

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0002-24 מיום 31/01/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 31/01/2024 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	09:00
2.	20		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
3.	39		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
4.	58		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
5.	79		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
6.	98		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
7.	117		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
8.	137		רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	
9.	157	507-0301101	מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	
10.	185	507-0893354	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	
11.	209	507-0101011	מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (4)	
12.	218	507-0495085	שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	
13.	226		חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09:30
14.	242		תע"א הירקון 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
15.	255	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות	10:00
16.	265	507-1193572	תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71 תל אביב דיון בהפקדה	10:30

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



מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70/א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 2
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובע: וינרב מירון
בא כוח התובע: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000: 319,800 ₪.

תת"ל 70 א': 650,700 ₪.

תא/3616א': 598,200 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובע מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובע כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובע לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובע ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א/ מפיקה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובע כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובע אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייצגת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א/ בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-224	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרחוב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובע למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובע.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים,

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובע, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א, עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מירון וינרב, ת.ז. 051549962, לכאורה בעל הזכויות בדירה בקומת הקרקע, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 2, אשר הגיש תביעתו ביום 22.12.2019 (להלן: "התובע"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,568,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, ועל חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 (להלן: "שמאי התובע"; חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 319,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובע, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובע).

בנוסף, לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 650,700 ₪ (עמ' 8 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובע). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 598,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובע).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר 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. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובע. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

למתעין וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן - פרשת חייט) [8]), בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן - פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7], בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן - פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11]), בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית - אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון - המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה - האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד ראו את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023, ס' 16).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של ס' 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית -

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"):

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו".

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
124-0002 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובע טוען לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובע לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-224	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו ניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעת המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובע לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובע בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "למסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכרעיות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראי' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובע, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המיתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובע לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובע לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובע – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובע ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובע, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020), (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בניה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הענקת התמריצים הכלכליים לזיס, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ."

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים."

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובע – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מעניינו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בעניינו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסויים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוק

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"101. בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקינן. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

ככל שעסקינן בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמ' 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

כן נפנה לשומות מכריעות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטיבי הינו תוספת בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
0002-24 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובע, שמאי התובע לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובע טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמוכר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ- 69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובע כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאפשרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובע אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובע, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובע בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א, כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצעת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97, ובהמשך, בעמ' 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצעת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

כאמור בפתח דבר, דין התביעה להידחות על הסף משהתובע אינו רשום כבעל זכויות בתת חלקה 2.

לחלופין, ולמען הזהירות בלבד, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופי חלופין 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 ס' 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2
1 - - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70'א/תא 5000/תא 3616א

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעת: קוברסקי עדנה
בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 197,800 ₪.
תת"ל 70 א': 402,400 ₪.
תא/3616א: 370,000 ₪.
טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת רן וירניק):

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מיעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
 ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.
 ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת זאת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2024-0002 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שנערכו בתחומה.

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

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי עדנה קוברסקי, ת.ז. 001291079, בעלת זכויות בדירה בקומת קרקע במקרקעין, הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 3, אשר הגישה תביעתה ביום 22.12.2019 (להלן: "התובעת"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 970,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, ועל חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 (להלן: "שמאי התובעת"; חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

כן יצוין בפתח דבר כי התובעת לא הציגה ייפוי כוח מטעמה לטובת עו"ד רונן ירדני.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 197,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעת).

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 402,400 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעת). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 370,000 ₪ עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף ב.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 הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבניה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאויות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) [8]), בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7], בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11], בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהייתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מיישץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין."

עוד ראו את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א)

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023) (ס' 16).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו."

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 2002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"):

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראי' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו), 31.5.2020, (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת."

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטיאליות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן והיתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ."

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים."

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לזיתן אדיב שמואל (אדוין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 0002-24ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקין. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרנשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

ככל שעסקין בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמ' 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשכחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

כן נפנה לשומות מכרעיות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטיבי הינו תוספת בניה (סע' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובעת טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמובהר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעת כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 224-0002

הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייעץ כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3
2002-0002 - ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 5
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעת: אלקיים רוני.
בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 319,800 ₪.
תת"ל 70 א': 650,700 ₪.
תא/3616א': 598,200 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מיעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
 ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.
 ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת זאת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שנערכו בתחומה.

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

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי רונה אלקיים, ת.ז. 027100858, בעלת זכויות בדירה בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 5, אשר הגישה תביעתה ביום 22.12.2019 (להלן: "התובעת"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,568,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאי מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 ועל חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 (להלן: "שמאי התובעת"; חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 319,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 ;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעת).

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 650,700 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 :

תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעת). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 598,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף ב.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. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
2024-0002 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) [8]), בעמ' 296-294; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7], בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11], בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבו, 27/6/2023, ס' 16).

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
2024-0002 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו".

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

286 (1997) (להלן: "עניין חייט"):

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללת אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "למסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	3 - 24-0002

לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
3 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו), 31.5.2020, (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. 85. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. 86. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. 88. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת."

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בניה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-224 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזיס, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ."

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים."

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לזיתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מעניינו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בעניינו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-224 - 3	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בבנו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

101. בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקין. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

102. אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

109. ככל שעסקין בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

110. אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמ' 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

כן נפנה לשומות מכריות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטבי הינו תוספת בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 883 מ"ר. שמאי התובעת טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ'- 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמוכר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעת כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-24 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות,

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5
0002-224 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצעת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97, ובהמשך, בעמ' 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצעת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א	3 - - 24-0002

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 02/01/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 6
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובע: יצחקי יוסף
בא כוח התובע: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 280,500 ₪.
תת"ל 70 א': 570,800 ₪.
תא/3616א': 564,600 ₪.
טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע רן וירניק):

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
2024-0002 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובע מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובע כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
 ההנחה של שמאי התובע לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.
 ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובע ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 4 - 224-0002
---	--

לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובע כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובע אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרחוב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א ותא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובע למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובע.

זאת ועוד, שמאי התובע טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית 3616א ניתן היה מכ תיקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוזטרא) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית 3616א קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובעים לפי 12 מ"ר מרפסת X 13,000 ₪ למ"ר מבונה X מקדם 0.3 X מקדם דחייה למימוש 0.85 = 39,800 ₪ ירידת ערך לדירה.

עבור חלקו של התובע (2/3 חלקים בת"ח 6) – 26,533 ₪.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכנון המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובע, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

בהתייחס לטענתו של התובע לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית 3616א' הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה בשטח של כ- 231 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 220 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ- 150 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 139 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 81 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע (2/3 חלקים בת"ח 6) הינו 383,381 ₪.

לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית 3616א' התכנית משביחה את הנכס שבנדון

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), על ידי מר יצחקי יוסף, ת.ז. 007297633, בעל 2/3 מהזכויות בדירה בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 6, אשר הגיש תביעתו ביום 2.1.2020 (להלן: "התובע"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,415,900 ₪ נכון למועדים הקובעים של התכניות. התביעה נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021 ביחס לתת חלקה 6 (להלן: "שמאי התובע"; שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות ד' וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

כן יצוין בפתח דבר כי התובע לא הציג ייפוי כוח מטעמים לטובת עו"ד רונן ירדני.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע (2/3 מהבעלות בנכס) בסך של 280,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול :

לטענת התובע, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 ;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובע).

בנוסף, לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לתובע (2/3 מהבעלות בנכס) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 570,800 ₪ (עמ' 8 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 :

תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובע). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה לתובע (2/3 מהבעלות בנכס) בנכס בסך של 524,800 ₪ (עמ' 11 לשומת התובע).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגיש התובע תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3 - ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בתוספת התביעה לתת חלקה זו, בסך של 39,800 ₪. בגין ראש תביעה זה תבע התובע על בסיס מלוא הזכויות בתת חלקה 6 - בעוד הינו בעלים של 2/3 בלבד מהנכס ולכן מכל מקום שיעורו של ראש נזק זה צריך לפחות ב-1/3 (מבלי לגרוע מהכחשת זכות התביעה בראש תביעה זה, על כך בהמשך).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר 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 הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובע. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 008.2006)).

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן - פרשת חייט) [8]), בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן - פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7]), בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן - פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11]), בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"ודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית - אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייצג, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון - המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה - האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 2002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו".

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובע טוען לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובע לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו ניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובע לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובע בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובע כשל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-224	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת :

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב :

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובע, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 2002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובע לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובע לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובע – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובע ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובע, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020), (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. 85. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. 86. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

87. כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. 88. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסטי").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 224-0002

בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 27-29 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) " (הדגשות שלי צ.צ).

46. אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים".

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (סעיפים 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו) 18.8.2022 בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובע – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"101. בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקינן. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

102. אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

(...)

109. ככל שעסקינן בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

110. אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין כי ביחס לתת חלקה 6 ניתנה שומה מכרעת בגין מימוש במכר, שם קבע השמאי המכריע כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים (על השומה המכרעת וערר ביחס אליה, ראו בהמשך).

כן נפנה לשומות מכרעות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטבי הינו תוספת בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התובע לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נוכיר בקצרה כי התובע טוען לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חיאנווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו: 6.10.2020):

"וכיצד מוכחת פגיעה?

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה.

(...)

"קיומה של פגיעה – וקיומה של ירידת ערך הנגרמת בעקבותיה נבחנות על רקע מכלול הוראותיה של התכנית נשוא התביעה. ההתייחסות אך ורק לאלמנטים בתכנית הפוגעים במקרקעין – אינה יכולה לעמוד, ויש להביא בחשבון אף את האלמנטים בתכנית המשביחה את התכנית."

רא' גם עניין גדעון וכרמלה:

"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בה.

(...)

שיעור הפגיעה מבטא (כלשוננו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור הפגיעה."

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת קומה בשטח של כ- 231 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 220 מ"ר, וכן תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 150 מ"ר (ובניכוי של 11 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 139 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ- 81 מ"ר, ובנוסף, מתאפשרת השלמת קומת הקרקע, כאשר בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח להוראות תכנית 3616 א, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

שמאי הוועדה המקומית העריך את שווי תוספת זכויות במצב הקודם לתובע – שהינו בעלים של 2/3 מהזכויות בתת חלקה 6 – בסך כולל של 109,173 ₪ (עמ' 56 לחוות הדעת). למול זאת, להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית לתוספת הזכויות המוקנות לתובע במצב החדש (לפי חלקו היחסי בבעלות, 2/3) והמשביחות את חלקו בבעלות בתת"ח 6 בשווי של 383,381 ₪ (עמ' 56 לחוות הדעת).

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 224-0002

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמוד 57 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה – מימוש במכר על ידי בעלת ה-1/3 האחר בתת חלקה 6, הב' גילה יצחקי. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובע בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט (סעיפים 69, 79) אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה.

למותר לציין, בשומת התובע, שמאי התובע לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב – שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' – ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובע טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמוכר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובע כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור (סעיף 120), אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובע אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובע, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

זכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובע בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצגת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה (שם, עמ' 97-98).

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצגת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6
4 - - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70 א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעים: ברק שירה ובאואר יוסף.
בא כוח התובעים: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 319,800 ₪.

תת"ל 70 א': 650,700 ₪.

תא/3616א': 598,200 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

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

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

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעים אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעים כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטיה בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התואמים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרחוב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעים אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעים.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

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

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי יוסף באואר, ת.ז. 056547037 ושירה ברק, ת.ז. 054972344, בעלי זכויות בדירה בקומה השניה במקרקעין, הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 8, אשר הגישו תביעתם ביום 22.12.2019, (להלן: "התובעים"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,568,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 ועל חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 (להלן: "שמאי התובעים"; חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

כן יצוין בפתח דבר כי התובעים לא הציגו ייפוי כוח מטעמם לטובת עו"ד רונן ירדני.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 319,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 ;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעים).

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 650,700 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעים). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 598,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 23/א/4"). 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.

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף ב.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. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) [8]), בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7]), בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11]), בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייצג, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023, ס' 16).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו".

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	5 - 24-0002

פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקרי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק!

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו), 31.5.2020, (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 1.12.7.2021 שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטיאליות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן

¹ למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) " (הדגשות שלי צ.צ).

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים".

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לותין אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין

אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקין. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

ככל שעסקין בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמ' 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשכחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

כן נפנה לשומות מכריות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטבי הינו תוספת

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעים, שמאי התובעים לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמוכר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעים בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - 2002-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מיעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המיעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של ס' 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 – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8
5 - - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
0002-24' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70' ו- תא/3616. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 11
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעים: כהן רון וכהן ניר עדי.
בא כוח התובעים: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000: 319,800 ₪.

תת"ל 70 א': 650,700 ₪.

תא/3616 א': 598,200 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תתל 70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעים אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.
ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעים כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א' בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעים אינו חולק על כך. לטעמו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת זאת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א ותא/3616א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעים.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

שנערכו בתחומה.

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

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי רון כהן, ת.ז. 037076338, בעלי זכויות בדירות בקומה השלישית, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 11, אשר הגישו תביעתם ביום 22.12.2019 (להלן: "התובעים"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א' – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,568,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאי מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 ועל חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 (להלן: "שמאי התובעים"; חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 319,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעים).

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 650,700 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעים). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 598,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף ב.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 הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

"התכנית המשלימה" אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) [8]), בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7]), בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11]), בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 6 - 24-0002
---	--

אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023, ס' 16).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיתו".

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	6 - 24-0002

פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את השבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקרי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק!

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת קביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020), (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטיאליות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ."

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים."

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדוין סמואל) נ' הועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות

לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוק מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). בנלווגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקין. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרנשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

ככל שעסקין בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בצפייה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמ' 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

כן נפנה לשומות מכריעות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטיבי הינו תוספת בניה (סע' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
2024-0002 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעים, שמאי התובעים לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמובהר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטנה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאפשרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה טענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעים בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצעת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראו עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצעת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11
6 - - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא/3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 12
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעים: שפירא שלי ושפירא משה.
בא כוח התובעים: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 420,800 ₪.
תת"ל 70 א': 856,200 ₪.
תא/3616א': 827,000 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
לצורך כך במסגרת חוות דעתנו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעים אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.
ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.
ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א/ מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעים כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א/ בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
724-0002 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייעדת שטח של 58 מ"ר לרחוב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעים אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעים.

זאת ועוד, שמאי התובעים טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית 3616א' ניתן היה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוזטרה) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית 3616א' קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובעים לפי $12 \text{ מ"ר מרפסת } \times 13,000 \text{ ₪} = 156,000 \text{ ₪}$ למ"ר מבונה $\times 0.3 \text{ X}$ מקדם דחייה למימוש $= 0.85 \times 39,800 = 33,810 \text{ ₪}$ ירידת ערך לדירה.

כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א, עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית.

בהתייחס לטענתם של התובעים לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית 3616א הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה בשטח של כ- 231 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 220 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ- 150 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 139 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 81 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א, תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אק' 0.8.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 575,072 ₪.

לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית 3616א התכנית משביחה את הנכס שבנדון על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616 ולקבוע כי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי שלי שפירא, ת.ז. 058640178 ומשה שפירא, ת.ז. 057914335, בעלי זכויות בדירות בקומה שלישית, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 12, אשר הגישו תביעתם ביום 22.12.2019 (להלן: "התובעים"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 2,104,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאי מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 בתביעה הראשונה והשניה וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021 ביחס לתת חלקה 12 (להלן: "שמאי התובעים"); שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 420,800 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעים).

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 2024-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 856,200 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעים). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 787,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישו התובעים תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתירים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בתוספת התביעה לתת חלקה זו, בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קרקע חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע"ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תנאים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף ב.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 הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) [8]), בעמ' 296-294; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך [9]), בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7], בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון [11], בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה"

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"יודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד ראו את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; בנבו, 27/6/2023, ס' 16).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
724-0002 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

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

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו."

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

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

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8],

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
724-0002 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת.

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקלת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
786/04 - 224 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת :

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב :

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר - וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) - לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המיתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית - יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי - הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 - ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים - לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (נבו),

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 7 - - 224-0002
--	--

(31.5.2020), (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לבאי נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 2.12.2021 שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בניה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאזיה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כבי' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה הללו "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ."

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים".

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכנית – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מעניינו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בעניינו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראייה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשניונים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

101. בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקין. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרנשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

102. אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

109. ככל שעסקין בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

110. אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם."

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

יצוין כי בחלקה 150 מושא התביעה, ניתנה שומה מכרעת ביחס לתת חלקה 6 בגין מימוש במכר, שם קבע השמאי המכריע כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים (על השומה המכרעת וערר ביחס אליה, ראו בהמשך).

כן נפנה לשומות מכריעות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטבי הינו תוספת בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התובעים לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותם להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינואוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו: 6.10.2020):

"וכיצד מוכחת פגיעה?

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - - 224-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה.

"קיומה של פגיעה- וקיומה של ירידת ערך הנגרמת בעקבותיה נבחנות על רקע מכלול הוראותיה של התכנית נשוא התביעה. ההתייחסות אך ורק לאלמנטים בתכנית הפוגעים במקרקעין – אינה יכולה לעמוד, ויש להביא בחשבון אף את האלמנטים בתכנית המשביחה את התכנית."

רא' גם עניין גדעון וכרמלה :

"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בה.

שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת קומה בשטח של כ- 231 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 220 מ"ר, וכן תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 150 מ"ר (ובניכוי של 11 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ-139 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ-81 מ"ר, ובנוסף, מתאפשרת השלמת קומת הקרקע, כאשר בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח להוראות תכנית 3616 א, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יחיד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

שמאי הוועדה המקומית העריך את שווי תוספת זכויות במצב הקודם לתת חלקה 12 בסך כולל של 163,760 ₪ (עמ' 58 לחוות הדעת). למול זאת, להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית לתוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 12 בשווי של כ-575,000 ₪ (עמ' 59 לחוות הדעת).

