנה על מצוקי החוף לאורך הים התיכון:



6.1	ניתוח תא שטח
6.1.1	לכל תא שטח יוכן ניתוח סביבתי והנדסי, שיהווה בסיס לבחירת הפתרון או שילוב הפתרונות המיטביים למיגון המצוק עבור תא שטח מסוים (להלן: "ניתוח תא שטח"). ניתוח תא השטח יוכן בהתאם לנספח 2- הנחיות לניתוח תא שטח, ויועבר לדיון בועדה המקומית. לאחר שדנה הועדה המקומית, יוגש הנספח לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן: ולחוף).

תחום התכנית נכלל בתא שטח 31 בתמ"א 9/13 א'. נספח 1 לתמ"א הגדיר סל פעולות מותאם לתא השטח הכולל את מיגון בוהן המצוק, מיתון המדרון והסדרת הניקוז בראש המצוק. תנאי להוצאת היתר בניה מתוקף התמ"א הוא אישור ניתוח תא שטח ע"י הולחוף לאחר דיון בועדה המקומית.

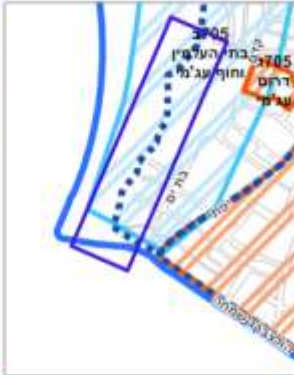
מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10009-24ב' - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

ניתוח תא שטח 31, דוח מסכם, יולי 2017, החברה הממשלתית להגנת מצוקי חוף הים התיכון:



התוכן	מס' החלטה 26/06/2024 10 - 0009-24ב' -
הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	

תכנית המתאר תא/5000 :

			
נספח תנועה : מגדיר במקום שביל אופניים	נספח עיצוב עירוני : מגדיר את האזור כשטח פתוח, כמכלול טבע עירוני, קובע ציר ירוק ומסמן מצוק חופי להגנה ושימור.	נספח אזורי תכנון : 705ב' מבטיח טיילת ומעבר ציבורי רציף מצפון לדרום. לצורך הבטחת המעבר הציבורי ניתן לאפשר פתרון נקודתי על מצוק הכורכר אשר לא יפגע בקיר המצוק ובחוף הים, כגון מעבר בנוי על כלונסאות או אמצעי בינוי קל אחר למרגלות המצוק.	תשריט אזורי יעוד : טיילת חוף חוף הים עורף החוף בית עלמין

סקר טבע עירוני :

מסקנות והמלצות חשיבות האתר: - מצוק כורכר עשיר במיני צומח חופי הכולל את הריכוז הגדול בעיר של הצמח צלבית החוף. - נקודת תצפית מרשימה על החוף בקצה העיר - אזור פעילו של עופות ים ואתר הטלה של צבי ים שמירה וטיפוח של ערכי טבע קיימים: - הגבלת שרותי החוף לחלק הצפוני - מניעת פגיעה במצוק בעיקר בחלק הדרומי (גן יצחק שדה) - שמירת החוף ומניעת תנועת כלי רכב מכל סוג - שיקום ושיחזור בתי גידול ומערכות אקולוגיות: - זריעת צמחייה מקומית בשטחי הבור ושטחים פגועים במצוק.	חשיבות בתי גידול עירוני סגור 
---	---

סקר הטבע העירוני מגדיר את מצוק הכורכר כאתר טבע עירוני.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 24-0009	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית 689, תכנית 2632

יעודים קיימים: מתקני חוף ושיט, חוף ים, מגרש מיוחד, בית קברות, שביל לה"ר, דרך מוצעת.

שטח התכנון: 24 דונם

יעודי קרקע:



תהליך אישור מיגון המצוק, מקטע צפוני:

בינואר 2018 הוצג ניתוח תא שטח 31 שהוכן ע"י החברה הממשלתית להגנת מצוקי החוף במסגרת תמ"א 9/13/א' לועדה המקומית. הועדה החליטה לאשר חלופת מיגון מצוק הכוללת את הסרת המסלעה, בניית קיר בטון מבוסס כלונסאות בתחום החשיפה של המסלעה, קיר אנכי נוסף בגובה של 2.5 מ' מעל הקיר הקיים והחזרת אבני המסלעה, מילוי ומיתון המדרון בגב הקיר.

בפברואר 2018 הובאה חלופת המיגון הנבחרת בפני מליאת הוולחוף, וזו אישרה את החלופה הנבחרת לאורך 110 המטר הצפוני של המצוק (מתוך אורך כולל של כ-500 מ').

במאי 2020 התקבל היתר בניה מס' 20-0339 להקמת קיר התמך במקטע המאושר ובנייתו הושלמה במהלך 2023.

מצב תכנוני מוצע:

עיריית תל אביב יפו מבקשת להשלים את מיגון המצוק לכל אורכו עד לגבול בת ים, באותו אופן שבו בוצע מיגון המקטע הצפוני של המצוק.

מהות הבקשה היא אישור עדכון ניתוח תא השטח, אשר ממליץ על מיגון המצוק לכל אורכו, על ידי בניית קיר תמך למצוק ואלמנט הגנה לבוהן המצוק הכולל מדרגות לשבירת גל ורפלקטור מחזיר גל.

מתוך תפיסה תכנונית המציעה להשתמש בתימוך המצוק ליצירת טיילת חופית נגישה להולכי רגל לאורך המצוק והחוף הדרומי, הוחלט לכלול בהצגה את התכנון העקרוני לטיילת בבוהן המצוק.

מטרות התכנון:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
1024-0009 - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

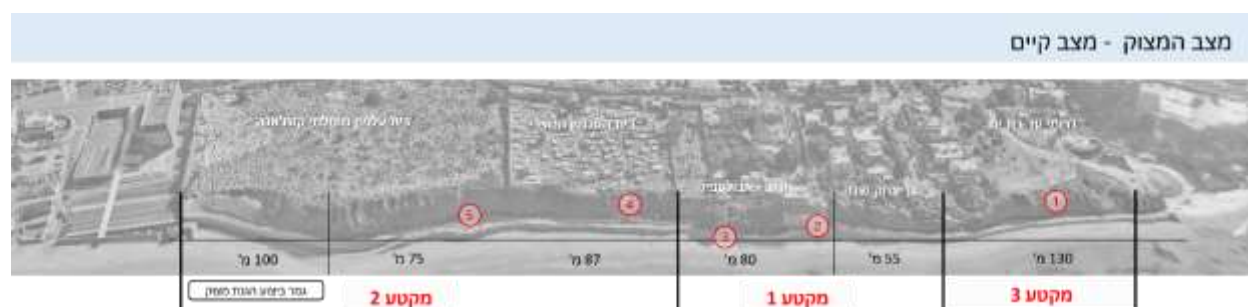
1. הגנה על מצוק הכורכר, על המשתמשים בחוף הים ועל המשתמשים והמבנים בראש המצוק.
2. שמירה על מצוק הכורכר כבית גידול יחודי.

תיאור המצב הקיים בעדכון ניתוח תא השטח:

ניתוח תא השטח מציין כי מצוק יפו מורכב מכורכר, שהינו חומר גירי מלוכד בחול. הכורכר הוא סלע פריך ונקבובי ובעל נטיה להתפורר.

ניתוח תא השטח חילק את המצוק לשלושה מקטעים בהתאם לסקר. בכל המקטעים זוהתה בלייה מואצת במצוק, זוהו גלישות קרקע, עדויות להתנתקות סלעים והתחתרות של נקיקי זרימה במצוק.

חשיבות הטיפול במצוק נגזרת גם מרוחב החוף - חוף גבעת עליה הוא חוף צר (עד כ-10 מ'), והמשתמשים בחוף נמצאים בסמיכות אל המצוק.



גלישות קרקע, התנתקות סלעים ובליות המצוק לכל אורך המצוק.