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעים בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעים, שמאי התובעים לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' - 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכוח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמוכר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאפשרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעים בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א, כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12
7 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייצעת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייצג כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97, ובהמשך, בעמ' 98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצעת בעניין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13
8 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו-תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 150 תת חלקה: 13
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 74
תובעת: קליין עינת
בא כוח התובעת: ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000: 324,000 ₪.
תת"ל 70 א': 659,300 ₪.
תא/3616א': 645,900 ₪.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13
8 - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 58 מ"ר מהחלקה.
 ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש) שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
 תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
 בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
 לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
 משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
 שמאי התובעת מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.
 לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.
 טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "למסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעת לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעת ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70א/ מפקיעה שטח של 58 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' + תמ"א 38. לגישתו, לאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המוונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עלילת צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המוונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המוונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי שניתן בבית המשפט העליון נדונה השאלה מה הדין מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה. בפסק הדין נקבע כי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

יובהר כי במקרה שבנדון קיים קשר הדוק בין התכניות הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70א/ בהתאם להלכת קהתי. תכנית תא/4658 מאפשרת שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא 3616א	8 - 24-0002

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. יצוין כי מרבית השמאים המכריעים אשר פסקו ברחוב ארלוזורוב מצאו כי המימוש המיטבי הינו תוספת בניה.

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

התכנית מייצגת שטח של 58 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בגבולות החלקה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין. זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרוסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

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

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובעת. זאת ועוד, שמאי התובעת טוען כי במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית 3616א' ניתן היה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, להקים מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (גזוטר) עד 1.2 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. תכנית 3616א' קובעת בסעיף 4.1.3 ט' לתקונה כי בחלופת מימוש של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום אזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

ירידת הערך לדירה חושבה על ידי שמאי התובע לפי 12 מ"ר מרפסת X 13,000 ₪ למ"ר מבונה X מקדם 0.3 X מקדם דחייה למימוש 0.85 = 39,800 ₪ ירידת ערך לדירה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה - בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית. בהתייחס לטענתו של התובעת לפגיעה (לכאורה) בזכותו להקים מרפסת בחזית המבנה יובהר, כמפורט בחוות הדעת המשפטית ובהתאם להלכה הפסוקה, כי בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של ככל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית, תכנית 3616א' הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה בשטח של כ- 231 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 220 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח של כ- 150 מ"ר בניכוי כ- 11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ- 139 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 81 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.4.1 להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקווי חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 442,806 ₪. לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית 3616א' התכנית משביחה את הנכס שבנדון על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000, תת"ל 70א ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה עינת קליין, ת.ז. 032138083, בעלת זכויות בדירות בקומה השלישית, במקרקעין הידועים כגוש 6215 חלקה 150 תת חלקה 13, אשר הגישה תביעתה ביום 22.12.2019 (להלן: "התובעת"), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 74, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק בגין שלוש התכניות עומד על סך כולל של 1,629,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 4.12.2019 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021 ביחס לתת חלקה 13 (להלן: "שמאי התובעת"); שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות ההתובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק ותוספת), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 324,000 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 58 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38;

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעת).

בנוסף, לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו').

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 659,300 ₪ (עמ' 8 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3:

תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לשומת התובעת). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך של 606,100 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעת תוספת לתביעה, המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 2.3.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 0002-24

מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בתוספת התביעה לתת חלקה זו, בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, ללא חניה וללא מעלית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוויית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר 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 לאזור, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה כאמור לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

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

"אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' חייט (להלן – פרשת חייט) 8], בעמ' 294-296; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו (להלן – פרשת בירנבך) 9], בעמ' 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 8 - 24-0002
---	--

כשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי [7], בעמ' 473-474; ע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות (להלן – פרשת בוכהאלטר [10]), בעמ' 141; ע"א 761/85 ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון-לציון [11], בעמ' 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"):

"ודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים:

בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה.

בשלב השני ורק לאחר שיוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצה החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין".

עוד רא' את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; נבנו, 27/6/2023) (ס' 16).

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

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א) לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

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

"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

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

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

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

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

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורך צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו."

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

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

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלך, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הני"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת."

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלך, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלך) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור המתאר, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תא/5000 בשל אופייה כתכנית מתאר

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה (8.8.2023), הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 19-03-1037 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן:

"תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו ניתן יהיה להתיר בחלק הנוותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה."

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 85-80).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית המיתאר כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללת אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית המיתאר וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית המיתאר. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית מיתאר לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית המתאר – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית המתאר כבר על הסף.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 0002-24

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 10 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשטט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המתאר קובעת שבקומות הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.23 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

"הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו"ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו"ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת - והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי - ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר - לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

"...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 8 - 24-0002
--	---

אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנתען על ידם, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור מימצאי שמאי הוועדה המקומית אשר בחנו עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידם ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית המתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020), (והאסמכתאות המפורטות שם):

"יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ"א 38. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. כפי שקבענו בערר (ת"א) 18-09-9502 אורלי ואלי סגלוביץ' 25-אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ"א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ"א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ"א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ"א 36.

כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 13/95049 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: "עניין הופמן") בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ"א 38 אינו מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ"א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בין לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסטי").

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 20-09-33949 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021,

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

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

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסעי' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 29-27 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזים, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012) "הדגשות שלי צ.צ.".

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים".

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90, 93).

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו) 18.8.2022 (בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכנית – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 8 - 24-0002
--	---

בהמשך ישיר לכך, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה:

"אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ"א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ"א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ"א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ"א 38, תמ"א 36 או תמ"א 4/18 – הרי זו "חובשת את כובעה כרשות תכנון" (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס' 16 לחוות דעתו של כב' השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ"א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק" (סעיף 27 לתמ"א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ"א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה "גמירות דעת" של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או [היעדר ראיה נראית לעין לאישורן] של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 "כמעט בנקודת אל-חזור" (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ"א 38): "בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית, ... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של 'דבר מה נוסף', שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק' האל-חזור."

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

"בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן ההיתר ביחס למגרש בו עסקינן. תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ"א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

ככל שעסקינן בתמ"א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם"

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות ולזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות)

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

הוא המבנה הקיים.

יצוין כי בחלקה 150 מושא התביעה, ניתנה שומה מכרעת ביחס לתת חלקה 6 בגין מימוש במכר, שם קבע השמאי המכריע כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים (על השומה המכרעת וערר ביחס אליה, ראו בהמשך).

כן נפנה לשומות מכריעות אחרות ברח' ארלוזורוב אשר מצאו כי השימוש היטבי הינו תוספת בניה (סעי' 11 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

בעלת הזכויות בתת"ח 13, התובעת, טוענת לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כלל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות התכנית אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חנאווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו : 6.10.2020):

"וכיצד מוכחת פגיעה?

"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה.

"קיומה של פגיעה – וקיומה של ירידת ערך הנגרמת בעקבותיה נבחנות על רקע מכלול הוראותיה של התכנית נשוא התביעה. ההתייחסות אך ורק לאלמנטים בתכנית הפוגעים במקרקעין – אינה יכולה לעמוד, ויש להביא בחשבון אף את האלמנטים בתכנית המשביחה את התכנית."

רא' גם עניין גדעון וכרמלה:

"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בה.

שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (סעיף 11.3.16), תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת קומה בשטח של כ-231 מ"ר בניכוי כ-11 מ"ר עבור ח"מ מתקבלת בניה בשטח של כ-220 מ"ר, וכן תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ-150 מ"ר (ובניכוי של 11 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ-139 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ-81 מ"ר, ובנוסף, מתאפשרת השלמת קומת הקרקע, כאשר בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616 א, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ-20 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יחיד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבנייה על הגג יתאפשר לעד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן כי תותר הקמת בריכה בקומת הגג (בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות, בתנאים המפורטים בתכנית).

שמאי הוועדה המקומית העריך את שווי תוספת זכויות במצב הקודם לתת חלקה 13 בסך כולל של 118,073 ₪ (עמ' 58 לחוות הדעת). למול זאת, להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית לתוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 13 בשווי של כ-443,000 ₪ (עמ' 59 לחוות

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 24-0002

הדעת).

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בנייה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

יצוין, כפי שמצוין גם בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית (עמוד 59 לחוות הדעת), כי במקרקעין נשוא התביעה, בתת חלקה 6, ניתנה ביום 17.10.2023 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן – בגין מימוש זכויות בדירה בקומה ראשונה במבנה. בהחלטת השמאי המכריע נקבעו מספר קביעות כגון לעניין השימוש המיטבי, תקופת הדחיה וכן קביעת השמאי המכריע שאין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי תכנית הרובע השביחה את המקרקעין (בחסר רב לעמדת הוועדה המקומית – ועל כן הוועדה המקומית תגיש ערר כנגד החלטת השמאי המכריע). כמובהר בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התחשיבים בה נערכו בהתייחס לטענות התובעת בנכס שבנדון כמפורט לעיל ואין בה כדי לגרוע מטענות הוועדה המקומית במסגרת הערר שיוגש כנגד החלטת השמאי המכריע בנוגע לנושא היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר בחלקת משנה 6.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 58 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 116 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

יפים לעניין זה קביעות ועדת הערר בעניין פרוסט אשר דחו טענות סביבתיות שניתנו ללא הסבר או תימוכין בחוות דעת סביבתית וכן טענות בעניין עומס תחבורתי שכלל לא הוגשה חוות דעת מומחה. קרי ועדת הערר קבעה כי לא הורם נטל הראיה (ס' 69, 79).

למותר לציין, בשומת התובעת, שמאי התובעת לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. כך למשל, אין דירה חזיתית בקומה הראשונה כדירת עורף בקומה השלישית. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בנכס הנדון ועל כן יש לדחות את התביעה.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב – שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול (ס' 2).

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את הטענה לצמצום האפשרות לניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	8 - 2002-0002

הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' – ודין הטענה לדחייה.

זאת ועוד. כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שכפי שעולה מהיתרי הבניה המפורטים בפרק הרישוי, היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 888.3 מ"ר. שמאי התובעת טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תכנית מ' 957 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ- 98 מ"ר מכח תכנית מ' וכן טען לצמצום זכויות של כ-150 מ"ר מכוח תמ"א 38. כמובהר על ידי שמאי הוועדה המקומית, טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר קטן בכ-69 מ"ר בלבד מהשטח אותו ניתן לבנות מכח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעת כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70 א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה בהתחשב היקף שטחי הבניה במקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות – הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר (ס' 120).

הנה כי כן – ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 – לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעת אין כל התייחסות לתכנית המשלימה – ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעת, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את הטענה לפגיעה במיצוי זכויות בניה לפי מ' ולפי תמ"א 38, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין - חיזוק ותוספת בניה – שכן לא ניתן, למצער בלתי כלכלי בעליל, לחפור מרתפי חניה מתחת לבניה הקיים ו/או המחוזק. משכך, אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה

יוזכר כי גם שמאי התובעת בוחן את הפגיעה על פי שימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה (אמנם באופן שגוי - לפי תמ"א 38) – וגם בשימוש מיטבי זה לא ניתן לבצע חפירה של קומות מרתף.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 31/01/2024 8 - 24-0002
---	--

את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

" חוות הדעת מטעם העורר לא בוחנת האם התכנית כוללת אלמנטים משביחים העשויים לאיין את הפגיעה הנטענת או להקטינה ואין בה ציון מפורש כי לתכנית כלל אין אלמנטים משביחים כאלה. גם בכך היא לוקה."

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – מצא השמאי המייעץ כי התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן

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

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

סוף דבר

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13
8 - 8 - 0002-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - - 24-0002
--	---

מהות הדיון: דיווח לוועדה המקומית על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017.

מהות הבקשה: תכנית לפינוי בינוי במתחם ווינגייט – לה גוורדיה ביד אליהו. עקרונות התכנית תואמים לתוכנית המתאר העירונית באופן עקרוני (נדרש התאמה טכנית למתאר), למדיניות רובע 9 שאושרה בוועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ' ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הוועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהב"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הוועדה מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פרטי התכנית המובאים להלן הינם עקרוניים וכפופים להמשך תהליך התכנון לקראת אישור הוועדה להעברה למחוז.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מחוזית.

מיקום התכנית: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.

גבולות התכנית: במערב - נתיבי אילון.
 במזרח - שד' המעפילים.
 בצפון - רחוב ווינגייט.
 בדרום - רחוב לה גוורדיה.

תרשים מיקום:



גוש/חלקה:

חלק חלקה	חלקה מלאה	מספר גוש
----------	-----------	----------

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	מס' 3944 - תא/507-0301101 - במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

7090	4-9	10,11,3
7108		35,52,39,34

שטח התכנית: כ- 23 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.

חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

יוזם התכנית: התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

בעלויות: המגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית תל-אביב יפו + פרטיים. הדירות מוכרות לבעלים פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון. מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה. שטחי דרך בבעלות עירונית.

מצב השטח בפועל:

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גווארדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון. ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו. מצפון למתחם –כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה . לפי תכנית 2381'א' שבתוקף "פארק תעסוקות ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות לייעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם ייועדו למטרות ציבוריות. במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל קרקע בנויה חלקית. ובנין חד קומתי בשימוש העירייה. שימושים: הבניינים הטוריים משמשים למגורים. בבנין המזרחי, עם החזית לרחוב המעפילים – חזית מסחרית בקומת הקרקע. הבנין המערבי – החד קומתי בשימוש עירוני ציבורי – מועדון הקשיש. מצבם הפיסי של הבניינים ירוד, הגינות מוזנחות.

מצב תכנוני קיים:

ייעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
9.4	מגורים א3
2.4	תכנון עתידי
8.8	דרכים
1.3	ש.צ.פ
1.1	ש.פ.פ
23	סה"כ

זכויות בניה:

זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות : מספר קומות : 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. אחוז קומה טיפוסית : 25% לקומה סה"כ אחוז בניה : אחוז הבניה המירבי הוא 100% . שימושים מותרים : מגורים. בבנין הגובל ברחוב המעפילים מותרת חזית מסחרית. **בינוי:** 3 קומות

מדיניות קיימת:

באזור אושרה מדיניות למרכז רובע 9 המגדירה את עקרונות התכנון והבינוי בכל מרחב יד אליהו והשכונות הסובבות אותו. במסגרת מדיניות זו הומלץ על מתחם זה כמתחם לבחינת פרויקטי פינוי בינוי.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 9 - 0002-24	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

מתחם זה עתיד להשתלב עם המשך רחוב לה גווארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אגפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גווארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בוועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בוועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות התכנון:

- חיזוק שכונת יד-אליהו ע"י תוספת היצע יחידות דיור שתאפשר למשפרי דיור מהשכונה ומחוצה לה איכות דיור טובה.
- פיתוח אינטנסיבי של המתחם בהתאמה למאפייני המתחם הגובל - נוקיה/השלושה, וניצול הסמיכות לש.צ.פ.
- הרחקה מרבית של מגורים מנתיבי איילון ומיקום של שימושים פחות רגישים על נתיבי התנועה.
- מתן בסיס לפתרון תנועת מקיף לנגישות למתחם נוקיה/השלושה.

2. השימושים המוצעים בתכנית הינם מגורים מעל חזית מסחרית ובנין תעסוקה החוצץ בין נתיבי אילון ובניני המגורים.

עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.

המתחם המזרחי: 2 מגרשי מגורים, בכל אחד מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה והמעפילים. המתחם המערבי: מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה. ממערב למגרש המגורים מגרש תעסוקה ובו – מגדל תעסוקה בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

יעודי הקרקע המוצעים

יעוד	שטח	אחוז משטח התכנית
מגורים עם חזית מסחרית	6.8	30 %
תעסוקה	2.0	9 %
דרכים	14.2	61 %
	23	100 %

זכויות בניה:

מס' החלטה		התוכן
31/01/2024		507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 24-0002		התחדשות עירונית
		המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

יעוד				(מגרש) שטח	יחיד	שטח מעל הקרקע						שטח מתחת לקרקע					
						עיקרי		שרות		סה"כ		עיקרי		שרות		סה"כ	
מתחם			מגורים	מסחר תעסוקה		%	מ"ר	%	מ"ר	מגורים	מסחר תעסוקה	%	מ"ר	מגורים	מסחר תעסוקה	%	מ"ר
מגורים	מערבי	(2) ד'2.4	12800	400		6300		19100	400			400					9000
	מזרחי	(3) ד'2.2	10900	400		6000		17300	400			400					9000
		(4) ד'2.2	10900	400		6000		17300	400			400					9000
	תעסוקה	(1) ד'2.0			16000		6500		22500	400			400				9000
סה"כ			34600	17200		24800		76200	1600			36000					

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
הקפי הבניה נקבעו על בסיס העקרונות הבאים:

- מספר יח"ד המוצע בכל מתחם הוא ביחס של כ- 3.2 למספר יח"ד קימות.
- שטחי הבניה בכל מתחם מאפשרים דירות לבעלים בשטח הגדול בכ 30 מ' משטח הדירות הנוכחי.
- יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של כ 85 מ"ר. (לא כולל מרפסת).
- שטחי שרות בממוצע לדירה 45 מ'ר
- בכל מגרש תותקן חזית מסחרית לרחוב לה גרדייה בשטח עיקרי של כ400 מ"ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ2 דונם – רחק 11.2

תחבורה, תנועה, תשתיות:
פיתוחו של הפרויקט מייצר פתרון תנועתי מהותי לנגישות למתחם נוקיה/השלושה ופארק תעסוקות ולמתחם עצמו, ומאפשר לערוך מתווה תנועה חדש שמטרתו ביטול השיקוע של רח' המעפילים כל זאת באישור משרד התחבורה.
הנושא מתואם ומטופל מול מחלקת תנועה בעת"א.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	% ממגרשי הבניה	במ"ר	% מגרשי הבניה
זכויות בנייה	שטח עיקרי	*9,400	100%	51800 (+1600 תת קרקע)	600
	שטח שירות מעל הקרקע			24800	287
	שטח שירות מתחת לקרקע	18,800	200%	36000	417
גובה	קומות	4 כולל ק. עמודים		36	
תכסית					

* השטח אינו כולל שטחים להרחבת דירות קיימות לפי תכנית תקפה 2325

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 10.06.2012 התקיים מפגש עם דיירי המתחם ביוזמת אגף תכנון העיר. מטרת המפגש הייתה לידע את הדיירים על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת המתחם למתחמי משנה. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם הדיירים, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

החל מ 10.6.2012, מועד מפגש הדיירים הראשון, התקיים דיאלוג עם דיירים מהמתחם הן באמצעות התכתבויות במיילים, שיחות טלפוניות והן במפגשים אישיים וכל זאת על מנת לתת את מלוא ההסברים הדרושים לתושבים על מנת להבין את התהליך הצפוי. בנוסף, נערכו מספר מפגשים בין צוות התכנון לבין יזמים המייצגים בנינים במתחם במטרה לשמוע את הצרכים התכנוניים כפי שאלו רואים אותם מנקודת מבט יזמית.

בתאריך 06.02.2013 התקיימה פגישת יידוע שניה טרם הדיון לאישור התוכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בוועדה המקומית.
2. מומלץ להורות על תיקון של מסמכי המתאר להגדיל את שטח המע"ר המטרופוליני כהמשך ישיר למתחם התעסוקות עד לרח' לה-גווארדיה.
3. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין הצורך בחתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח בפני המחוז.
4. השלמת תיאום תכנון מול אגף התנועה ומשרד התחבורה.
5. **בישיבתה מספר 0003-13' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

דורון צפרי: מציג את תוכנית.

דן אלרוד: אנחנו מייצגים 44 משפחות מתוך 130, 2 מבנים מתוך 5. אנחנו בעד הפרוייקט. אולם יש סוגיות בעייתיות. החלוקה לא נכונה, אנחנו רוצים שהחלק של העיריה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.

להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.

אראלה אוזן אברהם: איחוד וחלוקה הועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכניות בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לוועדה המקומית.

גבולי עודד: הועדה המחוזית החליטה שהם לא מקבלים יותר תוכניות של איחוד וחלוקה.

דן אלרוד: התושבים רוצים 2 בנינים ולא אחד בגלל הגובה והדבר ניתן לביצוע. הנושא של הגובה הוא חשוב מבחינה חברתית.

אריה בר: הויכוח הינו ענייני קנייני. אי אפשר לקחת מגרש להגדיל אותו על חשבון מגרש אחר. אם יש הסכמה או איחוד וחלוקה כן להסכמה או לא. מבקש שהחלטה לא תסטור את כללי החוק.

דליה קלשביסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה 90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעיריה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעיריה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מ' ינתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 2024-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 13-0004 ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

עו"ד דורון ספיר: שמענו את היזמים והתושבים ודחינו את הדיון לדיון פנימי.

אדר' אודי כרמלי: יש לקבל החלטה/המלצה האם להמליץ להפקדה ולהעביר למחוז. טענה שהוצגה בפני הועדה היתה שמגרש המגורים המערבי נכנס עם שטח מסויים ויוצא עם שטח יותר קטן מזה. הפרוייקט הוא כמו מערב בטרון השאלה האם מה שיוצא הוא לטובת התושבים. ואכן כן יש רווח בדירות חדשות.

עו"ד דורון ספיר: הם טענו שהם רוצים 4 בנינים ולא 3.

אדר' אודי כרמלי: יש זכויות של העיריה בשטחי המגורים. אנחנו מנקזים את כל בעלויות העיריה למגרש התעסוקה.

ארנון גלעדי: למה הם מתנגדים לפרוייקט?

עו"ד דורון ספיר: הם לא מתנגדים, הם רוצים במקום בנין אחד לפצל לשני בנינים.

אדר' אודי כרמלי: הכל נעשה בכדי לנתק את הבעלות של העיריה על השטח.

אדר' עודד גבולי: האם היה במקומות אחרים בעיר שיזמים ואדריכלים אחרים יעשו את התוכנית כפי שכאן הבעלים עושים תוכנית חלופית, זה לא מקובל.

אראל אורלי: לחלק את המגרש בצורה שהתושבים מציעים זה לא עובד וזה תכנון רע.

אדר' כרמלי אודי: התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבוקש תיקון לתוכנית המתאר שיכניס את המגרש לאזור התעסוקה שבתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 29.04.2015
מספר: 507-159673 תא/3944



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0159673 : תא/ 3944 מתחם וינגייט – לה גורדיה

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 821
מיום 27.4.15 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה:

- המתחם המערבי של התכנית (תאי שטח 1 ו-2) יכלול איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- המתחם המזרחי (תאי שטח 3 ו-4) – תנאי לחיתוך בניה יהיה אשור תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.

2. זכויות בניה ומס' יח"ד:

המתחם המערבי (תאי שטח 1,2)

- תא שטח 1 בייעוד תעסוקה - 16,000 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים.
- תא שטח 2 בייעוד מגורים ד' - 13,200 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, ובנוסף שטחים למסחר.
- תא שטח 2 יכלול 150 יח"ד לצורך הפינוי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יח"ד בשטח עיקרי של 1,496 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה יהיו בהסכמה כאמור בסעיף 1 לעיל (המגרש יכלול סה"כ 167 יח"ד).
- המתחם המזרחי של התכנית תאי שטח 3 ו-4 בייעוד מגורים ד' יכלול 24,080 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, שמתוכם 800 מ"ר למסחר. המתחם יכלול 280 יח"ד. שטחי הבנייה והדירות יחולקו באופן שווה בין שני תאי השטח במתחם.
- 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

3. הוראות בינוי:

- בתא שטח 1 מס' הקומות יהיה 25 ובגובה מירבי של 123 מ'.
- בתאי שטח 2,3,4 בצמוד לרח' לה גורדיה מס' הקומות לא יעלה על 8 קומות בגובה של 32 מ' מעל הכניסה הקובעת. לאורך הבניינים לכיוון לה גורדיה תקבע קולונדה ברוחב של 3 מ'.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnlim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 0002-24ב'
---	--

משרד הפנים הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ג. בתאי שטח 2,3,4 בחלק הצפוני מסי' הקומות לא יעלה על 27 קומות סה"כ ובגובה מירבי של 108 מ'.
ד. השטח בין גבול המגרשים ביועד מגורים עד לחזית המסחרית (כולל שטח הקולונדה) לאורך הרחובות לה - גווארדיה, שדרות המעפילים, ולכיוון נתיבי איילון יסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.
ה. המרחק בין בנין התעסוקה לבנין המגורים המערבי יוגדל ככל הניתן עד 20 מ'.

4. שימושים:

- שטחי ציבור:** יתווספו שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרת חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שיירשמו על שם העירייה.
בתא שטח 1: 500 מ"ר.
בתא שטח 2: 150 מ"ר.
בתא שטח 4: 300 מ"ר.
השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתאי שטח 1 ו-2 לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומתעדן קשישים.
מיקום שטחי הציבור בתוך תא השטח, והבטחת גישה נפרדת יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

5. סביבה:

- א. **חוו"ד המשרד להגנ"ס:** התכנית נמצאת בסמיכות לנתיבי איילון, לפיכך יש לקבל את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לענין גזי קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות על פי המתווה של המשרד להגנת הסביבה ולהטמיעה בתכנית.
ב. **תכסית:** התכנית חלה באזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמא/34 ב/4, יש להותיר בתחום התכנית לפחות 20% תכסית פנויה על ותת קרקעית ובכפוף לחוות דעת רשות המים.
ג. **עצים לשימור:** יש לערוך תשריט מדידה עם סימון העצים ולהעבירו לחו"ד פקיד היערות והטמעתה בתכנית.
ד. **חומרי חפירה ומילוי:**
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
ה. **פסולת בניין:** טיפול בפסולת בניין יהיה על פי תכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב שהוחלט לאמצא ע"י הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002
---	--

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

6. תחבורה:

- א. בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור ווינגייט / רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתוכנית.
- ב. **שביל אופניים:** התכנית תכלול הוראות להבטחת פיתוח שביל האופניים המתוכנן בצד הצפוני של רחוב לה גוורדיה.
- ג. **חניה לרכב דו גלגלי:** תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ד. **הצמדת מקומות חניה:** במגרש התעסוקה לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי.

7. תיאומים ואישורים:

- א. **תמ"א 3 ותמ"א 23:** הוועדה מחליטה לאשר הקלה בקווי בניין על פי סמכותה כמסומן במסמכי התכנית. קו בניין של 75 מ' לכיוון ציר הדרך של נתיבי איילון, והקלה של 85 מ' מציר הרצועה של מסילת הברזל ע"פ סמכותה בתמ"א/3 ותמ"א/23.
- ב. **משרד הבטחון ורת"א:**
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 80 מ' מעל פני השטח הינו אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים ניתן יהיה לבנות על פי מגבלות הגובה של משרד הבטחון ולפי האמור בסעיף 3.ב לעייל.
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. **רשות המים:** יש לקבל חו"ד רשות המים לתכנית.
- ד. כל חוות הדעת שנדרשו לעייל יוגשו בתוך 30 יום.

8. כללי:

- א. סעיף 6.1.6 בהוראות התוכנית ימוחק.
- ב. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שינתן טרם מועד התכלות הזכויות.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.prim.gov.il דואר אלקטרוני: tiv-tichnun@moin.gov.il



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 09.08.2015

מספר: 507-0301101 תא/3944

לכבוד

✓ הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.ב.

הנדון: תכנית 507-0301101 תא/3944 נותחם וינגייט - לה גוורדיה

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליצה בישיבתה מס' 826 מיום 05.08.2015 דנה בתכנית שבנדון, ותחליטה כדלקמן:

בתאריך 27.4.2015 תחליטה הוועדה לתפקיד את התכנית בתנאים. במהלך בדיקת התכנית והתברר כי נפלו טעויות חנוגות לזכות המבקש, ועוד תיקונים שנדרשו מלשכת התכנון בעניין תכנית מרחבים ותקן חניה.

כן הונחו בפני הוועדה בקשות היוזם להגדיל את שטח הדירה הממוצע של 17 דירות התמורה לפי סעיף 2.2. בהחלטה הקודמת מ-88 מ"ר עיקרי ל-110 מ"ר עיקרי.

הוועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 27.4.2015 כדלקמן:

1. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
2. סעיף 3.5. ירשם: יש לחותיר בתחום חותבנות 15% ותכנית פניה על ותת קרקעית, ניתן למקם שטחים אלו גם בתחומי יעד דרך, ויהיו תדירי מים.
3. גובה - תבהרה ותיקון:
 - א. סעיף 3.4. ירשם: בתא שטח 1 (בייעוד תעסוקה) מס' חקומות יהיה 25 מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת טכנית על הגג, ובגובה מרבי של 116 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. סעיף 3.3. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 (בייעוד מגורים ד') בצמוד לרח' לה גוורדיה, מס' חקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת גג חלקית. גובה רצפת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת; סטייה מחוראה זו תהווה סטייה ניכרת. לאורך הבניינים לכיוון לה גוורדיה תסב קולונדה ברוחב 3 מ'.
 - ג. סעיף 3.3. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 בחלק הצפוני, מס' חקומות לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג, ובגובה מרבי של 108 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 4. יתווסף לחוראות התכנית כי ככל הנדרש, תתאפשר תוספת קומה למגדלים לטובת שילוב שטחי ציבור בגינים בתא השטח. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012
אתר המשרד: www.pnln.gov.il
טלפון: 03-7632579
פקס: 03-7632581
זואר אלקטרוני: tiv-lichnun@mofn.gov.il



משרד האוצר יחידת סכך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה וכל אביב

5. סעיף 2.ג. ירשם: תא שטח 2 יכלול 150 יחידים לצורך חפצי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יחידים ששטח עיקרי של 1,870 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה בתאי שטח 1 ו-2 יהיה בהסכמות. ומגרש יכלול 167 יחידים, 15,070 מ"ר עיקרי למגורים.

יובהר כי מספר התכנית במערכת המקוונת יהיה: 507-0301101 במקום מספר הקודם: 507-0159673.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (ונקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח למסמך עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכח רב,
סגן
רחל דותן
ק/ממונת הוועדה המחוזית

תנת 2015-6063

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

בישיבתה מספר 0015-15' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: וינגייט לה גרדיה תוכנית ביוזמה של הוועדה מקומית. הוגשה תוכנית במקביל ע"י יזם בשם בעלי הקרקע, הועדה המליצה להפקיד את התכנית שאנחנו קדמנו. מתכננת המחוז הציעה ליזם למשוך את התוכנית שלו. אולם, בדיונים בוועדה המחוזית הועדה המחוזית הוסיפה 37 יחידות דיור על 411 יח"ד שהועדה המליצה. כמו כן הוסיפה 374 מ"ר והגדילה את שטח ממוצע ליחידת דיור בתוספת מ-88 מ"ר שטח עיקרי ל-115 מ"ר שטח עיקרי ממוצע. היה דיון קשה בו הבענו את התנגדותנו להגדלה הדירות מול הועדה המחוזית והועדה לא קבלה את עמדתנו והחליטה על הפקדה. בהמשך להכרזת הועדה המקומית ת"א-יפו לוועדה עצמאית מיוחדת, נערוך דיון לגבי התוכניות שאנחנו מושכים מהועדה המחוזית, במסגרת הסמכתנו כועדה מקומית מוסמכת זו אחת התוכניות שנדון בה. היזם טען שהתוכנית שהועדה המקומית הציעה היא לא כלכלית. הוכנסו שינויים לתוספת בהתאם לבקשת היזם.

ארנון גלעדי: אישרנו כמה תוכניות בנושא גודל דירות האם זה סותר את כל מה שקבענו. דורון ספיר: 1 זה סותר 21 התוכנית לא תואמת את תוכניות פינוי בינוי בלה גרדיה שאישרנו. ארנון גלעדי: כאן משנה תמהיל הדירה ואיך אנחנו רוצים לראות את רח' לה גרדיה. דורון ספיר: הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין ושמואל גפן.

דיווח בדבר החלטת הועדה מחוזית מיום 29.02.2016

לאור חו"ד משרד התחבורה, ההוראה בדבר חיוב ביטול השיקוע תבוטל במסמכי התכנית ובמקומה תבוא הוראה המאפשרת את ביטול השיקוע בכפוף להצגת פתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת אילון או כל פתרון תחבורתי אחר (רצ"ב מטה החלטת הועדה המחוזית).

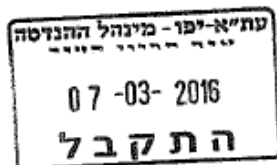
מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב
תאריך: 1.3.2016
מספר: 507-0159673

הנדון: תכנית - 507-0159673 : תא/3944 מתחם וינגייט - לה גורדיה



הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בשיבתה מס' 833 מיום 29.2.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הנדונה מציעה לבטל את השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482, ומציעה פתרון חלופי ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת נתיבי איילון.
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 27.4.2015, והחליטה להפקידה בתנאים. בסעיף 6.א בהחלטה נקבע כי:
"בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וינגייט/רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון.
חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתכנית".
משרד התחבורה טרם אישר את החיבור לרמפת איילון, ודרש בדיקות אזוריות נוספות, שאינן צפויות להתבצע בתקופת מילוי התנאים להפקדה.

לאור זאת מחליטה הוועדה כדלקמן:

לבטל את התנאי שנקבע בסעיף 6.א בהחלטתה מיום 27.4.2015, ולקבוע כי:
תנאי לביטול פתרון השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482 יהיה אישור משרד התחבורה לפתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רח' וינגייט לרמפת איילון כמוצע בתכנית זו, או כל פתרון תחבורתי אחר.
מסמכי התכנית יכללו את פתרון השיקוע והן אפשרות החיבור של רחוב וינגייט לרמפת האיילון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 752-2016

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה
9 - 2024-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ביטול השיקוע ברחוב לה גוראדיה לרחוב המעפילים היה מאבני היסוד של תכנית זו. החלטת הועדה המחוזית, למעשה מאפשרת את המשך קיומו הסטטוטורי (והביצוע) של השיקוע המדובר. לאור זאת אנו ממליצים לוועדה להגיש התנגדות לסעיף זה בהחלטת הועדה המחוזית עם הפקדת התכנית.

בישיבתה מספר 0008-16' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

איל רונן : מדווח את פרטי התוכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, והחלטת הועדה המחוזית אשר אישרה את הפקדת התכנית בכפוף להתניית ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרחוב המעפילים באישור משרד התחבורה לפתרון תנועת, זאת על רקע העדר הסכמות עם משרד התחבורה. אנחנו ממליצים לוועדה להתנגד לסעיף הזה בתכנית. התוכנית היא ביוזמת עיריית תל אביב ואנחנו ממליצים להתנגד לסעיף הזה. בבסיס התוכנית נמצא ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרח' המעפילים אשר יפגע באופי הרחוב העתידי.

דורון ספיר : אפשר לבטל את התנאי ולא את התב"ע.

אורלי אראל : הם לא מוכנים לבטל את השיקוע.

אודי כרמלי : עדיין צריכים להתנגד לזה.

דורון ספיר : זו תוכנית בסמכות מחוזית ביטול התנאי גובר על התוכנית.

עזי : ענין השיקוע לא קשור דווקא לתוכנית הזו אל לכל האזור. משרד התחבורה לא ביטל את הפתרון באופן גורף הוא ביקש שהועדה ועיריית ת"א יעשו את הבדיקות הנדרשות.

דורון ספיר : מה דעתך על ביטול התנאי בשלב זה?

עזי אלאדין : התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

אודי כרמלי : הבעיה שלנו היא בשאר הפרויקטים אשר קשורים בשיקוע. ברגע שאני מבטל את שורש הבעיה כל התוכניות האחרונות זה לא רלוונטי.

איל רונן : התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.

דורון ספיר : הדרך לבטל את השיקוע זו אותה הדרך לביטול התנאי.