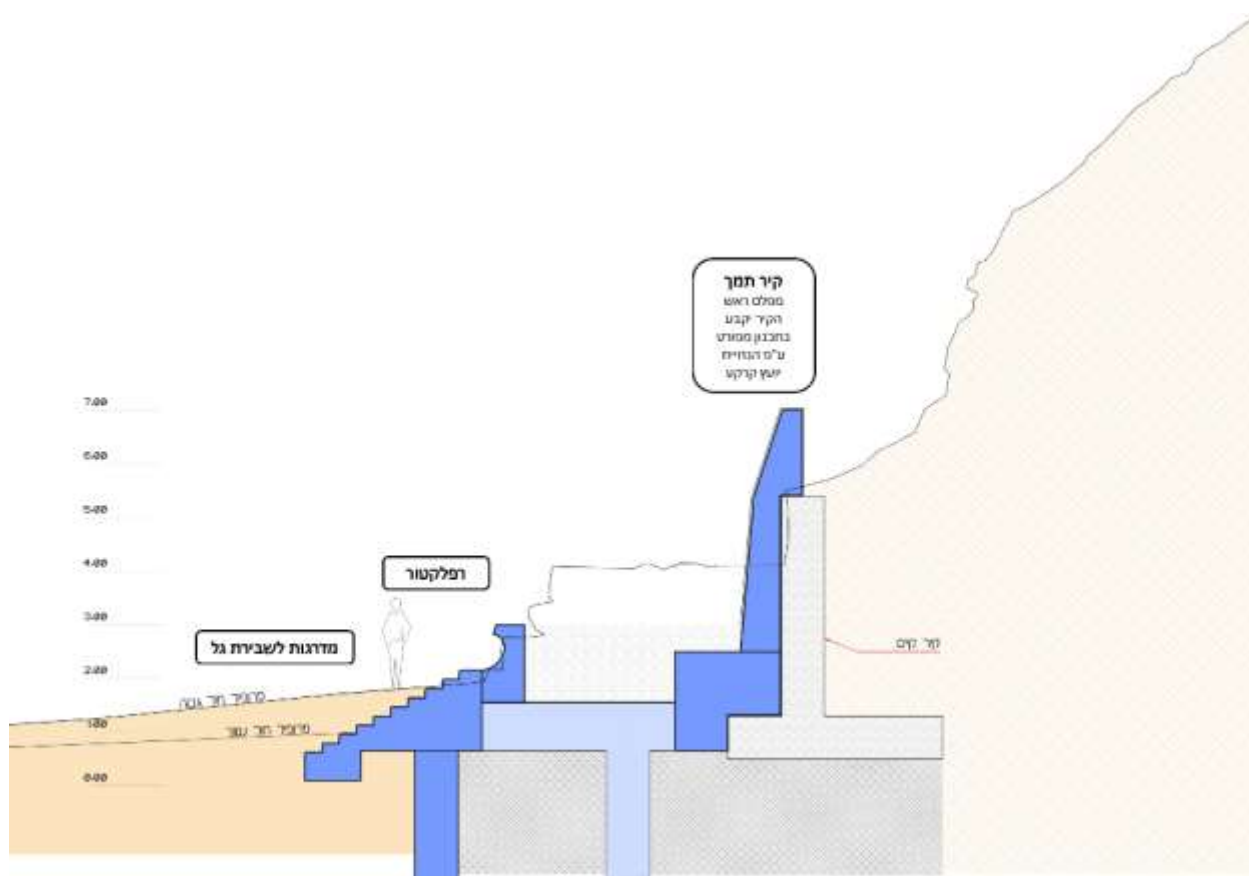


החלופה המומלצת בעדכון ניתוח תא השטח:

החלופה המומלצת כוללת:

- הגנה על בוחן המצוק באלמנט הכולל מדרגות לשבירת גל ורפלקטור מחזיר גל.
- קיר תמך למצוק. מפלס ראש הקיר יקבע ביחס למצב המצוק במקום.
- הסדרת נגר עילי במקומות שיש גישה אליהם.
- השלמת חיבור מערכת הניקוז ברחובות בראש המצוק.
- טיפול נופי במדרון בלוי וייעוץ אקולוגי.
- הסרת גדרות קיימות.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 0009-24	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל



מיגון בוחן המצוק וקיר התמך למצוק בחלופה הנבחרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עיצוב: אלמנט שבירת הגל נבנה ע"פ עקרונות קיר ההגנה הבריטי שקיים בחלקו הצפוני של החוף. קיר ההגנה למצוק יחופה בלוחי גידוד כורכר/ טיח כורכרי.

התייחסות לסביבה: מפלס ראש קיר התמך יקבע ע"פ הנחיית יועץ קרקע תוך שאיפה למפלס קיר נמוך ככל הניתן, על מנת שתהיה הסתרה ופגיעה מינימלית במצוק הכורכר. העבודה תכלול סילוק פסולת ומינים פולשים מהמצוק, זריעה ושתילה של מינים מקומיים בהתאם לסקר האקולוגי.

איכות סביבה: התכנית הינה חלק מההערכות לעליית מפלס הים הצפוי בעתיד. פעולות הבנייה ילוו במסמך סביבתי מפורט למניעת נזקים והפרות.

התייעצות עם הציבור: התקיים דיאלוג עם נציגי הוואקף המנהלים את בתי הקברות שבראש המצוק. נציגי הוואקף ליוו את העבודות לעגן את הרשתות למצוק וליוו את העבודות מחשש לחילול קברים.

תכנון עקרוני לטיילת חוף גבעת עליה

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת רצף הטיילת החופית להולכי רגל מהרצליה עד בת-ים.
2. חיבור הטיילת לרחובות ניצבים לים ככל הניתן.
3. הגנה על מצוק הכורכר, על המשתמשים בחוף הים ועל המשתמשים והמבנים בראש המצוק.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 0009 - 24ב'	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

4. שמירה על מצוק הכורכר כבית גידול יחודי.
5. שמירה על רוחב חוף חולי מירבי על ידי פיתוח טיילת ברוחב מינמלי, בתוואי המסלעה הקיימת.

רצף הטיילות ושבילי האופניים בגבעת עליה:

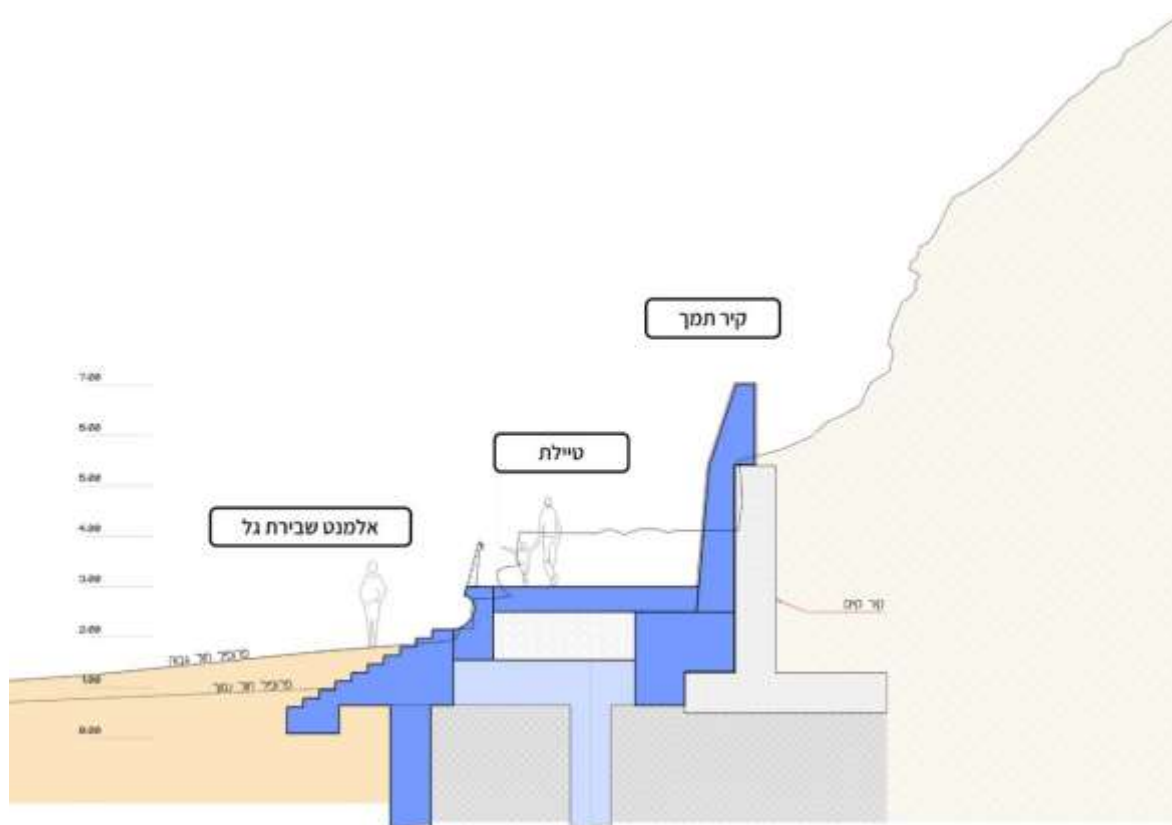


תנוחת טיילת חופית מוצעת, עם חיבורים לעיר:



חתך עקרוני:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - 24-0009	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חוו"ד היועץ המשפטי, תחום תכנון ורישוי בניה להיתכנות הקמת טיילת חופית: לאור האמור (הצגת תכנית 689 "גבעת עליה ו2632 "הקרנטינה") קיימות תכניות מפורטות על המקטע הרלבנטי שמאפשרות הקמת מבנים ומתקנים לשירותי רחצה בים ושירותי חוף, כאשר שימוש לטיילת חוף הינו אינהרנטי לשימושים אלו, ועל כן, ניתן להקים מכוחן טיילת.