מיטל להבי : לא נכון, אם מותר לבטל שיקוע בפרויקט אחד אז צריך לבטל בשאר הפרויקטים.

אודי : מסביר את נושא השיקוע. אחד התנאים לפיתוח מגרים סמוכים היה מימוש של השיקוע. המטרה של השיקוע הייתה לעזור בבוקר לתנועות ממזרח למערב על מנת לבטל את הפניה שיוצרת פקק ברחוב המעפילים.

ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?

אודי כרמלי : כלל הדרך והכביש הם 15 מ'. משרד התחבורה עקרונית מסכים אבל אין החלטה ברורה.

ההצעה שלנו הינה לפתוח את החיבור הקיים בקצה וינגייט באופן קבוע ולא רק בזמן משחקים. מציג את הכניסה במצגת.

ראובן לדיאנסקי : האם יש אישור ממשרד התחבורה לפתוח את הירידה לאילון.

איל רונן : אין אישור.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לא לדון כרגע אם אין אישור ממשרד התחבורה.

אודי : לא יהיה אישור ממשרד התחבורה. משרד התחבורה מתנגד וטוען שאין ולא יהיו חיבורים לרמפות בכל רחבי העיר. אנחנו מבקשים שהרמפה תתחיל מהצומת הקטנה ומשרד התחבורה חושש מתקדים.

ראובן לדיאנסקי : מה יקרה אם תבטל את השיקוע בלי הסכמה של משרד התחבורה.

אודי כרמלי : זו הוראה סטטוטורית.

דורון ספיר : אתה אומר שיש תוכניות אחרות שתנאי לאיכלוס הוא ביטול השיקוע.

עזי : אני מציע לבוא לשינוי שלביות.

דורון ספיר : לבטל את תנאי ולבטל את השיקוע צריך לעשות זאת באותה תוכנית.

אודי כרמלי : המדיניות לפני 15 היתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו נייצר מצב ברור והחלטי עכשיו. לאור חוסר ההחלטיות שקיימת במשך 4 שנים האחרונות.

מיטל להבי : צריך לבטל את המעבר.

ראובן לדיאנסקי : אתם מבקשים להתנגד לנושא השיקוע אנחנו מבקשים שיפתחו את הירידה לאילון.

הועדה המחוזית תגיד שהם מקבלים את ההתנגדות אבל אנחנו לא פותחים את הירידה לאילון.

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 0002-24
---	---

אודי כרמלי : משרד התחבורה לא התנגד בצורה גורפת לנושא הזה. אנחנו צריכים להתעקש שאין שיקועים בתוך מרקם אורבני קיים.

אורלי אראל : הועדה המחוזית קיבלה בהחלטתה את הביטול השיקוע.

ארנון גלעדי : נושא השיקוע מופיע בכמה וכמה תוכניות ומופיע כהמלצה שלכם, ויש שיקוע בלה גווארדיה היום. לכן אין אפשרות לפתוח את הרח' הקטן, אי אפשר פתאום לבטל את השיקוע שכרגע לא מתאים.

אורלי אראל : תפיסות העולם השתנו מלפני 15 שנה כאשר התוכנית הזו אושרה. תקן החניה משתנה וכל הזמן מקטינים את כמות הרכבים הפרטים שיכנו למרחב הציבורי אז אפשר היום להסתכל אחרת לשיקועים היום. הצגנו פתרון בתוכנית גשר השלושה שאישרתם אותם עם ביטול השיקוע.

הראלה אברהם אוזן : ההמלצה התכנונית לבטל השיקוע בתוכנית הספציפית הזו שהולכת להפקדה וזה ישחרר את התוכנית הזו תהיה אפשרות לבנות בלי הדרישה של השיקוע, הדבר לא מחייב כרגע לעשות קו כחול.

עוז אלדין : את התוכנית אפשר לממש בלי קשר לשיקוע.

הראלה אברהם אוזן : הקו הכחול לתכנית כולל את השיקוע וכן את הפתרון התנועתי החלופי למצב הזה חרף השיקוע הוא נמצא בתוכנית. אתם צריכים לקבל החלטה שאומרת שאם תוגש התנגדות לתוכנית זה יהיה גם הפתרון כי זה במסגרת הקו הכחול. כלומר אומרים לכם כאן תתנו לנו הזדמנות להגיש התנגדות ולבוא ולשכנע את משרד התחבורה בפתרון התחבורתי.

דורון ספיר : לבדוק את התנאי ולא את השיקוע.

הראלה אברהם אוזן : ישנה אמירה הזדמנות להציף את הנושא ולטפל בו זו האמירה כי הפתרון נמצא בתוכנית הזו, ההתנגדות היא הפתרון. יש כאן הסכמה למצוא פתרון תנועתי.

דורון ספיר : אני מציע נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שאנחנו דורשים שהכניסה תפתח ביציאה לנתיבי איילון וזאת כתנאי לביטול השיקוע. נציג זאת בהתליה ברורה שזו הדרישה.

ראובן לדיאנסקי : שהניסוח יבוא לעיון בטרם הפרסום.

הועדה מחליטה:

נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שפתיחת היציאה לנתיבי איילון הינה תנאי לביטול השיקוע.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מיטל להבי.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 833 מיום 29/02/2016 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7299 בעמוד 8454 בתאריך 07/07/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

06/07/2016	ישראל היום
06/07/2016	The Marker
07/07/2016	העיר

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

1. נתיבי איילון רחוב על פרשת דרכים פינת נמיר תל אביב - יפו 61322
2. אריה בר, אדר' דן רחוב האשל 70 הרצליה פתוח 46643
3. אלרוד, עו"ד צפורה בליצר + וועד דיירים ענב ייזום, עו"ד מירה רחוב קרליבך 15 תל אביב - יפו בורנשטיין ועו"ד יוסי קליין, עו"ד בתיה שהינו עברי
4. אדר' עודד גבולי מהנדס העיר, תל אביב יפו
5. שטאובר אפריים, אדר' ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301 קיי עולש

1. התנגדות מס' 1 נתיבי איילון, תל אביב תצהיר: ליאת סומך, מנהלת יחידת תב"ע וסביבה	מענה:
התכנית סמוכה לתכנית גשר השלושה מס' 507-0270215 המקודמת ע"י חברת נתיבי איילון ועת"א. א. יש לקבוע את מיקום מחסום הכניסה (עמדת הבקרה) של החניון לבניין התעסוקה במרחק של 30 מ' מהפניה והחיבור לרמפה. ב. יש לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת, הכוללת את גשר השלושה ומצב עתיד. ג. לכלול בנספח התנועה את פתרון התנועתי של גשר השלושה.	א. הקביעה של 30 מ' עשויה להיות בעייתית בשלב תכנון מפורט לפיכך מוצע לקבוע לפחות 20 מ'. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי ב. היקף הבדיקה המבוקש נבחן במסגרת מודל התחבורה לתכנית המתאר תא/5000. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ג. עקרונות התחבורה בתכנית גשר השלושה ותכנית זו תואמים. ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועתי של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה

2. התנגדות מס' 2 שטאובר אפריים, מרח' וינגייט 26, תל אביב (במרחק 330 מ' ממתחם הבניה המבוקש) אדר' קיי עולש, מרח' עמק אילון 8, תל אביב (במרחק 630 מ' ממתחם הבניה המבוקש)	מענה:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

המתנגדים הינם תושבי השכונה ותומכים בהתחדשותה ובפרויקט עצמו, אולם לטענתם מכורח נסיבות הפיתוח נפלו בתכנית פגמים המשפיעים על השכונה הכללית:	א. צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר ואין צורך בעריכה מחודשת של בחינה זו.
א. נדרשת בדיקת בה"ת מעודכנת ותכנית אב תחבורתית חדשה. זאת על רקע: תכניות בניין עיר המקודמות במרחב, מערך תחבורה ציבורית במרחב, הגדלת נפח תעסוקות, מחסור בחניות למגוון משתמשים, צמתים בעייתיים ומיתון תנועה ברח' לה גווארדיה.	ב. הקטנת תחום השצ"פ נועדה על מנת להתקין את רחוב וינגייט אשר יתפקד ברצף המשכי ועקבי כמו בחלקו המזרחי ויתחבר לפתרון התחבורתי המוצע בגשר השלושה.
ב. להימנע מהקטנת השצ"פ מצפון לתחום התכנית והפיכתו לדרך. לחייב את עת"א בפיתוח השצ"פ והקמת החניון התת קרקעי להיכל הספורט יד אליהו, להגדילו ככל שיידרש ולחברו לרחוב השלושה.	ג. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. על מנת להבטיח את איכות השטחים הפתוחים המשותפים ועל מנת שלא להכביד על דיירי המתחם כיום, תחזוקת השפ"פ הינה באחריות עת"א ובכפוף לחתימת יזם התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.
ג. להימנע מהתקנת שפ"פ. לחילופין לדאוג לתחזוקתו והפעלתו על ידי העירייה.	ד. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. על מנת להבטיח את איכות השטחים הפתוחים המשותפים ועל מנת שלא להכביד על דיירי המתחם כיום, תחזוקת השפ"פ הינה באחריות עת"א ובכפוף לחתימת יזם התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.
ד. נדרשת הכנת תכנית אב למוסדות ציבור כתנאי לאישור התכנית.	ה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. הצורך בשטחי ציבור פנויים ובנויים במסגרת תכניות בניין עיר מטרות לתת מענה למגוון צרכים קהילתיים ואחרים. המענה הנדרש נבחן מעת לעת לאור צפי פיתוח השכונה והמרחב המדובר.
ה. נדרשת הכנת תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התכנית.	ו. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. תכנית זו מקודמת ע"י הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת התכנית התקיים הליך שיתוף הציבור ונערכו למעלה מ-4 מפגשי דיירים ובעלי הנכסים. בשלב זה לאחר הפקדת התכנית וכאשר ישנם 2 קבוצות יזמיות מאורגנות אין צורך בעריכת תסקיר חברתי.
ו. נדרש עריכת תסקיר איכות הסביבה לכל הרחוב כתנאי לאישור (רעש, זיהום אויר, רוחות, וכיוצ"ב).	ז. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. לכל תכנית ברחבי העיר ובמרחב המדובר נערך סקר עצים מפורט וכמו כן נבחן סקר היסטורי מקדים אשר זיהה את הקמת מבני המגורים המדוברים על שרידי פרדסים. יתר התסקירים המצוינים נבחנים במסגרת קידום כל תכנית מפורטת ובמסגרת תכניות עיצוב והיתרים.
ז. מוצע להבטיח ערוב מגורים של תושבים חדשים וותיקים.	ח. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. ערוב בעלי הנכסים בכלל מתחם המגורים חשוב ונבחנים מגוון פתרונות לסוגיה זו. בכלל פתרונות אלו מוצע תמהיל יח"ד מגוון.
ח. חסרה התייחסות לעלויות התחזוקה של השטחים המשותפים.	

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002
--	---

מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ח. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים הקיימים והחדשים אשר שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית המלצה: לדחות ההתנגדות	
--	--

מענה: המלצה: לקבל ההתנגדות עדכון לסעיף א. בהתנגדות מה"ע ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועתי של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים.	3. התנגדות מס' 3 אדר' עודד גבולי מהנדס העיר תל אביב תצהיר: עו"ד הראלה אברהם אוזן, עיריית תל אביב יפו התכנית הינה ביוזמת הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון ומטרותיה כוללים פתרונות התחדשות למצאי המגורים הקיים והחדש, פתרונות תחבורתיים הכוללים את ביטול המעבר התת קרקעי המאושר בין הרחובות לה גווארדיה והמעפילים. א. ביטול המעבר התת קרקעי הינו מרכיב חשוב בתכנית זו ותואם את עקרונות תכנית 'גשר השלושה' המקודמת ע"י עת"א וחב' נתיבי אילון. שילוב 'פורטל' כניסה ויציאה לכלי רכב עומד בסתירה לפיתוח רחוב עירוני המעודד ומשלב שביל רכיבה לאופניים ותנועת הולכי רגל לאורך חזית מסחרית פעילה ב. היקף יחידות הדיוור בתכנית הוגדל ללא בחינה כלכלית מחודשת ובהתאמה לא הוגדלו היקף השטחים הציבוריים או המטלות הציבוריות כפי שאלו מקבלות ביטוי בהוראות תכנית המתאר. מוצע להתאים את היקף השטחים ויחידות הדיוור כפי שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית או להגדיל המענים לצרכי הציבור בתכנית ללא הגדלת מספר יח"ד וכלל השטחים בתכנית.
---	---

מענה: א. עמדת הועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיוור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ב. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת	4. התנגדות מס' 4 אריה בר חברת מגדל טו"פ נדל"ן בע"מ, אדר' דן אלרוד עו"ד צפורה בליצר מייצגת הדיירים (תא שטח 2 בתכנית) וועד הדיירים: משה אטיאס, דליה קלישבסקי, יוסי אמיר, שלום זיתי תצהיר: עו"ד צפורה בליצר, ת"א הרקע להגשת התנגדות לתכנית הינו פגמים של חוסר שוויון בהקצאת שטחי שירות ופגמים אחרים: א. נדרשת הגדלת שטחי שרות על קרקעי בהתאם לתוספת ביח"ד בתא שטח 2, בהתאמה לשטחי השרות בתאי שטח 3,4 עבור יחידת דיור (סה"כ 7,158 מ"ר). ב. נדרשת האפשרות להקמת מחסנים דירתיים בקומות 1-9. בקומות אלו בוטלו הדירות הדרומיות הפנימיות כך שניתן יהיה לעשות שימוש בממ"דים היורדים לקרקע כמחסנים בלבד (סה"כ 7,329
---	---

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 2002-24ב'	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

מ"ר).	מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב.
ג.	מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
ד.	אין מניעה להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים בתנאי עמידה בהוראת התכנית וכל דין (בדומה לסעיף א').
ה.	מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות
	בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולהוועיד את אותם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א').
	מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי
ה.	מוצע לקבוע סטייה של עד 10% במרווח הבניה במתחם אשר ייקבעו בתכנית העיצוב.
	מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות בחלקו
	המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה

5. התנגדות מס' 5	מענה:
ענב ייזום לה גווארדיה, מרח' קרליבך 15, תל אביב בעלי הזכויות מרחוב לה גווארדיה 17,19,21 תצהיר: עו"ד רויטל סולוביי, רח' כנרת 5, בני ברק	

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 0002-24ב' -
--	---

א. עמדת הועדה המקומית לנושא תקן החניה הינה לאמץ את התקן הארצי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ב. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולייעדם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א'). מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי ג. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי שירות למסחר. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות ד. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית המבוקשת כך שלא תעלה על 10%. ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות ה. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ו. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה וכך שכל הכניסות למבני המגורים יהיו מהחזית הראשית לרחוב ולא מתחום השפ"פ וכפי שייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות ז. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית, בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה ובאופן אשר ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות	מתנגדים לתכנית על רקע הטיעונים הבאים: א. נדרשת הגדלת תקן החניה. תקן חניה צריך להיות עפ"י התקן התקף למגורים כפי שעודכן לאחרונה התשע"ו-2016 ולא 1:1 היות ואין תשתית ראויה להבטחת נגישות חלפית. ב. נדרשת הגדרת שטחים למרפסות. התכנית לא מגדירה שטחים עיקריים למרפסות כנדרש החל משנת 2010. ג. לציין שטחי שירות למסחר. יש להקצות שטחי שירות למסחר בהיקף של 30% מן השטח העיקרי. ד. לצמצם מרווח בין המגדל למרקמי. יש לאפשר גמישות של 10% בהנחיה עבור אילוצים תכנוניים כגון קונסטרוקציה, בטיחות ו/או ממ"דים. ה. אפשרות להקמת מחסנים בקומות עליונות. יש להתיר מחסנים דירתיים בקומות קרקע – 9 לאור מורכבות וקרבת התכנון בין המגדל למרקמי. ו. חזית מסחרית: יש להתיר אפשרות רצף של חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוארדיה. נספח הבינוי מגדיר מרווח בין שטחי המסחר בין מגרשים 3,4. ז. חזית מסחרית: יש להרחיב את הגמישות ולאפשר חריגות נקודתיות להוראת עומק החזית המסחרית, בשל אילוצי תכנון כגון ממ"דים, קונסטרוקציה ועוד. ח. נדרשת סימטריה כלכלית בין המתחמים. יש להשוות זכויות בין המתחם המערבי (תאי שטח 1,2) למזרחי (תאי שטח 3,4) בנושאי יחיד ושטחי בניה. ט. נדרש איחוד וחלוקה על כלל התכנית ולא רק בתאי שטח 3,4. י. התנגדות להקצאת שטחי גני ילדים בתאי שטח 3,4 (תחזוקה, מטרדים, שיווק וכו'). יא. יש לאסור על שימושים רגישים בתאי שטח 1,2 כגון גני ילדים שלא הורחב גם לתאי שטח 3,4
---	---

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 0002-24ב'	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

ח. עמדת הוועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית. יתרה מכך לטענת המתנגד לא נמצאה כל עילה כלכלית להגדלה היקף הבינוי מלכתחילה בחלק מהתכנית וכל שכן אין מקום לעשות זאת בכל חלק אחר בתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ט. התכנית מאפשרת קידום נפרד של כל קבוצת מתחמים בנפרד מבעלות העירייה לצורך הקלת המימוש והיעדר תלות בהסכמים מאחר וישנן שתי קבוצות יזמים נפרדות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות י. לאור שינוי הצפיפות במתחם המדובר ובשכונה ניתן לצפות כי המענה המידי אשר יידרש במסגרת תכנית זו הינה בין היתר עבור תושבי המתחם והיא עבור שימוש בעל אופי חינוכי כגון כיתות לגני ילדים. ניתן באמצעות תכנון מושכל להפחית במטרדי הרעש ומתן מענה לקשיים אחרים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות יא. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש בשטחים לטובת שימושים ציבוריים לא יהיה בעל אופי פוגעני. ישנו צורך לשמור על מרב הגמישות למתן המענה הרלוונטי לצורך הציבור קרוב ככל הניתן לעת אישור תכנית העיצוב/הוצאת היתר הבניה. המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה	
--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
יהודה המאירי לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:
איל רונן: התוכנית בסמכות מחוזית וזהו דיון בהתנגדויות. מציג בקצרה את עקרונות התכנית.