תקנות התו"ב (עבודה ושימוש הטעונים היתר), קובעות בסעיף 1(2)(ב) כי עבודה הנעשית בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק ולפי תכנית מפורטת מאושרת אינה טעונה היתר ובלבד שהעבודה תעשה על פי תכנית פיתוח שאישר מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתנאי הסעיף.

בנוסף לכל האמור, מאחר שתכנית 689 שהיא אחת התכניות המפורטות בענייננו, ואושרה לפני 1983, תמ"א 1 שאושרה בשנת 2020 קובעת בפרק החופים בסעיף 15 תוך הפניה גם לסעיף 14, כי תכנית שאושרה לפני 1983 ולא עברה בחינה מחודשת של הועדה המקומית טעונה אישור הולחוף ואישור המועצה הארצית לעניין התאמתה לתמ"א 1.

תחבורה, תנועה, תשתיות: משיקולי צימצום רוחב האלמנט הבנוי הוחלט כי הטיילת לא תכלול שביל אופנים. תנועת האופניים לאורך ציר החוף (לכיוון בת ים) תכוון לרחוב קדם וממנו לצבי צור ולרחוב יפת.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
90009-24ב' - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

תקציר לדיון ועדה מקומית ת"א יפו – עדכון ניתוח תא שטח 31 – נמסר לבקרת הגנ"ס 1.2024

תא שטח, 31 יפו חוף עליה, נמצא בדרום תחום השיפוט של העיר תל אביב יפו ואורכו כ-547 מ'. התא מאופיין במצוק טבעי בגובה של כ-23-15 מ' וגובל בבית מרכז פרס לשלום מצפון, ממזרח בשכונת עג'מי ביפו ומדרום בעיר בת ים, בקצה רחוב שמחה הולצברג (לשעבר רחוב הגבול).

עבודה זו הוכנה ומוגשת להגנ"ס ולוחו"ף במטרה לקבל אישור לעקרונות המיגון לכל אורך הדופן המערבית של המצוק עד גבול בת ים שיאפשרו את ייצוב המצוק, הגנה על רצועת החוף, הגדלת מספר הימים בהם ניתן לציבור להשתמש בחוף, מניעת פגיעה בנכסים בגג המצוק והמשך פיתוח החוף וגג המצוק.

במחצית הצפונית של גג המצוק מצויים שלושה בתי עלמין - מוסלמי, יווני אורתודוקסי ולטיני באורך כולל של 272 מטרים. מתחת למחצית הצפונית של בית העלמין המוסלמי על שפת המצוק הוקם קיר תמך באורך 110 מטרים שבנייתו הסתיימה בדצמבר 2023. אישור ולוחו"ף למיגון משולב של קיר תמך ורשת דרדרת למקטע זה ניתן בפברואר 2018. רשת הדרדרת נפרסה לסירוגין עד הקצה הדרומי של תא השטח

לכל אורך המצוק ישנם סימנים לנזקים ליציבות המדרון, אירוזיה וסחף כתוצאה משילוב גורמים של נגר עילי, ניקוז ישיר על המדרון, השקיה, חפירה והשלכת אשפה מגג המצוק, הגורמים לפירוק הכורכר ולאירוזיה משטחית. צנירים מופיעים בבסיס המצוק ובגופו וניתן לקבוע כי על אף שההסדרה בבסיס המצוק תרמה לשיפור היציבות הכללית, ופריסת הרשת על הדופן, עדיין קיימים אזורי כשל כגון אזור בתי הקברות הנוצרי והלטיני ואזורי מבני המגורים וגם בדרום תא השטח. צמחייה מכסה חלקים מהמדרון שבהם נצפה בית גידול עשיר ומגוון מינים ייחודיים לבית גידול זה, שאינו נפוץ בארץ. ערכיותם האקולוגית של קטעי מדרון אלו סווגה כגבוהה.

רוחב רצועת החוף משתנה להוציא חמישים המטרים הצפוניים, והוא צר עד צר מאוד (10-18 מ'). רצועת החוף הרחבה בצפון תא השטח, מהווה את הסיומת של מפרצון המשמש כחוף רחצה מוכרז, הוא חוף גבעת עליה. המפרצון מסתיים בבליטת קו המים אשר נוצרה באופן טבעי עקב תצורת קרקעית הים. לאורך כל קטע החוף קיימות טבלאות גידול באזור המים הרדודים. רוב טבלאות הגידול בחוף יפו-בת ים נמצאות בתחום שמורת טבע מוצעת לפי תמ"א 4/13 והן בעלות ערכיות אקולוגית גבוהה. טבלאות אלה מצויות מחוץ לתחום תא השטח הנדון במסמך זה.

סל הפתרונות שנקבע בתמ"א 9/13 א' עבור תא השטח יפו חוף עליה כולל את הפתרונות הבאים:

- מיגון בוחן המצוק ותחזוקה של מיגון קיים
- מיגון המדרון כולל מיתון המדרון. לאור העובדה כי רצועת החוף בתא השטח צרה מאד, וכי בגג המצוק מצויים בתי עלמין ובתי מגורים על שפת המצוק, לא ניתן יהיה למתן את שיפוע המדרון בתא שטח זה.
- מיגונים זמניים והסדרת ניקוז בגג המצוק.

בתא השטח נצפו לאורך השנים דרדרות, צנירים, נפילות של גושי כורכר גדולים, גלישות קרקע וסדקים במבנים הנמצאים על המדרון הדורשים התייחסות ספציפית למיגון המדרון והרחקת המשתמשים בחוף. כמו כן, נדרשת התייחסות להסדרת הנגר העילי בגג המצוק הגורם לבלייה ואירוזיה של המצוק ומהווה סכנה ליציבות המצוק.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10009-24 - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

- בהתאם לממצאי סקירת המצב הקיים העדכני ובחינת פתרונות התמ"א, חולק המצוק לקטעים.
- מקטע A - קיר תמך באורך 110 מטרים באזור בית הקברות המוסלמי. החלופה במקטע שאושרה בהיתר: בניית קיר תמך מבוסס כלונסאות והחזרת מסלעה בחזית הקיר בסיום הבנייה. בניית הקיר הסתיימה באופן חלקי. צוות התכנון מציע לעקוב אחר גובה הגלים מול הקיר במשך שתי עונות חורף ולאחר מכן לבצע במקום החזרת הסלעים, רפלקטור (מבנה הופך גל) במיקום שיוחלט עליו בהמשך.
- מקטע B - חלק דרומי של מצוק בית הקברות המוסלמי ומצוק בית הקברות הנוצרי יווני אורתודוכסי באורך כולל כ- 160 מטרים. רצועת חוף צרה עם מדרון בשיפוע חד ללא אפשרות מיתון בגג המצוק. ללא אפשרות בניית מגלשים מרום המצוק, חלקי מדרון עם זוויות הפוכות. הצעת צוות התכנון מבוססת על חלופה 2 מתוך תמ"א 13/9 א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות והמשך ההגנה בדומה למקטע A. חיפוי לגובה המדרון ברשת דרדרת ומסמרי קרקע, פיזור חול, שתילת צמחי בר על המדרון. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה גלים. גובה הקיר יותאם ביחס למבנה דופן המצוק במקטע זה.
- מקטע C - מקטע מדרון באורך 145 מטרים שנמשך מתחת בית עלמין לטיני ועד מדרון בית יצחק שדה, וכולל את קצה רחובות יטבת וזכרון קדושים. צוות התכנון נדרש להתייחסות מיוחדת לחלקי המדרון השונים שהם: 20 מטרים מתחת לבית העלמין, המדרון מתחת בית חרוף, המדרון מתחת בית אבולעפיה, המדרון של בית יצחק שדה שתפורט בהמשך הניתוח. בעיקרון לכל מקטע C מומלצת חלופה 2 מתוך התמ"א 13/9 א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות והמשך ההגנה בדומה למקטע A. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה הגלים. גובה קיר התמך יותאם לצרכי ייצוב המצב במקטע זה.
- מקטע D - רצועת מצוק בשיפוע וגובה שהולכים ויורדים באורך 130 מטר עד גבול העיר בת ים. גלי ים מגיעים למסלעה בעונת החורף. נגר עילי מכיוון מזרח. שטח מופר ברום המצוק. ירידה לא בטיחותית ולא מוסדרת בקצה הדרומי. חלופה 2 מתוך התמ"א 13/9 א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות בשילוב הסדרת הירידה לחוף מתוך השטח המופר בראש המצוק שבו מתוכננים גן ושימושים ציבוריים שונים. השלמת חיפוי לגובה המדרון ברשת דרדרת ומסמרי קרקע. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה הגלים. גם במקטע זה צוות התכנון התייחס לשונות בין חלקיו.
- אמצעים נוספים הכלולים בתכנית ההגנה על המצוק:
1. הסדרת נגר עילי מתוך רחובות יטבת וזכרון קדושים תתבצע על ידי שינוי שיפועי כביש והרחבת תיעול ברחוב בת ים במטרה להפנות את הנגר לכיוון השטח המופר בקצה תא השטח המיועד לפיתוח. במקטעים בהם יתכן שיתוף פעולה של התושבים במקום ובעלי הקרקע תתאפשר הסדרת נגר עילי מגג המצוק על ידי מגלשים לאיסוף נגר במורד המדרון.
 2. השלמת חיבור מערכת הניקוז העירונית למבנים בראש המצוק.
 3. טיפול נופי במדרון בליווי אקולוגי - שתילת צמחייה מייצבת בסמוך לקיר התמך ועל המדרון.
 4. הסרת גדרות