דיון בהתנגדויות
אריה בר: אנחנו מייצגים את הבתים הראשונים 13, 14. אנחנו ויתרנו על דונם מאתיים לטובת העירייה בכדי שתצור מגרש לתעסוקה. כתוצאה מכך קבלנו זכויות לחלקה שלנו ושכחו להוסיף את המרפסות שעל

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002
---	---

פי כל הכללים שטח המרפסות 12 מ' הוא תוספת לשטח העיקרי. יש הסכמה ומסמך שאנחנו צריכים לחתום ולהעביר לועדה המחוזית.

דן אלרוד: מדובר בטעות סופר, שכחו להוסיף את שטחי השירות כלומר נוספו לנו עוד יחידות ושטחי השירות מתאימים 149 יח"ד ולא ל- 167 יח"ד. אנחנו מבקשים שלכל יחידת דיור שישנה במגרשים הללו יהיו אותו דבר למגרשים האחרים.

הנושא של המרפסות בתקנון כתוב שהשטח שכתוב הוא מירבי ואפשר להסיק ששטח המרפסות כלול בשטח המרבי ואנחנו מבקשים לרשום שהשטח לא כולל את המרפסות.

בנוסף המרחק שנוצרו בין הבניינים 20.5 ואצלנו הוא 17.90 ואנחנו מבקשים שהמרחק יהיה 19 מ'. כמו כן 9 קומות לא יהיו דירות בבנין החזיתי ולכן אנחנו מציעים שכל הקירות של הממ"ד יהפכו למחסנים קומתיים.

עו"ד ציפורה בליצר: ויתרנו לטובת העיריה אחוזי בניה והמרפסות צריך להסדיר אותה.

דן אלרוד: בתכנית בת.א 507-133983 הזכויות של המרפסות נרשמו בנוסף יש כאן טעות טכנית.

חב' ענב יזום ע"י אפי כץ: בפרויקט הזה יש 5 בנינים 2 הוצגו על ידי קודמי ו השלושה האחרים מיוצגים על ידינו, חלקות 7,8,9 קשרו אתנו עסקה. נעשתה כאן אפליה, ובקשנו ליצור שקיפות והגינות לכן בקשנו להגדיר את התכנית כתוכנית של איחוד וחלוקה ולא ליצור קיפוח כי יש כאן קיפוח. מתחם אחד מכל בחינה ניתן לביצוע מידי מתחם אחר לא יכול לצאת לפועל והחלקות מקופחות. היכולת שלי להוציע לפועל את הפרויקט שואפת לאפס. שיגדירו את המתחם באיחוד וחלוקה ע"פ דוחות השמאית שליוותה את התוכנית מטעם העיריה אין קשר בין המלצותיה לבין מה שקורה בפועל, צריכים כאן שקיפות מלאה, ולא שמתחם אחד יהיה מלא זכויות והשני מדולל מזכויות.

עו"ד בורנשטיין: מייצגת את בעלי דירות בחלקות 7,8,9. היה תהליך של הועדה המחוזית של שמאיות של תכניות לפינוי בינוי והיתה קביעה של שמאים ע"פ תקן 21 שהמתחם של חלקות 5,6 יקבלו 150 דירות באורך פלא המגרשים הללו קבלו 167 איך נולדו 17 דירות. איך אנחנו לא מקבלים באותה פרופורציה את סכום אותם דירות. לא יכול להיות שאצלנו יהיו 84 יח"ד ומקבלים 280 וזהו מכפיל של 3 כפול 3 ובמתחם הסמוך שיש בו 40 יח"ד מקבל 167 מכפיל של 3.8 גם אנחנו הפרשנו דונם לפרויקט הזה שהשמאים יבדוק את הנושא הזה.

נושא שני הינו גני הילדים – להכניס גני ילדים לתוך מבני מגורים גורם לפגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים.

עו"ד בורסי בשם חב' עינב: אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בכתב ההתנגדות. כל נושא האפליה ואי השוויון אלו מונחים שהם מככבים בהתנגדות. ישנו עיוות זועק בנושא הזכויות כל הנתונים היו גלויים מול שמאי הועדה המחוזית והפליאה היא איך צצו 17 יחידות. מדוע רק חלקות 7,8,9 תאי שטח 3,4 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה. מדוע לגבי תאי שטח אחרים אין תנאי כזה.

אפי שטאובר ועולש קיי: ההתנגדות היא שאין כאן ראייה כוללת של השכונה. אנחנו בעד הפיתוח, ראשית אנחנו מבקשים לא לאשר את התב"ע עד שתוכן תוכנית תנועתית לכל האזור ולא לתב"ע הנקודתית הזו. יש פירוט בהתנגדות על הנתונים שחוסמים את הגישה, כמו לדוגמא שמוספים 17,000 רכבים. הירידה לאילון בתוכנית התנועתית היא לא עשויה עד הסוף במתחם התעסוקה ורח' וינגייט ולה גרדיה צריך להיכנס ולצאת בתוך מעגל ותוכנית התנועה לקויה. כמו כן אין חניות אורחים ולתעסוקה באופן מספק והחניונים מלאים עד אפס מקום.

התנגדות בנושא שצ"פ; התב"ע הנוכחית גוזלת שטח שצ"פ אנחנו רוצים שחלק התחבר לחניון יד אליהו ואנחנו מתנגדים לצביעה שלו באדום אנחנו רוצים שיהיה המשך. מכיוון שמוספים יח"ד צריך לממש שצ"פים נוספים ולממש את השצ"פ הקיימים כמו חניון כתנאי לטופס 4.

נושא זיקות ההנאה המופיעים יהיו באחריות התושבים זה אבסורד. במידה ותאשרו את זיקות ההנאה אנחנו מבקשים שהמרחבים התנועתיים הכלל עירוניים יהיו בטפול העיריה.

נושא חניון ומבני ציבור – נכון לעכשיו מבנים אלו מלאים אנחנו מבקשים שהעירייה תגדיר את מבני הציבור ושתהיה התייחסות גם לבית ספר ומרכזים קהילתיים שבתפוסה מלאה.

התב"ע קובעת שהתושבים כאשר יפנו כולם התרכזו במגדל אחד זו קביעה חסרת שחר התושבים הקיימים והחדשים על מנת ליצור תמהיל נכון חייבים לגור בשכונות מעורבת בכל המגדלים. עלויות המגדלים הללו יהיו בסדר גודל בין 500 ל-800 ₪ כאשר היום משלמים ועד בין 50 ל-80 ₪ לחודש התנגדות בנושא של איכות הסביבה לא הוכן שום תסקיר וההתנגדות בפן הכלכלי.

התוכנית הזו היא חלק משיקום רח' לה גארדיה אנחנו מבקשים שתראו את כל התמונה הכוללת.

התנגדות 4:

גלי דולב מייצגת את נתיבי אילון ותכנית גשר השלושה.

מבוקש שעמדת הבקרה של המחסום של הבנין לתעסוקה בכניסה תהיה במרחק של 30 מ' לחיבור הרמפה.

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית 9 - 24-0002 המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	
--	--

לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת בוצעה בדיקה אך לא לקחה בחשבון את תוכנית גשר השלושה. התקבלה החלטה של הועדה המחוזית לגבי גשר השלושה וההתנגדות אומרת שנספח התנועה יכלול את הפתרון התנועתי כפי שרשום בתוכנית גשר השלושה. מיום קבלת ההתנגדות היה דיון במחוז על התוכנית של גשר השלושה והוחלט שהתוכנית גשר השלושה תגבר על תוכניות אחרות.

התנגדות 5 :

התנגדות מה"ע; עקרונות תוכנית וינגייט לה גרדיה כללה בתחומה את שיקוע שעובר בין לה גרדיה למעפילים התוכנית הזו וגשר השלושה המליצו לבטל את השיקוע. הפתרון התנועתי נקבע שיבוטלו כל התנאים לביצוע השיקוע. עוד נקבע כי הפתרון התנועתי של תכנית גשר השלושה יגבר על הפתרון התחבורתי בתכנית לה גרדיה וינגייט.

מציג את עיקרי תוכנית של גשר השלושה והפתרון התנועתי. הרעיון התכנוני היה לתת את האפשרות שכל אזור איילון וכל מי שמגיע מצפון או דרום להיכנס לרח' וינגייט וימשיך ישירות לאזור התעסוקה מבלי להיכנס לשכונת המגורים. חלק מאותם פתרונות הוא החיבור לאותו גשר. מטרתו לחבר את מרחבי התעסוקה המזרחיים והמערביים וחלק נוסף מהפתרונות הוא החיבור וההגעה לאותו הגשר. הרעיון התכנוני היה להיכנס לרח' וינגייט ולאזור התעסוקה מבלי להיכנס לשכונה, שתי התוכניות הציעו חיבור להמשך רח' אנילביץ.

סעיף 2 בהתנגדות נוגע בפער היקף שטחי הבינוי ויח"ד מכפי שהומלצו ע"י הועדה המקומית וכפי שהופקדו ע"י הועדה המחוזית. הועדה המקומית המליצה על היקף יח"ד מסוים והמחוזית הגדילה את הכמות ולכן אנחנו מתנגדים. כל התוספת והתיקונים המפורשים להחלטה שקבלה הועדה המחוזית ונוגעת לאי השוויון בחלקות שחב' עינב הציגה. אנחנו ממליצים לשמור על החלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להיקפי הבינוי.

מענה להתנגדויות :

להתנגדות נתייב איילון המלצתנו היא שהיא תהיה לא פחות מ-20 מ' מהכניסה. המלצתנו שתעשה בדיקה תחבורתית מפורטת לכל האזור תוך מתן דגש להולכי רגל ורכבי אופנים. לגבי סעיף 3 שילוב פתרון גשר השלושה אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות גם מאחר והועדה המחוזית החליטה על כך.

התנגדות אפי שטאובר ואח' :

מקריא את המענה להתנגדות מתוך הדפס.

סעיף ח' -הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדפס ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית. סעיף ד- תוספת יח"ד והגדלת המצאי מקבלת מענה לצורכי הציבור –לדחות את ההתנגדות. סעיף ה'- מענה לאיכות הסביבה יקבל ביטוי במסגרת עריכת תוכנית עיצוב. עירוב המגורים אין לנו כוונה לשקם את הדיירים במבנה אחד אין ולא היתה לנו כוונה כזו.

מענה לאריה בר : לקבל את ההתנגדות.

קשורה בהתנגדות מה"ע ולפיכך אין צורך להגדיל את היקף הבינוי וזה תקף על המחסנים דירתיים. שטחי השירות התת קרקעיים אין מניעה להגדיל את השטחים התת קרקעיים ונכון גם לשטחי המרפסות ולהתאים אותם ליתר התוכניות ולקבל את ההתנגדות ככל שהם תואמים את הועדה המקומית/המחוזית לגבי היקף יח"ד הדיור.

במסגרת תוכניות העיצוב מקסימום הגמישות ממליצים לקבוע סטיה של עד 10%.

תגובות:

אריה בר : תוספת יח"ד התקבלו לנו בגלל שלנו לקחו דונם מאתיים ולכן קבלנו את יח"ד ומה שנאמר כאן מטעם מתנגדים מסוימים הוא שיקרי.

עולש קיי : נאמר על ידי הועדה המחוזית שדיירים ירוכזו בבנין אחד. נושא שיתוף ציבור לא ראינו בשום מקום הגדרות למבני ציבור. אין שום ידיעה לגבי תוכניות עתידיות למבני ציבור. שטאובר : לא נתנו מענה להתנגדות הכלכלית ולא איכות הסביבה והתוכנית הכלכלית.

מלי פולישוק : יורדים מאיילון ומגיעים מגשר השלושה למתחם במסגר ומתחם נוסף מה קורה בכיוון ההפוך איך עולים לאיילון ממתחמי התעסוקה?

מיטל להבי : רמפת הירידה איפה היא תהיה? מי עושה את הבה"ת המעודכן? מבקשת הסבר לגבי הקישוריות לכיוון דרום וצפון. איך מסבירים קיזוז שטחים ירוקים כי אחד הכללים במתאר שלא יקוּזו שטחים ירוקים? למה הכוונה במשפט "קבוצה 5,6 ניתנים לביצוע 7,8 לא ניתן לביצוע.

התוכן 507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	מס' החלטה 31/01/2024 9 - 24-0002
--	---

רונן איל: אני לא מכיר הוראה שמונעת מימוש של אף אחד מהמתחמים בתוכנית, חלקם קשורים בהיבטים התחבורתיים שיפתרו במסגרת תכנית עיצוב. חשוב היה לבדל את מתחם התעסוקה שיהיה עצמאי.

הנושאים הכלכליים היא סוגיה בפני עצמה. לנושא מצאי השטחים חומים והיקף השטחים הציבוריים הבנויים נעשתה בדיקה במסגרת תוכנית המדיניות למרכז הרובע ונמצא כי קיים מצאי של שטחים חומים הנותן מענה לתכנון המוצע. יחד עם זאת כל תוכנית מייצרת היקף שטחים מצומצם אבל היקף שטחים ציבוריים.

רח' לה גרדיה שיוכל לתפקד כרח' עירוני ולקבל את הדופן של הפארק, התוכנית הזו לוקחת מקטע מסויים משטח הפארק והופכת אותו לדרך - שהשטח מעט מעל דונם ולכן אין קיזוזים. מיטל להבי: מה התוכנית נותנת בשטחים ציבוריים, תכנית 5000 מצוין סעיף על שטחים ציבוריים. אודי כרמלי: ת.א. 5000 דיברה על שטחים פתוחים ולא ציבוריים. מיטל להבי: מה אנחנו מקבלים.

איל רונן: אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים מבונים בכל אחד מהמבנים פתוחים בהיקפים של 250 עד 150 מ' עם שטח גינה ושטחים שתואמים את האפשרות לשימוש של גני ילדים.

לגבי הנושאים התחבורתיים מבקש שגלי דולב תענה. גלי מטעם נתיבי אילון: מטרת הגשר היא ייצור חיבור בין שתי מע"ר עיקרים ממזרח ומערב. **מעלה במצגת את התוכנית התנועתית מהמסגר כולל את הגשר עד לרח' השלושה ומתחם וינגייט.**

בהחלטה של הועדה המחוזית סוכם: שתנאי לביטול השיקוע הוא ביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית שעיריית ת"א לקחה על עצמה. אבל בוטלו כל התנאים הקושרים למימוש הקושרים בין השיקוע למימוש זכויות הבניה.

ממשיכה בהצגת תוכנית פתרון תנועתית במצגת.

מיטל להבי: אפשר לא לבצע את השיקוע?

אורלי אראל: התחייבנו במפני המחוז שנקדם את הבדיקה.

מיטל להבי: אני מבקשת להיות שותפה לתוכנית התנועתית

איל רונן: המדינה הביעה את עמדתה שהיא תומכת ב-2 התוכניות.

דיון פנימי:

מלי פולישוק: מגדל תעסוקה זה לא חלק ממה שהיזם מקבל כי הרבה דובר על חוסר האיזון של המכפיל. כמו כן מדוע יש 2 מתחמים לשני יזמים ולא הכל תחת יזם אחד.

איל רונן: זו קרקע עירונית.

אורנית מורגנשטיין: אחת הבעיות שבגלל הגדלה מס' יח"ד בפרויקט הפרוגרמה לא מספקת מענה

לפרויקט עצמו. אני חושבת שאתם צריכים לשנות את הפרוגרמה ולציין כמה שטחים חסרים לכם.

אורלי: שהועדה המחוזית תמליץ על כך.

איל רונן: הועדה המקומית מתנגדת להוספת השטחים המוצעים בתוכנית ולשמור על היקף הזכויות כפי שהומלץ בוועדה המקומית ונמצא כלכלי.

אורנית מורגנשטיין: ההמלצה שלכם לצמצם את יח"ד הדיור והיה והועדה המחוזית תחשוב לא לצמצם את יח"ד כמה שטחים ציבוריים עוד אתם צריכים?

אודי כרמלי: אנחנו רוצים שהועדה המחוזית תיתן הוראה לעשות תיקון פרוגרמה.

מיטל להבי: ההסתכלות על רח' לה גרדיה ואז מבנים שהוא צריך שינוי תפעולי רציני ולוותר על הרכב הפרטי. אבל עד שלא תהיה תחבורה ציבורית בשבת אי אפשר לוותר על התחבורה הפרטית. אני מברכת על ביטול השיקוע. תנועה היא לא יצור שטח אלא גם פתרונות תנועתיים וצריך להסתכל באופן רחב יותר. יש לבסס את כל המענים גם לגבי ת.א. 5000 שיהיה רשום בצורה ברורה בלוח זמנים ואיך מוציאים לפועל.

לגבי הזכויות וכד' אבל אם יש מחסנים כלואים כתוצאה ממ"ד שיורד מדוע לא לאשר את השטח הכלוא? בנוסף המרחק בין הבניינים מדוע הוא שונה? איזה תכנית אתה נותן לו?

בנוגע לגני הילדים מדוע לא לקחת היטלי השבחה, צריך להתייחס לטענות ביחס להנפקה של השטחים

הציבוריים. תוכנית לה גרדיה כן צריך להתייחס לטענות התושבים למרות שהיא תוכנית נקודתית.

אורלי אראל: היה דיון ארוך על תוכנית לה גרדיה ומדיניות שאתם אישרתם ולאורה אנחנו מתנהלים אז אי אפשר להגיד שזו תוכנית נקודתית. אנחנו עובדים לפי המדיניות של מרכז רובע 9 ורח' לה גרדיה.

עידן עמית: התחייבתם בפני הועדה המחוזית לעשות בדיקה תחבורתית, באיזה מסגרת?

אורלי אראל: במסגרת שכשיהיה תקציב נעשה את זה.

דורון ספיר: אני מציע לאמץ את חו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד צוות ובנוסף יש לתקן את המענה לסעיף ח' להתנגדות של עו"ד שטאובר ועולש.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 2024-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

"סעיף ח' -הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדריפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית." לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ניר סיבליה, מיטל להבי

דיווח על החלטות הועדה המחוזית מתאריך 7.2.2017

התאריך 07.02.17 פרסמה הועדה המחוזית את החלטתה לתכנית לאחר ישיבתה מס' 1251 מיום 06.02.17 לשמיעת ההתנגדויות והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית.

1. התנגדויות מהנדס העיר נדחו. (בעניין ביטול השיקוע המאושר בתכנית תא/3482, תוספת יחידות דיור לתכנית ללא הקצאת שטחי ציבור נוספים וחריגת התכנית המוראות תכנית המתאר).
2. התנגדויות משרד התחבורה התקבלו בחלקן. (בעניין היציאה מרחוב ווינגייט אל רמפת הירידה לנתיבי איילון – נדרשת השלמת תיאום. בעניין ביטול חיבור הכניסה לרחוב ווינגייט מרמפת הירידה ומחלף לה גוורדיה).
3. התנגדות אריה בר – טו"פ נדל"ן בע"מ התקבלו בחלקן. (נתקבלו - בעניין הגדלת שטחי השירות מעל ומתחת לפני הקרקע לאור הגדלת מספר היחידות הכולל. בעניין הוספת שטחים למרפסות בהתאם להוראות תכנית המתאר).
4. התנגדויות תושבי השכונה אפרים שטאובר ועולש קיי התקבלו בחלקן. (בעניין הקטנת שינוי ייעוד השצ"פ לדרך והפיכת חלקו לשטח בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי. תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית העיצוב יאושרו בסמכות הועדה המקומית).
5. התנגדויות "ענב ייזום" התקבלו בחלקן. (בעניין עריכת תצ"ר או תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לקבלת היתר בניה לטובת קיצור הליכי תכנון ולהוסיף שטחים למרפסות).
- 6.

בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

יהודה המאירי יצא מהדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית ואנחנו מדווחים לוועדה שלא התקבלו כל התנגדויות מה"ע לענין ביטול השיקוע ואושרו התנאים לביצוע השיקוע בין רח' לה גרדיה למעפילים מה שמאפשר את הבניה בכל המרחב. נושא החיבור שקשור בין התוכניות של גשר השלושה והתוכנית וינגייט. לא אושר החיבור לרחוב וינגייט והחיבור לרמפת הירידה לנתיבי איילון מותנה באישור משרד התחבורה. נושא תוספת הזכויות שהתקבלו בדיונים בוועדה המחוזית שאליהם התנגדו מאחר ונוספו 36 יח"ד והתנגדות מה"ע לא התקבלה ונוספות שטחי שירות לאותם יח"ד. ארנון גלעדי: ברגע שיהיה תופסת של זכויות במקומות מסוימים השאלה אם ההחלטה על התוספת לא תצטרך לנו לפתוח את התוכניות הקיימות היום ברח' לה גרדיה. נתן אלנתן: השמאי של הועדה המחוזית לא רואה בעין שווה את השמאיות של השמאים שלנו. מאחר ואנחנו לא נותנים פטור מהיטלי השבחה רק במקרים מסוימים. איל רונן: למרות עמדת הועדה המחוזית לא תידרש תוספת זכויות בתכניות אחרות בשונה מהחלטת הועדה המקומית.

הועדה החליטה:

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 24-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

דיווח על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017 וחוות דעת צוות מזרח:

1. יזם המתחם המזרחי, "ענב ייזום", הגיש עתירה מנהלית ובקשה לצו המונע את פרסום התכנית למתן תוקף. במסגרת העתירה טען היזם כנגד דחיית התנגדותו בוועדה המחוזית בעניין חלוקת התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים וחוסר איזון בהקצאת הזכויות בין המתחמים.
2. יזם המתחם המזרחי ביקש להשוות את מקדם הציפוף בין המתחמים המערבי והמזרחי ליחס של 1:3.8 במקום יחס של 1:3.33 שיש לו כיום, בין היתר, בגלל תוספת הצפיפות שהוסיפה החלטת הוועדה המחוזית למתחם המערבי (תוספת של 17 יח"ד) וכן בשל הנכסים בבעלות עירונית הנמצאים במתחם המזרחי (כמצוין בסעיף 5 הר"מ).
3. לאחר הגשת עמדות הצדדים לבית המשפט, עלה כי הבחינה הכלכלית של התכנית, כפי שנערכה על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונמצאת בבסיס אישור התכנית, הניחה כי אין לתת זכויות לעיריית תל אביב-יפו במסגרת איחוד וחלוקה עתידי במתחם המזרחי (מגרשים 3 ו-4 בתחום התכנית), זאת לאור הזכויות המוגברות שקבלה העירייה במגדל התעסוקה במתחם המערבי.
4. הנחת מוצא זו נבעה לטענת הוועדה המחוזית מאמירות גורמי תכנון והעירייה לפיהן זכויות העירייה מרוכזות במגרש התעסוקה. עם זאת, הנחת מוצא זו הוצאה מהקשרה ונאמרה ביחס לזכויות העירייה בדירות המגורים המוכרות לצדדי ג' ונכללות במבצע "בעל הבית".
5. נכסי עיריית ת"א-יפו במצב הקיים במתחם המזרחי הם 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. הבחינה הכלכלית שערך שמאי הוועדה המחוזית הביאה בחשבון 84 יח"ד במצב הקיים (תחת 86 קיימות בפועל) ולא לקחה בחשבון את שטחי המסחר.
6. לאחר שהתברר לוועדה המחוזית כי העירייה טוענת לזכויות במתחם המזרחי אשר יהיה צורך לקחת אותן בחשבון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית, ביקשה הוועדה המחוזית להשיב את הדיון אליה, כדי לבחון את נכונות הנחות שמאי הוועדה המחוזית, לאחר שמיעת הצדדים הנוגעים בדבר.
7. מה"ע מבקש לדווח לוועדה המקומית כי בית המשפט לעניינים מנהליים נתן צו מניעה לפרסום התכנית למתן תוקף עד לבירור העתירה ונעתר לבקשת הוועדה המחוזית והורה להחזיר את התכנית שבנדון לדיון נוסף בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א.
8. ביהמ"ש הורה לחזור ולדווח על מצב העניינים לא יאוחר מיום ה-01.01.2018.
9. במקביל לאמור לעיל, התקיימו דיונים פנימיים בין יזם המתחם המזרחי לעיריית ת"א-יפו וכן בין היזם לצוות התכנון במנהל ההנדסה שבהם הציג היזם את דרישתו לתוספת של 68 יח"ד (הדרישה מגלמת תוספת של 47 יח"ד שמגלמות את תוספת הצפיפות שקיבל המתחם המערבי ואת התמורה לנכסי עת"א ו-21 יח"ד נוספות כחלף ל-1,725 מ"ר שטחי מסחר שלטענתו היו צריכים להתווסף ע"פ אותו מפתח, אך אין אפשרות לבנותם בקומת הקרקע).
10. בכפוף לאמור לעיל, המלצת מהנדס העיר הינה לקיים בחינה מחודשת של הדוח הכלכלי והדוח השמאי הכוללת את נכסי העירייה כמפורט בסעיף 5 לעיל. מטרת הבחינה לצורך הבהרת המצב הקנייני ולשם קבלת החלטה בעניין היקף יח"ד הכולל הנדרש בתחום התכנית.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה
9 - 2024-0002	התחדשות עירונית
	המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

בישיבתה מספר 0026-17' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

עירא רוזן : זהו דיווח על החלטה של בימ"ש לעניינים מינהליים מספטמבר האחרון. אהרון מדואל : למה אין בדפרט את כל ההחלטה. עירא רוזן : מדובר בתוכנית ביוזמת הוועדה המקומית להתחדשות עירונית ברחוב לה גוראדיה ו-וינגייט. מקריא את חו"ד הצוות והשתלשלות התוכנית עם בימ"ש. העיריה היא בעלים של הקרקע וגם בעלים של 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. ממשיך בדיווח. ההמלצה שלנו היא בהתאם למה שנכתב בדראפט. אהרון מדואל : איפה נעלמו 450 מ"ר מסחריים של העיריה? גם במסגרת השומה הם תומחרו? למי הם ניתנו איך הם נעלמו מהראדר? איל רוזן : שמאי הוועדה המחוזית הגיש חו"ד. יש להפריד בין היזם במתחם המזרחי ליזם במתחם המערבי. הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון הם יוזמי התכנית, התוכנית בכללותה היא בקו כחול אחד על כל המבנים. וכל הקרקע היא בבעלות העיריה. שמאי הוועדה המחוזית שבחן את התכנית לא הציג בדו"ח שלו התייחסות לנכסים העירוניים, קרי שתי דירות וכ-450 מ"ר מסחריים ולכן הדיון החוזר בוועדה המחוזית. דורון ספיר : חוזרים על החלטת הוועדה המקומית הקודמת. איל רוזן : אנחנו רוצים בחינה של השומה. אהרון מדואל : אני מבקש לקבל את השומה. אלי לוי : אנחנו רק מעדכנים מה שבימ"ש אמר, להעביר לוועדה המחוזית. איל רוזן : אנחנו מעוניינים להציג בפני הוועדה המחוזית עם המלצת הוועדה המקומית. דורון ספיר : הוועדה שמעה את הדיווח על החלטת בימ"ש, נציגי הצוות יציגו את ההחלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יח"ד במתחם המערבי שהוסיפה הוועדה המחוזית מלי פולישוק : אבל יש לכם עוד המלצה לקיים בחינה מחודשת לגבי הדו"ח הכלכלי. אלי לוי : הוועדה המחוזית תעשה זאת. מלי פולישוק : אבל הוועדה המקומית מבקשת את זה. אלי לוי : ביהמ"ש אמר להחזיר לוועדה המחוזית לבחינה מחודשת לדיון לרבות בחינה נוספת לבדיקה הכלכלית שנעשתה. התוספת נכונה, לא נכונה, הוועדה המחוזית הוסיפה לא אנחנו. הראלה אברהם אוזן : החלטת הוועדה המקומית לחזור להחלטה המקורית ללא סעיף 10. דורון ספיר : מה"ע זכותו להגיש חו"ד נפרדת לוועדה המחוזית שהיא בניגוד להחלטה של הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא משנה את ההחלטה וחוזרת להחלטה המקורית ללא סעיף 10 בחו"ד צוות.

הוועדה מחליטה :

הוועדה קבלה את הדיווח וחוזרת להחלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יחידות הדיווח שהוועדה המחוזית הוסיפה.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי

דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת :

מטרת הדיון :

הארכת תוקף לתכנית תא/ 3944 בחמש שנים נוספות, בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית.

התכנית שבנדון הינה תכנית התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב וינגייט ורחוב לה-גווארדיה, מערבית לשדרות המעפילים, בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית תל אביב.

פרסומה של התכנית בעיתונות הינו 23.05.2019, ובילקוט הפרסומים ביום 02.05.2019. התכנית הינה בתוקף למשך חמש שנים ונקבע בה כי בסמכות הוועדה המקומית להאריכה עד חמש שנים נוספות.

סטטוס מימוש התכנית :

תוכנית האיחוד וחלוקה שנדרשה להמשך אושרה למתן תוקף בתאריך 08.11.2022

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 9 - - 24-0002	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

תוכנית העיצוב האדריכלי אושרה בתאריך 02.08.2023
הוגשו בקשות להיתרים להריסה ובנייה בסטטוס השלמת תנאי סף לקליטה.

מחלקת תכנון מזרח ממליצה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה על מימוש ההארכה שבסעיף 7.2 לתכנית
3944, כך שתוארך התקופה להוצאת היתר ב- 5 שנים נוספות מיום אישור התכנית ובסה"כ 10 שנים, וזאת
טרם מועד פקיעת התכנית בתאריך 02.05.2024.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי

בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור - על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/1א/2215, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 4/23

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה - בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') - 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א' 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"י), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטורות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג'-3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג'-3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 א/ 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,330 מ"ר
מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 מ"ר

נתונים נפחיים:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

- מספר קומות : עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה : לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית : עד 70%
- שימושים : ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

זכויות בניה :

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א.1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	31/01/2024
נדב-בועז-הרן	10 - - 24-0002
קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי	

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
				23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלוש בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים. הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

תל אביב יפו

[illegible][illegible]

התכנית בשטחים יהודה ושומרון חללה מעשה שלילי עליו הוגדרה כהתנחלות את התנחלות בתל-אביב, והעלם הערבים מן השטחים יהודה ושומרון כללול בתוכנית, באופן זה, ואף האמור בתזכורת ההחלטות, עניינים המשפטיים שהיוו שיקור (21/2), וכן במעורר קטן (אם למשל מפקדת (אם, 198), (18) (18) ו- (27) שבו.	
אם (אם) למעשה: (אם) - קבעו (אם) עניינים נוספים, וכן - יעניי חקיקה נוסף בידיה בין העניינים נוספים, (אם) - הוגדרה מעשה יחיד, (אם) - הוגדרה מעשה בידיה הוגדרה מעשה	סעיף
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)
העניין קטן (אם)	העניין קטן (אם)

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.
 2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רוחב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.
 3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
 4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
- במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובועז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה.

מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא כ-30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכנית שיחולל על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה-20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 10 - 24-0002 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי	
---	--

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרך להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.

ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : בר' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשיים.

דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד - רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן ייווצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990 31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972 17%, מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	10 - - 24-0002
--	---

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדברט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י.

מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה.

בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה.

אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי.

בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף.

דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף.

אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב 50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההלך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצאו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לעניין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).

4. כללי:

א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

דיווח אודות סמכות הועדה:

תכנית תא/מק/4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	10 - 0002-24ב' -
--	---

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגיל" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן : יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן :			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחות חסעיף בחוק	
תכנית אוויר וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות חבילים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכלכלי בינוי בהתאם. שטחי תבנית הסחירים בתכנית חונים בהתאם להוראות תכנית 2215, 2215/א.1. תכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן :			
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת חתורות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאוסר בתכנית בתוקף. אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במקום לחנות תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע + 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 74-0002-24 - 10 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	
---	--

הערות	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפתח מ- 12 יחיד.
הערות	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א))	+
הערות	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפתח מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+ התכנית חנה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ- 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.
הערות	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+
הערות	קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר בניה עד 4 קומות *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+
הערות	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הערות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 4.1.1 (א-ג)	מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בתקצאה שכן התכנית הנה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.
הערות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 תהוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11	בכל שטח התוכנית תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.1 די לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.
הערות	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.7: תקן חנייה	תקן חנייה בהתאם לתקן התקן בעת הוצאת חיתר בניה.
הערות	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	+
הערות	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	+

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	10 - 24-0002
--	---

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 4.8.2021	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	מספר ת.ז. 2438926-7	חתימה	תאריך 2.8.2021	

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

ישראל היום	15/07/2021
The Marker	16/07/2021
מקומון ת"א	16/07/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אביבה בן דוד	רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529
אברהם דקל	רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454
מה"ע ת"א-יפו	פילון 5 ת"א
אוהד גביש עו"ד	בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915
אמנון מגער	תל אביב
חביבה הילה מרקוביץ	רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615
יפה פטחוב	ת"א
עו"ד ליאור כהן	רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909
ענבל יוספוף	תל אביב
שהם יוספוף	רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ- 130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ- 227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחתה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ- 130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום המקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ- 133 מ"ר. זכויות בניה 133 מ"ר עיקרי לפי 100% , שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בניה על סך כ- 8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שוהם יוספוף		
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

מס' החלטה		התוכן	
31/01/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	
10 - 0002-24ב'		נדב-בועז-הרן	
		קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי	
6	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
7	אמנון מגער	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנכס הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנכס טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
8	יפה פטחוב	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	המתנגדת רשומה בנכס טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א טבלת שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	10 - - '24-0002
--	--

המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25. 1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיזון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5. 2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית. 3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.	1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות. 2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19) 3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור. 4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חברה. 5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת. 6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל. 7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור.	9 חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
--	--	--

מס' החלטה		התוכן
31/01/2024		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - - 24-0002		נדב-בועז-הרן
		קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי
		4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו- 62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה. 5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנותרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.
		6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5. 7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.
מומלץ לדחות את ההתנגדות		

מס' החלטה		התוכן
31/01/2024 10 - 24-0002		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי
10	מהנדס העיר	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).
		1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.
		2. סעיף 4.1.2 (א)4 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה". 4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר
		5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.
מומלץ לקבל את ההתנגדות		
11	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.
		תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.
מומלץ לדחות את ההתנגדות		

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט

לדחות את התנגדות

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעיריית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח. ענבל יוספוב -שוהם יוספוב: הגזלה 40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות. תומר אברהם בשם תומר דקל: הצורך למה אתם לוקחים את השטח של 40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחייאני שמואל: ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב: יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות. אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל: חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה 2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את ההחלטה דורון ספיר: לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות אוהד גביש עו"ד: ראינו שהצוות המקצועי דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שציינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שההקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	10 - 2024-0002
--	---

לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית. אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב' שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת. הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזדור היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט. הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזדור זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטר זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"י מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם. הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו. אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

מענים:

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

תגובות

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר 2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ-40 דונם בדיוק באותו סיפור. הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחיד שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

מענים:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
10 - 24-0002	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות - דיון פנימי

בת אל : קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

הילה מרקוביץ : המדידה תהיה בתאום איתנו

דני ארצי : טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.

עו"ד אבישר : כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.

דני ארצי : כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום

הראלה אברהם אוזן : יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.

עו"ד אבישר : מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.

הראלה אברהם אוזן : יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיע?

עו"ד גביש אוהד : בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.

עו"ד אבישר : המצאנו את כל המסמכים שצריכים.

עו"ד אוהד גביש : אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?

הראלה אברהם אוזן : עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה.

ליאור שפירא : אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.

דורון ספיר : יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת החלטה

הראלה אברהם אוזן : נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטה.

דורון ספיר : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מתן החלטה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

חו"ד נוספות :

מה-23.03.22 ועד עתה התקיימו ניסיונות להגיע למתווה מוסכם בין החברה (מתנגדת 9) לעירייה ולקבל מהחברה את מלוא המסמכים להצגת זיקתה וביסוס טענותיה.