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
1024-0009 - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

מחד, היעדר אפשרות להזנת חול בחוף או הקמת מבנים בים מצמצמות את מגוון אמצעי ההגנה על תא השטח מן הים. מאידך, קיום סלעי גידוד במקביל לרצועת החול לכל אורכה מבטיחים מיתון מסויים של אנרגיית הגלים המגיעים אל תא השטח, אולם המעבר החופשי על רצועת החול אינו זמין לציבור בכל ימות השנה. האמצעים המוצעים למיגון המצוק כוללים פתרונות ארוכי טווח ומאזנים בין הצרכים של שמירה על המשתמשים בחוף והגדלת מספר הימים בשנה בהם קיים מעבר מעבר חופשי בחוף, הגנה על התושבים המתגוררים בגג המצוק, ייצוב והגנה על המצוק בהתחשבות באופיו ייחודי של כל מקטע, ושמירה חלקית של נוף המצוק.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10009-24ב' - 10	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר את ניתוח תא השטח לטובת העברתו לאישור הולחוף לפי הנחיית תמ"א 9/13/א.
2. ממליצים להעביר לוולחוף ולמועצה הארצית לאישורן את פיתוח הטיילת בתחום התכניות 2632 ו 689 וזאת לפי הנדרש לפי סעיף 1(2)(ב) בתמ"א 1 ובכפוף לאישור תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - 7053-24	דיון נוסף בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק	1-5,7	121-127
7054		חלק		6-8,20,23-24
7089		חלק		14-15,57-58

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יוזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - 24-0009	דיון נוסף בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

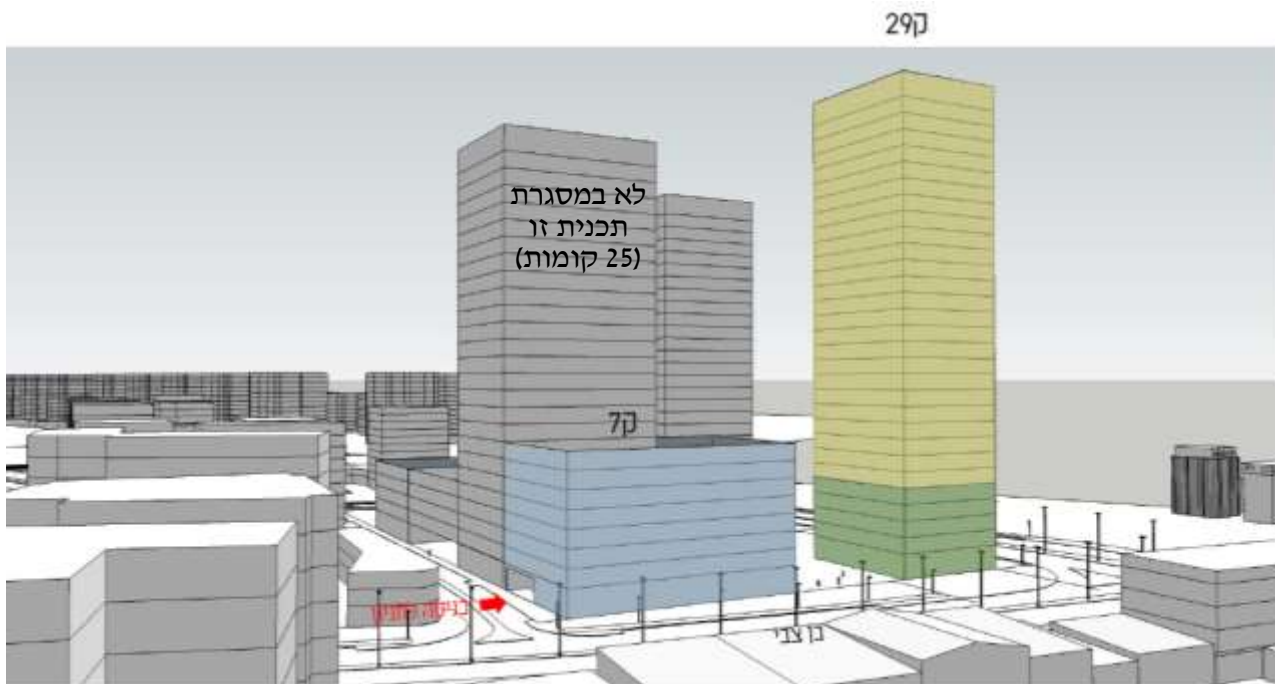
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).





עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

התוכן מס' החלטה 26/06/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 24-0009
---	---

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	
900	61023	43	12205		0		28447	מסחר תעסוקה ותיירות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב מאושר		נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
40,652		40,652		מ"ר	
				אחוזים	זכויות בניה לקומה
				מ"ר	
29		25		קומות	גובה
				מטר	
55		55		תכסית	
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.		233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים)+4 משאיות+137 אופנועים+137 אופניים		מקומות חניה	

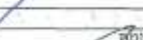
מס' החלטה	מס' הגיוס - תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
26/06/2024	דיון נוסף בהתנגדויות
11 - 0009-24ב'	

חוקרת המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס חומה וחיץ חמשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0915892			
שם התכנית נס לגויים, תכנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית חומה וחיץ חמשפטי לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי' מנדי רוזנפלד	
זיהוי פרשות והוגדרת סוג חומה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג פרשות שם פרשות (בה חלה התכנית)			
תכנית כוללת בשטח התכנית	סוג פרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תל אביב	
☒ יש	☐ כפרית	☒ עירונית	☐ אחר
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש למרש נוסף אחד לפרשות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

תצורה וחתימות			
בדקו את סוגיית חסמית של החכיות לעיל, ומצאו כי החכיות היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזכור את החיות) כמסמך בטמך (2) בטמך זה.			
מחשבים חוזרים:			
שם וסם משפחה	מסמך ת.1.	חתימה	תאריך
אורי ברמלי, אורי	057808065		22-2-23
חיות המסמכים חוזרים:			
שם וסם משפחה	מסמך ת.1.	חתימה	תאריך
חאלה אברהם אורי,	2438976-9		22.2.2023

הערתים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרות נעה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - 24-0009	דיון נוסף בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב-2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יח"ד. מגרש 30 נמצא בפינה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפיינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפיינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

בישיבתה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
1124-0009 - 11	דיון נוסף בהתנגדויות

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד אמיר דנוס	ויצמן 51 תל אביב 6209109
עמי אלמוג	דרך מנחם בגין - מגדל היוכל תל אביב

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
110009-24ב' - 11	דיון נוסף בהתנגדויות

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפנייה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (-507 0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
2.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
3.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השווים היחסיים של הבעלים במצב הקודם.
4.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני ההשוואה לייעודים של התכנית תוך

התוכן	מס' החלטה
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24ב'

ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.		
--	----------	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג בקצרה את התוכנית. חן אריאלי לא השתתפה מציג את ההתנגדות של רמ"י .

אודי כרמלי : עמי אלמוג, האם מה שאילן הציג זו ההתנגדות של רמ"י?
עמי אלמוג : כעקרון כן.

עו"ד רועי בר ושמאי אוהד דנוס - בשם עוזר שמחוני : התמצית שמונחת בפניכם בדראפט אינה נכונה. בסעיף 3 לדרפט כתוב שתכנית 2523 אינה מבטלת תוכניות קודמות אלא משנה אותן, ואילו בתוכנית 2523 כתוב במפורש - הן במטרות התכנית והן בסעיף יחס לתוכניות קודמות – ביחס לתוכניות 1990 ו-720 תוכנית זו מבטלת את הוראותיהן.

אנחנו מייצגים בעלים של 530 מ"ר קרקע, חלק מחלקה 1, נרכשה בעלות מעמידר. בנוי במגרש מבנה מסעדת "סמרקנד". שווי כ-10 מיליון ש"ח. השמאי אריה קמיל ערך טבלת הקצאה ואיזון עבור בעלים פרטיים ולא עבור הוועדה המקומית ולא היו בידיו כל המסמכים הנדרשים כדי להכין טבלת הקצאה ואיזון למתחם זה.