1. בהתאם להסכמים שהוצגו נראה כי מל איזידור מכר לאורך השנים מגרשים לפי **שטח נטו**- בהתאם למפות שמשון ללא דרכים וכד'.
2. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות המדינה בנסחי הטאבו **602** מ"ר.
3. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות מל איזידור בנסחי הטאבו **2,273** מ"ר.
4. בעלויות אלה של מל איזידור נרשמו בעת ההפקדה כדרכים (מתחת לקו) וזאת כיוון שהיו הבעלים של מרבית שטח חלקה 25 ובשל העסקאות שבוצעו במהלך השנים בשטחי נטו.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
1002-24' - 10	נדב-בועז-הרן
	קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי

5. עפ"י מסמכים שהוצגו ומידע שהתקבל מחברת שמשון לאחר הדיון בהתנגדויות ישנם מחזיקים שרכשו משמשון ובמועד ההפקדה טרם נרשמו ע"ש הרוכשים. בהתאם לכך מומלץ לשנות את השייך בהתאם לטבלה מטה.

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
104	מושיע 20	111	שייך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שייך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שייך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שייך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי/
ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				

6. כיוון שההנחה היא שהשטחים שנמכרו הינם שטחי נטו, דהיינו, מרבית השטחים שנתרו בנסח הטאבו (לאחר הורדת השטחים אליהם הומצאו הוכחות) הינם שטחי דרכים שטרם הופקעו.
7. עפ"י הנחיות משרד המשפטים – שטחים ביעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעו יהיו מעל הקו ביעוד דרך.

8. ככלל שווי דרך כ-10% משווי מגורים.
9. לכן יש לתת מענה כשווי מגורים עבור מל איזידור בהתאם לחלוקה המוצגת בטבלה הבאה.

* עדכון סופי של השטחים ודיוקם יבוצע לאחר החלטת הוועדה והכנת טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	31/01/2024
נדב-בועז-הרן	10 - 24-0002
קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות -דיון פנימי	

המלצה	הערות	שטח	כתובת	תא שטח
להקצות למל איזידור	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	89	אביאסף 10 פינת עברי 67	117
להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	97		136
לשייך למל איזידור + שץ גרשון	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	105		137
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

עקרונות השומה קבעו, לעת ההפקדה, כי זכויות רשות הפיתוח ומל איזידור ירשמו מתחת לקו. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה בעקרונות השומה הגיע ל-4.8%.

כתוצאה מהשינויים המוצעים ושיוך בעלויות המדינה בחלקן לדרכים לא יחול שינוי באחוז ההפקעה ועל כן **יומלץ על פרסום 106ב לחלק מהבעלים** בתוכנית המשיכים לתאי שטח 104, 109, 123, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 24-0002	דיון בסעיף 78 (4)

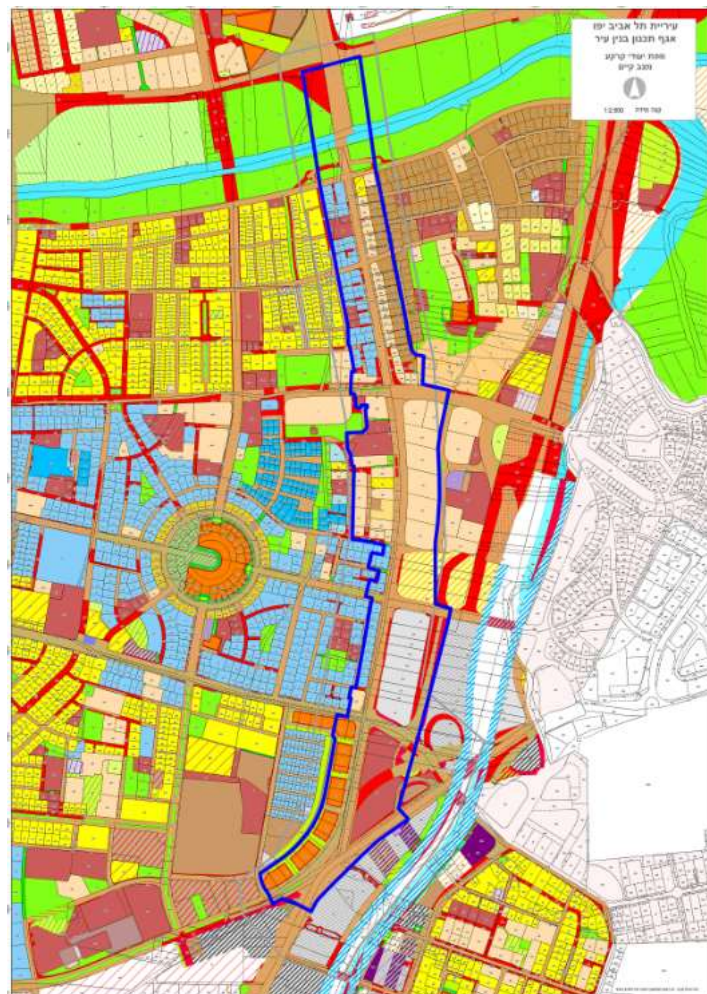
מטרת התכנית: הארכת תנאים לפי סעיף 78 ותוספת תנאים מגבילים במגרשים פינתיים.

תוספת סעיף לפרסום סעיף 78

**בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.
פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מסמך מדיניות רחוב נמיר- הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
לפי סעיפים 77-78**

**מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן
החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.**



גושים וחלקות בתכנית:

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (4)	11 - 24-0002
--	---

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
7,129,526	-44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444 -445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528 -530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641 644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	6106
30,59,146,325,353,363,540	-95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305 -312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483 484,512-520,544-557	6107
-135,138,258,264,271,342,382 -383,385,387,402,404,416,419 420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6 31,688,735,738	-150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407 -410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530 -533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636 639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	6108
-16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247 248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3 19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44 9-450	31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392 1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	6110
1,825,827,841,1228	1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	6212
23,25,28,140,143,192,262,272,278	141,145	6648
542		7106
8	4-7	7250

מתכנון:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
 גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות
 תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי
 חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטר, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יחיד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729 א-רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובנייני אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.
תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימוש מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.
תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטר M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.
תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר-התוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים).

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטר M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים. מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יחיד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 24-0002	דיון בסעיף 78 (4)

תיאור מטרות התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

- טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
- בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
- יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
- בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
- התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרויקט מהיר לעיר וכו').

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופנים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצמצום תנועת הרכב הפרטי.

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה: הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסבורג: מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור.

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (4)	11 - - 24-0002
---	--

אסף הראל : הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן הייתי מכניס את הגן שמול הרכבת.

גילה גינסברג : הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד.

אסף הראל : גינת וולוולסקי היא תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות.

אורלי אראל : גן וולוולסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות.

אסף הראל : אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה.

אורלי אראל : נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסברג : מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב.

מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל : המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב-77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M?

גילה גינסברג : מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוורר והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות. נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי : על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסברג : חילקנו את זה ל-2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע.

מיטל להבי : הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוורר צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.

גילה גינסברג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 77-78 לרח' נמיר.

אסף הראל : לאחר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.

אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.

גילה גינסברג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.

דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים. תנאים לפי סעיף 78 :

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :
 - המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 11	דיון בסעיף 78 (4)

דיווח לוועדה:

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.

יש להוריד מרשימת המשתתפים בדיון 1.4.20 את דורון ספיר.

להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

3. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 חלה בהן.

4. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:

- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
- 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
- 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

בנוסף, מוצע להוסיף את התנאי הבא::

4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

לריסה קופמן: אנחנו רוצים להוסיף תנאי מקל בסעיף 78 שאומר שבקשות להיתרי בניה מקוונות הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול את השינויים הללו כדי לאפשר גמישות בנושא מיקום מרתפים בתחום הקו הקדמי לרח' נמיר. (מקריאה מתוך הדפס) אודי כרמלי: זהו תנאי מקל לאלו שכבר התחילו את התהליך וקלטו בקשות ששה 78 הטוטלי לא יחול עליהם.

אסף הראל: יש עוד שינוי?

מלי פולישוק: אם המרתף הוא תת קרקעי לא רואים אותו בחזית מה זה מפריע? אודי: כי יש הבדלי מפלסים ברחובות שמאחורי רח' נמיר קליי ויסוצקי נמצאים יותר גבוה מרח' נמיר. מי שקובע את ה-00 שלו לפי הרחובות הפנימיים ששם נכנסים רכבים וכד' אנחנו מקבלים חזיתות שהם מרתפים שפונות לנמיר. עוד מעט אמורה להגיע מדיניות לדיון. מלי פולישוק: אתה מתכנן מתחת מרתף אבל גובה המפלס יהיה באותו גובה של נמיר. אודי כרמלי: כרגע יהיו 2 מפלסים, יהיה מפלס כניסה קובעת מרח' הכניסה למשל מקליי ומהחיבור של הבנין למפלס ה-00 של רח' נמיר יהיה חיבור של בנין ולא קומת מרתף וברור שמתחת לזה תהיה קומת מרתף.

לריסה קופמן: מקריאה את הסעיף של בטלת המרתפים.

מלי פולישוק: רשום בסעיף 78 שלא תותר בניית מרתפים לא כתוב דבר על ענין ההבלטה.

לריסה קאופמן: הכוונה היתה שבדיון הראשון אנחנו עוצרים את בניית המרתפים בתחום הזה כי אנחנו נגיע עם מדיניות תוך מס' חודשים שתציע הצעות לגבי הרחוב ותוספת היקפי בניה ולא היינו רוצים שהמרווח שפונה לרח' נמיר יתוכנן אחרת ע"י היזמים שעובדים על הבקשות. אנחנו רוצים לאפשר את התנאי המקל.

אודי כרמלי: זהו התיקון מהניסוח הקודם זה מה שאושר בוועדה אנחנו מביאים כאן חידוד.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 11	דיון בסעיף 78 (4)

בישיבתה מספר 20-0007 מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
 - 4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

דווח לפרוטוקול את אי השתתפותו של דורון ספיר בדיון בנושא בתאריך 1.4.20.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

תוספת סעיף לפי 78 בנושא שמירת הדרכים המסומנות להפקעה בתחום תכנית 1357 לטובת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.



רקע:

תכנית 856 קבעה דרכי גישה עורפיות לכלי רכב למגרשים הגובלים ממערב לרחוב נמיר בקטע שבין רח' בני דן לרח' ארלוזורוב. כמו כן, התכנית קבעה שטחים לצורך גישה משותפת במרווחים הצדדים והעורפיים של המגרשים הגובלים בדרך נמיר, וכן קבעה כי שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה (שעבוד לטובת קבוצת חלקות המשתמשים במשותף) כאשר לא תורשה הקמת גדרות על מנת לאפשר תמרון משותף עד קו הבניה בחזית.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 11 - 2024-0002	דיון בסעיף 78 (4)

תכנית 1357 שינתה את יעוד הקרקע של שטחי הגישה המשותפים במרווחים הצדדים והעורפיים אשר סומנו בתכנית 856 כדרכי גישה משותפת מוצעת לכלי רכב, לדרכים ציבוריות וכן קבעה הוראה להפקעתם ורישומים על שם העירייה כדרכים ציבוריות.

בדיקה שנעשתה מעלה כי במרבית המקרים לא ניתן להתבסס על דרכי הגישה לטובת פתרונות חניה הן לאור העובדה שמדובר כיום בחניה תת"ק עברה נידרשות דרכי גישה במימדים גדולים יותר והן לאור נפחי הבניה וצפיפות יח"ד עפ"י תכנית רובע 4 ומדיניות נמיר העתידית. לפיכך עפ"י נתוני המצב הקיים, במגרשים הממוקמים ברחוב נמיר במקטע זה לא ניתן לאשר חניונים תת קרקעיים. עם זאת, במסגרת מדיניות נמיר נבחנות הפקעות אלה לטובת הגברת הקישוריות של הרחובות העורפיים לרחוב נמיר במתכונתו המתוכננת כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ונמצא שיש צורך לשמור לתכנון העתידי.

- לפיכך מוצע להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:
1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוח העתיד להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.
 2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המורים הגובלות בצירלסון ובאישור אגף התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: ברחוב נמיר נעשה פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב הכולל תנאים מגבילים במטרה לאפשר את פיתוחו כרחוב עירוני מעורב שימושים בעל מרחב ציבורי ראוי ולמנוע הקמת מרתפים בולטים בתחום המרווח הקדמי של הבניינים. בהמשך לכך אנו מבקשים להוסיף סעיף לתנאים אלה במטרה לשמור על ההפקעות הניצבות לרחוב במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר עפ"י תכנית 1357 לטובת מעברים עתידיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר להוסיף לתנאים המגבילים להוצאת היתר בניה שפורסמו ביום 6.7.2020 (י.פ. 8962) תנאי נוסף להוצאת היתר בניה אשר יפורסם לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:
1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - מדיניות רחוב נמיר
11 - 11	דיון בסעיף 78 (4)

במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.

2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל

דיון נוסף להארכת תוקף ותוספת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בנושא מגרשים פינתיים, ושימושים בקומת הקרקע.

א. מוצע להאריך את תוקף הסעיפים המגבילים להוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים נוספות.

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.

3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

4. הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' גבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

5. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

ב. בנוסף, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים הכולל

חובת חזית מסחרית, ועל מנת שלא לפגוע בתכנון הרחוב העתידי הותאם מוטה הולכי

רגל, מומלץ להוסיף סעיף כדלקמן: במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים

המפולשת בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים).

בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת

בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085
12 - - '24-0002	דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)

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

מטרת הדיון: בקשה להארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כמגישת לתוכנית ביחד עם היזם.

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: יפו, שיכוני חיסכון



כתובת: שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

שטח התכנית: 14,836

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניים, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בני 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085
12 - - 2024-0002	דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)

מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב 5000 – שיכוני חיסכון מוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המתחם מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

- מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכוני דרום יפו** - נמצא בהכנה.
- קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכוני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:
1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
 2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דור.
 3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
 4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
 5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
 6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
 7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
 8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

תמ"א 38 - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, 2563(2) הרחבות דיור צהלון.
יעוד קיים: מגורים
שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.
זכויות בניה:
110 מ"ר עיקרי * 147 יח"ד = 16,170 מ"ר
קומות: 3 + גג
שימושים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיור במתחם ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.
יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המתחם.
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

התוכן 507-0495085 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	מס' החלטה 31/01/2024 12 - - 24-0002
--	--

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255%	37,900	38%	*15,130	39,990			270	39,990	מגורים
			על פי ע-1	1,500			10	1,500	מסחר
			על פי ע-1	500			3	500	קהילה
255%	37,900	38%	*15,130	**41,990			283	**41,990	סה"כ

* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממ"דים מתוך סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים.

** לא כולל מרפסות.

-1 אחוז משטח עיקרי
-2 אחוז משטח הקרקע

יח"ד : 506
 צפיפות : יח"ד / דונם נטו 34.1
 שטח ממוצע ליח"ד : 79 מ"ר- נטו שטחים עיקריים
 91.5 מ"ר- שטח "פלדלת"

מכירה	שכירות
140 יח"ד	60 יח"ד
216 יח"ד	20 יח"ד
70 יח"ד	

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר :
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 506

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : 6.5-9.5
 גובה : 37 מ'
 תכסית : 60%
 קווי בניין :
 לכיוון שדרות ירושלים (מזרח) : קו בניין 0
 לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב) : קו בניין 0
 בין בניינים : על פי תוכנית הבנוי.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים*		נתונים	
385%		177%		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
57,120		16,170		מ"ר	
48.12%		32.18%		זכויות בניה לקומה	אחוזים
7,140		4,768		מ"ר	
9.5		5.50		קומות	
37		20.00		מטר	
60%		35%		תכסית	
על פי התקן		על פי התקן		מקומות חניה	

* כולל זכויות על פי תמ"א 38

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדיר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085
12 - - 24-0002	דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)

מאז כניסתה של הקליניקה למתחם ננקטו על ידה הפעולות הבאות:

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במתחם, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במתחם על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פינוי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במתחם. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:

בניין מספר	מספר החותמים	אחוז מכלל הדיירים
138	13	72%
140	16	89%
142	13	72%
144	15	83%
146	16	89%
148	15	83%
150	14	78%
חלמיש	4	
סה"כ	106	81%



התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - 2024-0002

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין : תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.
עולש קיי : מציג את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי : ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?
עולש קיי : יש חתימות של 82 דיירים.
שמואל גפן : מה גודל ממוצע של דירה?
עולש קיי : כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי : מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה 80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה.
בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים.
יהודה המאירי : האם שיטת בינוי פיננסי לא יכולה להכיל על הפרויקט.
נתן אלנתן : בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי : בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדויקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78.
עידן עמית : הפרויקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרויקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד?
מלי פולישוק : מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

תשובות :

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיור : שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרויקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.
הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרוייקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה.
לגבי בינוי פיננסי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרוייקט.

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - 2002-0002

לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות. דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיור הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות ל15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית. אני מציע לאשר את ה77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

הצבעה:

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחוו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחוו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיור, נציגות התושבים וזים התוכנית:

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליולי 2018.
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מספר 17-0002 ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085
12 - 24-0002	דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)

בישיבתה מספר 0002-19' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהחתמות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין: שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי: החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל: נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

החלטה:

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים:

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מבוקש מהועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות היזם לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו היזם משלים את הדרישה ויפקיד בפועל את התכנית.

בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: שיכוני החיסכון היא תוכנית שב 2017 פורסם סעיף 77 ופורסמו מגבלות להרחבות שמוטרות בתב"ע המאושרת. אנחנו מבקשים להאריך בשנתיים נוספות את ה-77-78 מאחר והיזם לקראת סיום החתמות. נותן סקירה על התוכנית. אופירה יוחנן וולק: לכמה זמן אתם רוצים את ה-77-78? יותם בן יעקב: לשנתיים. יש ליזמים הסכם עם הדיירים שהם יגעו לועדה עם מינימום 80% הסכמות. אסף הראל: מההדמיה הם שמו דגש על תכנון מקטעים וצבעים לרוב למיטב זכרוני אנחנו מנסים לייצר תכנון אופקי שיתן תחושה מתמשכת הייתי מצפה לראות משהו יותר המשכי.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085
12 - 24-0002	דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)

ינואר 2024

01/02/2017 ישיבה בה הוחלט על פרסום ס' 77 סעיף 78 - פרסום מתאריך 23.03.2017.