בדרום ת"א הרבה מהעסקאות אינן רשומות בטאבו אלא רשומות בעמידר, ולכן תקן 7 של מועצת השמאים וגם הבדיקה הבסיסית הנדרשת על פי החוק, מחייבת לקבל בעלויות מעמידר. התוצאה של הפגם הזה היא שהתעלמו מזכויות הלקוח שלנו ומהמבנה שהוא הבעלים שלו. השמאי קבל הנחיה לבצע טבלאות על בסיס התוכנית שקדמה ל-2523, כלומר על בסיס תוכנית 1990 ו-720, וכשמסתכלים על התוכניות האלו, מכוח אף אחת מהן לא ניתן להוציא היתר בניה. המשמעות של הדבר הזה, איזו תוכנית לוקחים כמצב קודם, היא מהן הזכויות שיוקנו לכל אחד מבעלי הקרקע על בסיס השטחים הנכנסים והיוצאים ממנה. השטח שאנחנו מדברים עליו לא נלקח בחשבון בייעודו האקוויוולנטי לאיחוד וחלוקה, אלא בשווי כדרך.

התוכן	מס' החלטה
4100/1-507 תא/מק/1 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	099-0000-24 - 11

זאת, למרות הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שעסקה בתכנית 4100 ובכולן נאמר בוועדה המחוזית שיבוא לפתרון במסגרת איחוד וחלוקה. העובדה שהשמאי לא הכליל את שטח המבנה שלנו גורמת לתקלה כפולה - קיפח אותנו ובסוף מישו יצטרך לפנות את המבנה. למה לגלגל את עלות הפינוי כפי שקבעה הוועדה המחוזית במסגרת החלוקה החדשה ולא לפתור זאת מלכתחילה? אין פה אף אחד שמפסיד - פשוט הנזק ייפול על קופת העירייה.

בנוסף, היו שתי שומות של השבחה. אחת שהוציאה הועדה המקומית והשנייה שמאי מכריע. בשתי השומות נקבע כי החלק היחסי של המתנגד הוא 6.7% מסך כל תוכנית 4100 וכך שילמנו היטל השבחה. לא ניתן לקפח אותנו ולתת לנו חצי מהזכויות שלנו היות לאחר שיש החלטה חלוטה. יש מחלוקת עם הצוות המקצועי, שבמסגרת איחוד וחלוקה לוקחים גם את השטחים שמסומנים היו להפרשת צרכי ציבור בתוכניות קודמות. הוועדה אישרה את מק/4701 של מתחם הירקון 23, 27 ובאותה תוכנית, גם במצב הנכנס, סומנו 2 מצבי תכנון, ובעלי הזכויות קיבלו זכויות מלאות לפי שטחן הרשום כפי שאנו מבקשים עכשיו.

ליאור שפירא: איפה בדראפט מופיעה התגובה להתנגדות לעניין שומות ההשבחה?

דני ארצי: אני לא רואה את האזכור של היטל השבחה, יכול להיות שזה נובע מזה שהוא תמצת את ראשי הטענות ושם זה לא הופיע. שאר הטענות הכל נמצא.

מיטל להבי: מי תמצת את הטענות?

דני ארצי: אנחנו מתמצתים על סמך ההתנגדות. כשמוצגת התנגדות יש פירוט ובסופו של דבר יש ראשי הטענות, כנראה שציטטנו את ראשי הטענות.

ליאור שפירא: מאחר והמתנגדים טרחו והגיעו אבקש שהנושא ילמד בצורה רצינית והטענות ילמדו לעומקן והם יוזמנו שוב. כעת לא נכריע בעניין. הנושא ישוב שוב לשיבה הקרובה.

עו"ד רועי בר: מקריא מההתנגדות שלו את נושא השומה.

אוהד דנוס: לא הוזכרנו בטבלת ההקצאה, יש לייחד לנו חלק יחסי. הצוות המקצועי ביטל את תכנית 2523, יש לחזור לתוכנית 432. אנו לא טוענים לגבי התכנון החדש, אנו מבקשים לתקן את העוול ולחזור לתכנית 432. אנחנו אמורים להיות בתחום שטח שיעבור לעיריית ת"א ואנו אמורים לקבל פיצוי על פי תקן 15 ולא קיבלנו זאת בטבלאות כי לא ידעו שהמבנה שלנו תורם לשווי, חייבים להביא זאת בחשבון על מנת שלא נקופח. היטל ההשבחה הכניסו את כולם באותו שווי ופתאום אנחנו מקבלים פחות.

עו"ד רועי בר: כתבנו בהתנגדות שתכנית 2523 ביטלה במפורש את 2 התוכנית שמפנים אליה.

ליאור שפירא: ההחלטה היא לשוב ולדון בהתנגדות. בסעיף 2 למענה בהתנגדויות מתחיל "טבלת

ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15" ובסוף: "המחוברים לא תואמים לתקן 15", איך זה מסתדר?

דני ארצי: טענה אחת, להגיד "אנחנו חלק מטבלת ההקצאות". התקן מחייב לשקף את נסח הטאבו ואילו המסעדה לא מופיעה בנסח הטאבו.

מיטל להבי: הנושא של איחוד חלוקה צריך להיות בדמנו. הקטנים יוצאים ניזוקים. יש ליצור בהירות.

אודי כרמלי: ניתן לראות את יחס הוועדה והצוותים המקצועיים לאנשים הקטנים והמוחלשים, אם

משתמע שהטבלאות לא נערכות כדן או מעוותות. אין כאן אף אחד שאינו רגיש לנושאים הללו.

מיטל להבי: מי שרשום בעמידר לא רשום בטאבו. לא יכול להיות שלא ניקח בחשבון את הרישום בעמידר.

דני ארצי: התקן השמאי מחייב לשקף את נסח הטאבו.

מיטל להבי: אני מפקפקת בזה.

ליאור שפירא: אנו לא דנים היום בתוכנית הזו

מלי פולישוק: חברי הוועדה ואני צריכים לקבל את ההתנגדות בחוברת, פעם זה היה ונעלם.

אורלי אראל: זה ברישוי לא בוועדה לתכנון.

מלי פולישוק: זו דוגמה לכך שהכתוב לא מייצג את מה שאמרו.

ליאור שפירא: כדאי שהתמצות ישקף את המציאות

אורלי אראל: אני מקבלת את ההערה שבדרפט הספיציפי הזה לא שוקפה ההתנגדות הזו בצורה מדויקת.

זה יתוקן. קיבלתי את הערה מותר לנו לטעות. ההתנגדויות שאנו מקבלים הם על עשרות עמודים, איש

הצוות בשיתוף השירות המשפטי והיחידה של דני יושבים ומנתחים את ההתנגדויות, אתם מקבלים

תמצית.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים שהדרפט יראה קצת אחרת

מלי פולישוק: צריך לשלוח לנו לינק למקום שבו זה נמצא

הראלה אברהם אוזן: למען הסדר הטוב, בניגוד למה שאמרת מיטל, התיקון לחוק לא מתייחס לחברי

הוועדה, חברי וועדה שניים כאחד יכולים להגיש ערר בזכות לוועדת ערר על התוכניות שנדונות כאן.

בישיבתה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נקבע לדיון נוסף

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - 24-0009	דיון נוסף בהתנגדויות

דיון חוזר בהתנגדויות 26/6/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עמי אלמוג דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

2. מר שמחוני עוזר על ידי עו"ד ויצמן 51 תל אביב 6209109 אמיר דנוס

עין הקורא 10 ראשל"צ 7528910 והשלמת טיעון שהוגשה על ידי עו"ד רועי בר בשם שמחוני עוזר

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
2.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפניה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	לאחר בחינה נוספת של המצב הקודם ולאחר שנבחנו הוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016 יושב כי סעיף 6.15 לתכנית 4100 קובע כי "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. עם זאת ונוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית תהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית. הצוות ממליץ כי ההתנגדות תתקבל בחלקה וטבלת האיזון תתוקן בהתאם.

התוכן	מס' החלטה
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24ב' -

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
5.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. עם זאת ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
6.	10(ד)	8	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי ערב תכנית 4100 השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי) לכך יש להוסיף כי המבנה סומן להריסה בתכנית 2523. זה.
7.	10(ג)	9	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לקבל את ההתנגדות	כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית הינה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית.
8.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה רלבנטית מכיוון שטבלת האיזון תתוקן עפ"י הנאמר בהתנגדות מס' 1
9.		השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 8	שמאי התכנית ציין במצב התכנוני לעקרונות השומה את תכניות 720 + 1990, בעוד תכנית 2523 מבטלת את התכניות הללו.	לדחות את ההתנגדות	ראה התנגדות מס' 1

התוכן מס' החלטה 26/06/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 11 0009-24 - 11
---	--

ראשית ובהמשך למענה לסעי' 1 הבעלות הרשומה בחלקה 1 בשלמות הינה של ר"פ, ובהתאם הוקצה לה כבעלים רשום על מלוא החלקה. שנית ובניגוד לטענת המתנגד, כי יש להתייחס לחלקה היחסי של חלקה 119 המהווה אחת מ-4 חלקות המקור המרכיבות את חלקה 1 שבנדון, הרי שטבלת איזון נעשית על פי תקן 15 השמאי ומתייחסת לחלקה היחסי של חלקה 1 בשלמות בתכנית במצב קודם ואינו מתייחס לחלקות המקור של חלקות מס' 1. ומכל מקום אין לשומת היטל השבחה להוות בסיס לטבלאות איחוד וחלוקה ו/או הקצאות.	לדחות את ההתנגדות	יש להקצות למתנגד חלק בטבלת ההקצאה המשקף שווי יחסי בשיעור 6.7% מכלל התכנית ובהתאם לחלק היחסי שנגבה על בסיסו היטל השבחה בגין תכנית 4100.	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 11-12	.10
ההקצאה נערכה בהתאם לחוק ולתקנות והתקינה תוך ניסיון לאזן בין עקרון הקרוב ככל האפשר ואיגום זכויות בעלים לצורך מימוש, עם זאת במסגרת תיקון טבלאות האיזון יקצה השמאי ככל האפשר את זכויות חלקה 1 בשלמות במגרש אחד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש להקצות עבור חלקה 1 בשלמות ללא פיצול ההקצאה בין שני המגרשים, כאשר הקצאת השמאי לחלק מחלקה 1 הינה במגרש 1 ויתרתו במגרש 2	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 13-14	.11
ראה מענה להתנגדות מס' 1	לקבל חלקית את ההתנגדות	השמאי טעה בפרשנות התוכניות הקודמות לפיכך חלקה 1 צריכה להיכנס במקדם 1.0 לכל שטחה	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 15	.12

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לשקול לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ואת סעיפים 1, 3 + 7 בהתנגדות מס' 2 והכל כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 11 - 0009

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 0009-24	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה
כתובת:

מגרש מוסר: ביאליק 19, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: לינקולן 16, תל אביב-יפו.

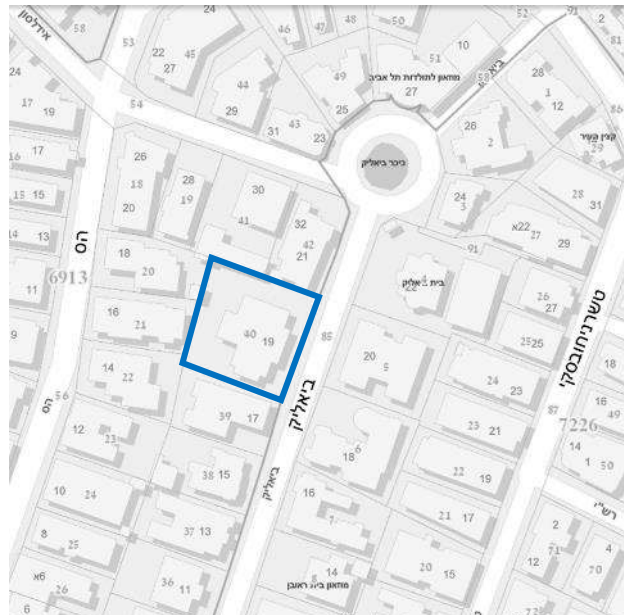
מיקום:

מגרש מוסר: ביאליק 19, ת"א, גוש: 6913 חלקה: 40
מגרש מקבל: לינקולן 16, ת"א, גוש: 7103 חלקה: 146

מפה:

מגרש מוסר:

מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6913	מוסדר	חלק	40
7103	מוסדר	חלק	146

שטח התכנית:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – 1.118 דונם
מגרש מקבל: לינקולן 16 – 4.561 דונם
סה"כ שטח התכנית: 5.679 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף: יונתן חבצלת – רם אייזנברג עיצוב סביבה.
תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
יועץ תשתיות: רועי שקדי – גלבע מהנדסים.
יועץ איכות הסביבה ובנייה ירוקה: אסף טורק – אנווירוניט.
אגרונום: יהונתן גונן – גונן עצים וסביבה.

התוכן מס' החלטה 26/06/2024 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות	12 - - 0009-24
--	---

יזם:

מליסרון בע"מ. איש קשר – אליאור קרסקין

בעלות:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – בעלים פרטיים ובהתאם להסכם שנחתם עם קרן הסכמי השימור זכויות לניוד הועברו לקרן.
מגרש מקבל: לינקולן 16 – רמ"י. חכירה ע"ש מליסרון בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 – מבנה מגורים בן 2 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בהתאם להיתר משנת 2018 (היתר מס' 18-0141).
מגרש מקבל: לינקולן 16 – מבנה מסחרי בן קומה אחת (המשמש למכול, מסעדה ועמותות) מעליו חניה + 2 קומות מרתף המשמשות לסטודיו לריקוד, חללים טכניים ומחסנים.

מבנה מגרש מקבל – לינקולן 16:



מבנה מגרש מוסר – ביאליק 19:



מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר: ביאליק 19
תכניות תקפות: 5064, 2650/ב, 44.
יעוד קיים: מגורים ב
שטח המגרש: 1,118 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בביאליק 19 הינם 1296.3 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 1.3.2023, לשווי קרקע 40,000 ש"ח למ"ר למגורים לפי הערכת שומה מתאריך 22.2.2023.
מגרש מקבל: לינקולן 16
תכניות תקפות: 1277/ב (מאושרת מתאריך 21.07.91), ע"1
יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטח המגרש: 4,561 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע – 16 כולל קומת קרקע + 6 קומות מרתף

זכויות הבנייה לשטח עיקרי עילי: 12,570 מ"ר
זכויות הבנייה לשטחי שירות עילי: 6,100 מ"ר
זכויות בניה – סה"כ 18,670 מ"ר
רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 4.09

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית. בנספח עיצוב

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

עירוני עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 501 לב העיר, רח"ק מירבי 4, גובה עד 7 קומות לבנייה חדשה, נדרש מסמך מדיניות/הוראות מרחביות לאזור ההכרזה ברובע 5-6. ע"פ סעיף 2.4.1 - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

501	לב העיר	הערות והוראות נוספות	מסמך מדיניות	מס' קומות מירבי	רח"ק מירבי	תשריט עם גבולות המתחם	אזור תכנון
501	לב העיר	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. - בתחום הכרזה העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, התכנוניים וההיסטוריים של העיר הלבנה. - נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. - תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות ליזמים קיימים.	+	ראו הערות		נספח עיצוב עירוני	נוקם בנוי לשימור

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 21.06.2022. לוועדה הוצג תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה. בהחלטה נקבע כי:

- יש לייצר חלופות תכנון ועיצוב נוספות בהתאם להנחיות הועדה.
- יש לשלוח את החלופות לחברי הועדה לבחירת חלופה.
- ניתן להתקדם לוועדה המקומית לאחר בחירת החלופה.

חלופות נשלחו לצוות התכנון ולחברי הוועדה, ואושרה חלופה לקידום התואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתכנון המוצע להלן (בהתאם לסיכום ישיבה מ 01.12.22).

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
124-0009 - 12	דיון בהתנגדויות

תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 15.5.23 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, פרדי בן צור, אורלי אראל ואדי אביטן:

סוכם : היות ומדובר בתכנית לניוד זכויות משימור, התואמת את הוראות התכנית הראשית לנושא גובה המבנה ומוסיפה שטחים לשימוש תעסוקה וכן תואמת את החלטת וועדת השימור, יש לפטור מהליך שיתוף ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב לינקולן 16 לשימוש משרדים, קביעת הוראות בינוי וזיקת הנאה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תוכניות מאושרות וניוד זכויות:

זכויות הבניה הקיימות מתוקף תכנית 1277/ב ע"פ החישוב הנ"ל:

עיקרי:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) – 12,570 מ"ר

שירות:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) - 6,100 מ"ר המהווים 25% שירות (יש לציין כי התבע המאושרת לא קבעה מפורשות את השטח, נכתב רק כי השטח העיקרי אינו כולל את שטחי השירות הנדרשים)

סה"כ לפני ניוד:

- 18,670 מ"ר

- רח"ק לפני ניוד: 4.09

בנוסף, מבוקש להוסיף שטחי ניוד משימור בסך של:

עיקרי: 6,285 מ"ר (50% משטח עיקרי ע"פ תכנית 1277/ב)

סה"כ שטחים על קרקעיים במגרש המקבל בלינקולן 16:

עיקרי: 18,855 מ"ר

שירות: 6,100 מ"ר

ברוטו: 24,955 מ"ר

רח"ק מוצע: 5.47*

רח"ק מירבי ע"פ תא/5000: 4

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19, למגרש בלינקולן 16.
- 1.1 הוספת 6285 מ"ר עיקרי למשרדים בלינקולן 16.
2. פירוט שטחי בנייה על קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית.
3. פירוט שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ותכנית ע.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. פירוט קווי בניין בהתאמה לתכנית הראשית.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 0009-24ב'	דיון בהתנגדויות

7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה.
9. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תא שטח 200

9. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- 9.1 מחיקת 1139.16 מ"ר ביעוד מגורים מביאליק 19.
10. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

שימושים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

- מרתפים - שימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למותר בתכנית ע1.
- מעל קומת הקרקע - שימושי משרדים וכל השטחים הנלווים לצורך שימושים אלו וכן שימושים טכניים כמפורט בפרק הוראות בינוי ובהתאמה להוראות התכנית הראשית.
- קומת גג - קומה לרווחת משתמשי המבנה לשימוש שאינו מטרדי ושימושים טכניים.

תא שטח 200 (מגרש מוסר):

השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.

קווי בניין:

קווי בניין מעל הקרקע במבנה:

- קו בניין קדמי צפוני לרח' לינקולן - קו בניין 0.
- קו בניין קדמי מזרחי לרח' סעדיה גאון - 4.00 מ'
- קו בניין קדמי דרומי לרח' לויד ג'ורג' - 4.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקה 75) - 3.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקות 76 ו 124) - 25.00 מ'

ללא שינוי מהקיים

קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים.

זיקת הנאה:

תא שטח 100:

1. בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג' יקבע שטח הכפוף לזיקת הנאה כמסומן בתשריט מעל הקרקע וברוחב שלא יפחת מ 8 מטרים.
2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב היתר הבניה.
3. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים או פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

6. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר קומות - סה"כ 16 קומות מעל הקרקע, כולל קומת הקרקע וקומת הגג בהתאמה לתכנית הראשית.
2. קביעת גובה קומות מירבי :
 - קומת קרקע - עד 6 מ' ברוטו.
 - קומות טיפוסיות - עד 3.8 מ' ברוטו.
 - קומות מיוחדות עד 4.3 מ' ברוטו לקומה לצורך עומק שתילה וגינון במרפסות הגג מעל.
 - גובה קומות טכניות יהיה עד 5 מ' ברוטו לקומה.
 - גובה קומת הגג עד 6 מטרים ברוטו מרצפת הקומה ועד קצה מעקה גג עליון.
3. קביעת תכסית המבנה עד לתכסית מירבית של 60%.
4. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח חלחול ונטיעות.

פיתוח:

- 4.1. תותר הקמה של רחבות ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים, מתקני נופש ונוי, ריהוט גן ותאורה, מעקות וקירות תמך, מצללות, אלמנטים נופיים לקליטה והשהייה של מי נגר לרבות אלמנטי מים ובריכות נוי, וכדומה.
- 4.2. 15% משטח מגרש 100 בתוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך חלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור בתי גידול לנטיעת עצים.
- 4.3. לא יותקנו פתחי אוורור, הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור במפלס הקרקע/פיתוח.
- 4.4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה לרבות קומת הגג או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר. בקומות טכניות יותרו שימושים טכניים כגון חדר מכונות למעליות, חדר מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, ארובות לסך כל שטחי אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין
- 4.5. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח גינות הגג.
- 4.6. ידרשו בתי גידול רציפים לאורך הרחוב עם פרטי נטיעות שיותאמו עם אדריכל העיר והאגרונום העירוני לטובת הרחבת המדרכות ונטיעות חדשות.
- 4.7. בשל הבדלי המפלסים במסגרת תאום עם אדריכל העיר יושם דגש על השהיית מי נגר והתאמת הפיתוח לסכמת החלחול במגרש.

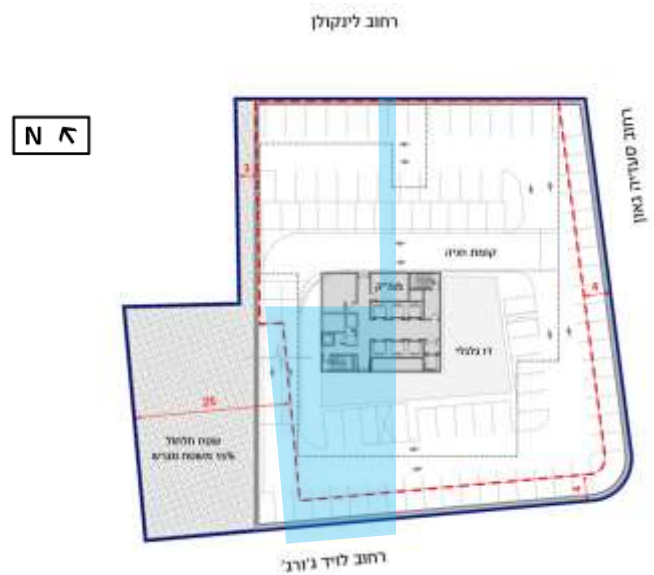
מרתפים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל) :

1. קומות המרתף העליונות (הראשונה והשנייה) יתוכננו עד 6 מטרים לקומה. גובהן הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
3. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף החדשה על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - - 2009-0009 ב' -	דיון בהתנגדויות

סכמת חלחול מבנה מוצע:



הדמית מבנה מוצע:



מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
69.1 (3)	60	24955 (2)	(1)	(1)	6100	18855	4561	100	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		(4)			(4)	(4)	1118	200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערות ברמת הטבלה:

(א) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע1.

(2) סך השטחים העל קרקעיים.

(3) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג למעט תוספת של 2 מטרים

נוספים שתותר לארובות מעבר לגובה המצוין בטבלה, כל זאת בהתאם למספר הקומות וגובהן.

(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 200, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של

1,139.16 מטרים רבועים עיקרי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לינקולן 16	ביאליק 19	לינקולן 16	ביאליק 19		
עיקרי: 18,855 מ"ר שירות: 6,100 מ"ר סה"כ: 24,955 מ"ר	הפחתה של 1,139.16 מ"ר עיקרי (כפוף לשמאות)	עיקרי: 12,570 מ"ר שירות: 6,100 (ע"פ תכנון) סה"כ: 18,670* מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01.03.2023	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
69.1 מ' + 2 מ' לארובות		56 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה מעל מפלס הקרקע
ללא שינוי		קדמי צפוני - קו 0 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	קווי בניין

התוכן מס' החלטה 26/06/2024 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות 12 - 0009-24	
--	--

		קדמי מזרחי - 4 מ' קדמי דרומי - 4 מ' צדי מערבי - 3/25 מ'		
ללא שינוי		16	כקיים/ללא שינוי	קומות
3.8 מ'		לא מוגדר בתב"ע תקפה. עפ"י הנחיות מרחביות	כקיים/ללא שינוי	גובה קומה טיפוסית
36 + 3 נכים ע"פ תקן חניה מוצע 1: 350 למשרדים		ע"פ תקן בעת הוצאת היתר	כקיים/ללא שינוי	מס' חניות

* עיקרי ע"פ תכניות מאושרות + שירות ע"פ תכנון מוצע.

הוראות לתנועה וחניה:

תא שטח 100:

- גישה לחניון תת קרקעי ולאזור פריקה וטעינה ואיסוף אשפה במפלס הרחוב יהיו בצדו המזרחי של המגרש מרחוב סעדיה גאון כמופיע בנספח התנועה.
- תקן החניה לרכב פרטי:
 - תקן החניה למשרדים יהיה 1: 350 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה הנמוך מבניהם.
 - תקני החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים טרם ניווד הזכויות (12,570 מטרים רבועים).
 - תקן החניה עבור השטחים שניודו יהיה תקן חניה 0 (6,285 מטרים רבועים).
- תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף, תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים.

בניה ירוקה:

תא שטח 100:

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4v LEED ברמת Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- בינוי:
 - תכסית: 15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית, בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצות דו"ח הידרולוגי לבניה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטרים רבועים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה כגון למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. תשתיות ואנרגיה :

3.1 תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויית (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בזה) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנות שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

3.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :

3.3 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.

3.4 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה כ-30% ממקומות החניה.

תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה.

3.5 תשתיות מים : חסכון במים-יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

איכות הסביבה :

תא שטח 100 :

- חדרי אוכל והסעדה ככל שיתוכננו יחוברו לפיר וארובה בגובה של לא פחות מ 2 מטרים מעל תקרת מפלס הגג העליון הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
- קרינה : הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
- ככל יוקמו חדרי אוכל/הסעדה - אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ; חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
- פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, תוצאות החקירה הסביבתית ואישור רשות המים.
- כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
- במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
- ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לקבל אישור רשות המים.
- עמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתכנית דיגומים/סקר היסטורי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הוראות לעצים בוגרים :

תא שטח 100 :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה. יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

תנאים בהליך הרישוי:

תא שטח 100 :

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה :
 1. הבטחת רישום זיקות ההנאה
 2. אישור מהנדס העיר לנושאים הבאים :
 - 2.1. תכנית פיתוח לרבות קביעת מפלסי פיתוח. פיתוח השטחים בזיקת ההנאה ואופן התחברות לרחובות המקיפים, מיקום שטחי החילחול, נטיות, פיתוח שטח.
 - 2.2. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר לפיתוח ולמעטפת המבנה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 - 2.3. עיצוב המבנים גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - 2.4. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים, נידוף משרדים, פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכת מכניות והשתלבותן בגגות.
 - 2.5. מיקום כניסות למבנה ולחניון, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 - 2.6. פינוי אשפה.
 - 2.7. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.
 - 2.8. הצגת תכנית פריקה וטעינה, גישת רכב וכדומה למהנדס העיר.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר :
 1. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.
 2. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל בלבד, למעט השימוש בסולר לגנררטור חרום.
 3. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
 4. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
 5. אקוסטיקה : הכנת נספח אקוסטיקה תוך קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים בשטח התכנית וסביבתה (אמצעים מיגון כגון אמצעי השתקה למערכות מכניות).
 6. הכנת דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שידרש.
 7. הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.
 8. פתרונות נידוף/פליטה לחדרי אוכל , ככל שיתוכננו, גרנטור לחרום, הוצאת אוויר מחניונים.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
0009-24' - 12	דיון בהתנגדויות

9. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט, במקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה, בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ועמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
3. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.

ד. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.

הנחיות מיוחדות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע:
שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1102870	שם התכנית תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	מגיש התכנית מליסרון בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגיל" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולעשותה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

ILLINOIS CREDIT COUNCIL

ILLINOIS CREDIT COUNCIL

סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+	חוראות לתריסות מבנים ותוראות לזיקת הנאה
------------------	---	---	---

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדיס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אתוד כרמלי, אדרי	025332735		1.8.23
חניג המשפט לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתס אוזן, ע"ד	2438976-9		3! 7.2.23

ת' ברעס | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של תוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי התאום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תוכנית להעברת זכויות מביאליק 19 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ללינקולן 16. תוספת שטחים של 6,285 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

דורון ספיר : התוכנית מאושרת להפקדה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 0009-24ב'	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה 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 לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11965 בעמוד 2455 בתאריך 03/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב	04/01/2024
מעריב הבוקר	04/01/2024
מקומון ת"א	05/01/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

יש לציין כי הוגשו 3 התנגדויות ללא תצהיר ובמיילים. נשלחה פנייה להשלמת התצהיר ולא התקבל מענה.

אסתר יפה	רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו 6713408
ברט יפה	רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו 6713406
דפנה בסקין	רחוב לינקולן 12 תל אביב – יפו 6713406

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - 24-0009	דיון בהתנגדויות

מענה להתנגדות מס' 1: אסתר יפה לינקולן 14

טענה	מענה	המלצת הצוות
יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד	התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור). במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת. לנושא עומס התנועה – א. התוכנית אינה מוסיפה חניות בהשוואה למצב המאושר. בתוכנית תא/1277/ב נקבע כי מקומות החניה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו נהוגים בעת הוצאת היתרי הבנייה. בתוכנית המוצעת: (1) תקן החניה הינו 350:1 למשרדים או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה (הנמוך מבין השניים). (2) מקומות החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים שאושרו טרם ניווד הזכויות, כלומר עבור שטחים שאושרו מכוח התכניות הקודמות. (3) תקן החניה עבור השטחים שנוידו בתכנית המוצעת הינו 0 (סעיף 6.6 להוראות התכנית), משמע, לא צפויה כל תוספת חניות בהשוואה למצב המאושר. על מנת לסבר את האוזן מימוש התכנית המופקדת יאפשר הקמתם של 40 מקומות חנייה לרכב פרטי בלבד כאשר בפועל קיימים כרגע 70 מקומות חנייה, כלומר תהיה הפחתה משמעותית של חניות. ב. גישה לחניון: הגישה אל החניון בפרויקט המתוכנן היא מכיוון רחוב סעדיה גאון, בסמוך לרחוב לינקולן, באופן שימזער במידה ניכרת מעבר של רכבים באזור המגורים וזאת בניגוד למצב הקיים בו הגישה לחניון היא מרחוב לויד ג'ורג', בסמוך למבני המגורים. ג. קרבה לתח"צ: בסמוך למגרש נשוא התכנית המופקדת נמצאים שני קווי מתע"ן המצויים בבנייה בימים אלו (במרחק של כ-150 מ' המדובר במרחק רגלי) מה שצפוי להפחית את עומס התנועה בשל נגישות גוברת לתחבורה ציבורית. ד. שימושי מסחר בתחום התכנית הקיימים היום מבוטלים ומוחלפים בשימושי תעסוקה (משרדים) בלבד, דבר שייתר את הצורך בפריקה וטעינה והפרעות הנגרמות עקב כך.	לדחות את הטענה
הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאזור המגורים. בניין גדול וגבוה יגרם להחשכת	כאמור מעלה, התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור). במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת. יש לציין כי במסגרת התכנית נעשו סקרים הן של אנרגיה והן של מיקרו אקלים בהתאם להנחיות עיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה, ואלו אושרו על ידי גורמי המקצוע. במסגרת הבדיקה הסביבתית, נבחנה, בין היתר, עמידה ביעדי חשיפה לשמש של המבנים והשימושים בסביבת התכנית. הבדיקה השוותה בין המצב המוצע בתוכנית לבין המצב התכנוני המאושר מכוח תא/1277/ב. מסקנת הבדיקה הסביבתית הינה כי אין שינוי מהותי במידת החשיפה לשמש של גגות וחזיתות בניין המתנגדים ברח' לינקולן 14. ובמסגרת הבדיקה הסביבתית (נספח המיקרו אקלים), נבחנו גם היבטי רוחות (רוחות טורדניות	לדחות את הטענה

מס' החלטה	מס' התוכן	
26/06/2024 12 - - 0009-24	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות	
התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש	ורוחות רצויות לאוויר (טבעי). וכן בהוראות התכנית מופיע בסעיפים 6.1, 6.2, 6.3 ו-6.4 כי יש לעמוד בתנאים המחמירים ביותר של בנייה ירוקה. נזכיר לעניין זה את שנאמר בפס"ד ע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו ביום 10.4.1995) "גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח".	
בניה שלא בהתאמה לתכנית באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל יפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם	לדחות את הטענה כאמור, בהתאם להוראות תכנית תא/1277/ב התקפה משנת 1992 אושר מבנה בן 16 קומות עבור בניין משרדים – ראה תשובה בסעיף 1 לעיל לנושא זה. כמו כן במסגרת התכנית המופקדת לא שונו קווי הבניין ואף התווספו שטחי זיקות ההנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה. יש לציין כי המגרש ובית המתנגדים מצויים בקרבה לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים על-פי תא/5000 (השטח שממזרח לסעדיה גאון ומצפון לרח' לינקולן), בו ניתן לבנות מגדלים בני 15 ועד מעל 40 קומות, רח"ק מרבי של 12.8. מגדל רובינשטיין הוותיק מצוי אף הוא בקרבה לבית המתנגדים. כמו כן, המגרש הנדון עבר את וועדת השימור והבינוי המוצע מציע תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה ויחד עם זאת החלוקה, ועיצוב החזיתות בקומות המסד, תואמות את הנחיות אונסקו ושומרות על רצף הבינוי והמקצב של הבניינים באזור ההכרזה. עקרונות השימור תואם ואושר בוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 21.06.2022 חלופת חזית בהתאם להערות צוות התכנון שמירת רצף הבינוי של בנייני העיר הלבנה בגובה ובמקצב פתיחה של רחבה מקשרת בין לינקולן ללוי' גזר' "חזיתות קומות המסד – עיצוב החזיתות בקומות המסד, התואמות את הנחיות אונסקו" חזית לרחוב לינקולן	

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
12 - - 0009-24ב'	דיון בהתנגדויות

מענה להתנגדות מס' 2: ברט יפה לינקולן 14

טענה	מענה	המלצת הצוות
יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה
הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה
בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה

מענה להתנגדות מס' 3: דפנה בסקין לינקולן 12

טענה	מענה	המלצת הצוות
יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד ואין מספיק תשתיות לכולם.	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה
הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
124-0009 - 12	דיון בהתנגדויות

רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש		
בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	לדחות את הטענה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.