06/02/2019 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.

04/08/2021 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

מבוקש להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי ינואר 2025.

קידום התכנית לועדה התעכב שכן היזם נדרש ל 80% חתימות בעלים בהתאם להסכם של היזם עימם. בנוסף היזם נדרש לערוך שינויים ולהתאים את התכנית למדיניות הדיור העירונית שאושרה כך שיחידות הדב"י תצורפנה למבנה להשכרה לצמיתות בבעלות ובתפעול היזם. מדובר במודל יחודי וחדשני לשילוב יחידות דיור להשכרה לצמיתות, כולל הגדלת השטחים הציבוריים. בימים אלה המתכננים מעדכנים את מסמכי התכנית בהתאם. בנוסף יש לעדכן את הרובד החברתי בהתאם להנחיות העירייה של הנציגויות בליווי יועץ חברתי.

לאחר הצגת התכנית לבעלי עניין תובא התכנית לוועדה לדין להפקדה.

מבדיקה שנעשתה קיימת בקשה אחת לתיק מידע מתאריך 2017 – אינה בתוקף. מבדיקה במערכת הרישוי לא נמצאו בקשות פעילות להיתרים במתחם.

מס' החלטה	מס' התוכן
31/01/2024	תא/תעא/4931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
0002-24 - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:
התכנית נמצאת בין רחוב ישראל טל מדרום, רחוב המסגר ממזרח, מגרש 5C מצפון ומגרש 2C ממערב ומצפון-מערב שטח פרטי פתוח.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	57,58,59

שטח התכנית: 10,385 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי-מור-סיון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף
יועץ בנייה ירוקה: "אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ"
יזם: "אקרו נדלן", "יובלים סיטיבוי", הפניקס", "שבט משה"
בעלות: "אקרו נדלן", "יובלים סיטיבוי", הפניקס", "שבט משה"

מצב השטח בפועל

חלקו הצפון מערבי של התכנית מהווה המשך נופי של ליבת הפארק, וחלקה הדרום מזרחי הינו שטח ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים

תא/מק/4931 – חלקות 57,58,59 507-0810747

מטרות תוכנית תא/מק/4931:

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי.
סך זכויות ברוטו מעל הקרקע 132,928 מ"ר ברוטו בשני מגדלים בעירוב שימושים על גבי 3 קומות מסד, בתא שטח A101 מגדל A בן 47 קומות בשימוש מעורב של תעסוקה ומגורים. בתא שטח B101 מגדל B בן

התוכן מס' תע"מ/תא/4931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 0002-24
--	--

43 קומות בשימוש תעסוקה. שני המגדלים כוללים קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים ובנוסף 5% עבור דיור בר השגה. התכנית קבעה כי המגורים יתוכננו בתא שטח 101A ועד 350 יח"ד. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים. התכנית קבעה זיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור בכל השטחים הלא מבונים.

מצב תכנוני מוצע

תאי שטח 101A, 101B, 101C במגרש 101 נמצאים בחלקות 57-59 ומוקמים בחלק הדרום-מזרחי של מרחב חסן ערפה. במרכז המרחב פארק בבעלות פרטית, לשימוש הציבור. המרחב גובל מצפון ברחוב יצחק שדה, מדרום ברחוב ישראל טל, ממזרח ברחוב המסגר וממערב ברחוב מנחם בגין.

תכנית עיצוב זו מציעה 2 מגדלים בעירוב שימושים, מעל 3 קומות מסד בשימוש תעסוקה בתא שטח 101A (מגרש 57) מתוכנן מגדל A בן 47 קומות הכולל מסחר ומבואות בקומת הקרקע, 10 קומות מסד לשימוש תעסוקה, 34 קומות מגורים ו-2 קומות גג טכני. בקומות המגורים מתוכננות כ-334 יח"ד דיור, 68 דירות מתוכן דב"י בשטח ממוצע של כ-73 מ"ר עיקרי. בתא שטח 101B (מגרשים 58,59) מתוכנן מגדל תעסוקה B בעל שני אגפים מחוברים: הכולל 43 קומות: מסחר ומבואות בקומת הקרקע, 3 קומות מסד לתעסוקה, 37 קומות תעסוקה ו-2 קומות גג טכני. לכל אגף מתוכנן מסד בן 3 קומות לשימוש תעסוקה בין שני המגדלים מתוכנן שפ"פ המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המחבר בין רחוב ישראל טל לבין פארק חסן ערפה במרכז המרחב ברוחב שלא ירד מ-20 מ'. התכנית מוסיפה במגרש 101B (58,59) שתי זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, לחיבור בין רחוב המסגר לבין הפארק ברוחב משתנה בין 10 מטר ל-6 מטר בין שני האגפים ו-6 מטר בגבול הצפוני של המגרש. התחום המסומן בזיקת מעבר ושהיית הציבור יפותח כמערכת שבילים המתחברת לפארק של מרחב חסן ערפה. הגישה למרתפים תעשה משתי רמפות (קיימות) בחלק הצפוני והמערבי של המגרש- במגרשים 50 ו-55. הרמפות מתחברות לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת גישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.

בתא שטח 101A (מגרש 57), מעטפת בניין A מתוכננת בעיקרה מסדרת קורות אופקיות היקפיות, תלת מימדיות אשר מגדירות את הגאומטריה, מטמיעות את המרפסות בנפח הבניין בצורה אחידה ומייצרות תנועה ודינאמיות על פני החזית.

בתא שטח 101B (מגרשים 58,59), מעטפת בניין B מתוכננת מסדרת קורות אנכיות, תלת מימדיות ומשתנות המגדירות ומדגישות את הגאומטריה המפותלת של פינות הבניין

תכנית עיצוב זו אינה חלה על מגרש 401 הכלול בתכנית הראשית ומיועד למבני ציבור - תכנית עיצוב למגרש זה תקודם בהתאם לצרכים העירוניים ועל ידי עיריית תל אביב יפו.

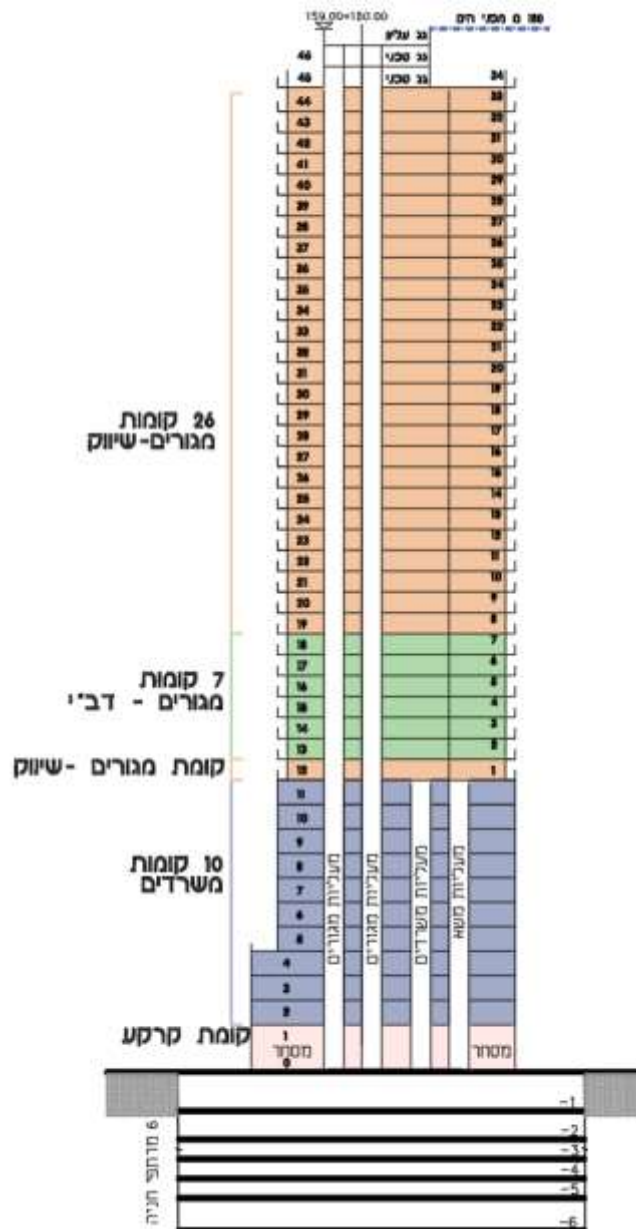
טבלת נתונים:

נתונים	תכנית מס' תא/מק/4931	מבוקש
שטחים עיקריים	מגדל A מסחר ותעסוקה -12,472 מ"ר מתוכן 600 מ"ר ברוטו מסחר מגורים – 25,562 מ"ר עבור עד 350 יח"ד מתוכן כ-6,646 מ"ר ברוטו לדב"י	מגדל A מסחר ותעסוקה -11,272 מ"ר מתוכן 600 מ"ר ברוטו מסחר מגורים – 24,362 מ"ר עבור עד 334 יח"ד מתוכן כ-6,646 מ"ר ברוטו לדב"י
	מגדל B מסחר ותעסוקה – כ-72,000 מ"ר מתוכן 900 מ"ר ברוטו מסחר ובנוסף 400 מ"ר עיקרי במרתפים	מגדל B מסחר ותעסוקה – כ-66,000 מ"ר מתוכן 900 מ"ר ברוטו מסחר ובנוסף 400 מ"ר עיקרי במרתפים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
0002-24ב' - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטחי שרות	מגדל A מסחר ותעסוקה -2224 מ"ר מגורים -7670 מ"ר מגדל B מסחר ותעסוקה -13,000 מ"ר מרתפים – 50972 מ"ר	מגדל A מסחר ותעסוקה -3424 מ"ר- המרה של 1200 מ"ר משטח עיקרי מגורים -8870 מ"ר- המרה של 1200 מ"ר משטח עיקרי מגדל B מסחר ותעסוקה -19,000 מ"ר המרה של 6000 מ"ר משטח עיקרי מרתפים – 50,952 מ"ר. הבהרה: המרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית.
מרפסות	מגדל A- 12 מ"ר כפול 350 יח"ד , סה"כ 4,200 מ"ר במגדל B אין שטחי מרפסות	מגדל A- 12 מ"ר כפול 334 יח"ד סה"כ 4,008 מ"ר במגדל B אין מרפסות
גובה	מגדל A- 47 קומות- מתוכן 3 קומות מסד מגדל B- 43 קומות מתוכן 3 קומות מסד	מגדל A- 47 קומות- מתוכן 3 קומות מסד מגדל B- 43 קומות מתוכן 3 קומות מסד
	מגדל A- 180 מ' מעל פני הים מגדל B- 180 מ' מעל פני הים	מגדל A- 180 מ' מעל פני הים מסד בגובה כולל של כ-18.50 מ' ממפלס הכניסה מגדל B- 180 מ' מעל פני הים מסד בגובה כולל של כ-18.50 ממפלס הכניסה.
	תכסית מרבית לתא שטח A101 – 93% תכסית מרבית לתא שטח B101 – 87% תכסית עבור כל המבנים במגרש 101 ביחס לכלל השטח – 60%	תכסית ל-A101 כ-87% תכסית ל-B101 כ-83% תכסית עבור כל המבנים במגרש 101 ביחס לכלל השטח – כ-47%

חתך עקרוני - בניין A



עיקרי הוראות התכנית

התכנית ממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של מרחב חסן ערפה, בפינת רחוב המסגר ורחוב ישראל טל. התכנית שומרת על עקרונות תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שאושרו בתע"א/3319/ב. התכנית כוללת שני מגדלים - בעירוב שימושים מעל קומות מסד. מגדל אחד בשימוש תעסוקה ומגדל נוסף בשימוש תעסוקה ומגורים. בשניהם מתוכננת קומת קרקע מסחרית. התכנית כוללת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור:

- בקומת הקרקע בין המבנים בתאי שטח 101A ו-101B שרוחבה לא יפחת מ-20 מטר.
- בקומת הקרקע בתא שטח 101B (מגרשים 58,59) שתי זיקות הנאה המחברות בין רחוב המסגר והשפ"פ המרכזי:
- אחת בין שני אגפי המבנה ברוחב משתנה בין 10 מ' ל-6 מ'.
- שניה בדופן הצפונית בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש 5C (מגרש 50) ברוחב משתנה בין 6 מטר ל-2 מטר. הזיקות יאפשרו מעבר אויר חופשי, ללא סגירתן בזיגוג.
- קולונדה ברוחב שלא ירד מ' 4 בחזית הפונה לרחובות לשני המבנים
- לאורך הרחובות המסגר וישראל טל ירשמו זיקות הנאה ברוחב - 8 מ' בין המגדלים לבין הרחובות (4 מטרים מתוכם בתחום הקולונדה)

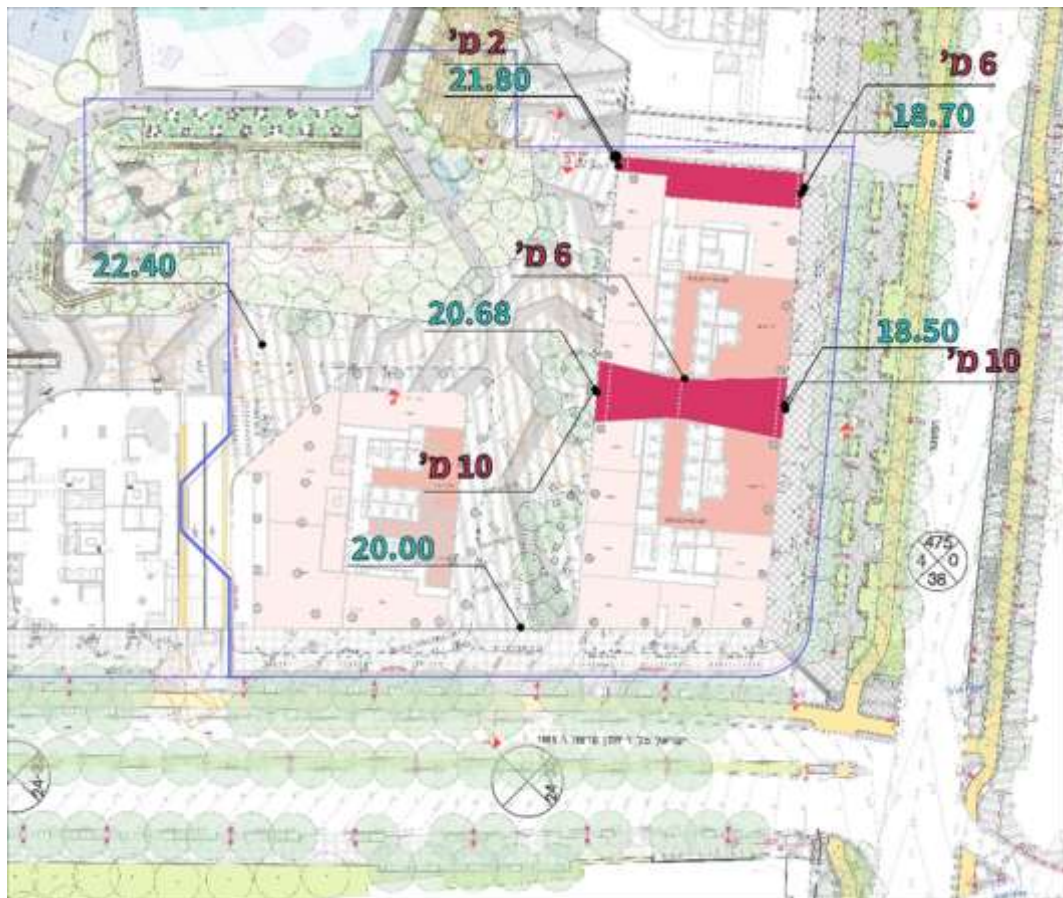
מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
13 - 0002-24ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ה. בתת הקרקע וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בתכנית

תיאור כללי – התכנית מציעה 2 מגדלים:

בתא שטח 101A (מגרש 57) מגדל A מעורב שימושים בן 47 קומות הכולל מסחר ומבואות בקומת הקרקע, 10 קומות תעסוקה, 34 קומות מגורים ו-2 קומות גג טכני.

בתא שטח 101B (מגרשים 58,59) מגדל B לתעסוקה בן 43 קומות הכולל מסחר ומבואות בקומת הקרקע, 40 קומות תעסוקה ו-2 קומות גג טכני.

בין שני המגדלים מתוכנן שפ"פ המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, המחבר בין רחוב ישראל טל לבין פארק חסן ערפה במרכז המרחב ברוחב שלא ירד מ-20 מ'. התכנית מוסיפה במגרש 101B (58,59) שתי זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, לחיבור בין רחוב המסגר לבין הפארק ברוחב משתנה בין 10 מטר ל-6 מטר בין שני האגפים ו-6 מטר בגבול הצפוני של המגרש.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

i. מגדל A מעורב שימושים בן 47 קומות, הכולל קומת קרקע בגובה של כ-6 מטר כולל קומה חלקית בגובה של כ-3 מטר. 3 קומות מסד בגובה של כ-3.7 מ' כל אחת בשימוש תעסוקה, כאשר אחת מהם תשמש שטחי רווחה לדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי ישיבות, ספא, אולם רב תכליתי וכו'. מעליהן המגדל ובו 7 קומות משרדים בגובה של כ-3.7 מ'.

התוכן ____ - תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 0002-24' - 13
---	---

מ', 32 קומות מגורים בגובה של כ-3.15 מ', 2 קומות מגורים מיוחדות בחלקו העליון של המגדל בגובה של כ-4 מ' כל אחת ו-2 קומות טכניות בגובה של כ-4 מ' מעל הקומות הטכניות גג לשימוש מערכות וייצור אנרגיה.
גובה המגדל – כולל מתקן ניקוי במצב סגור - לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

ii. מגדל B תעסוקה בן 43 קומות, הכולל קומת קרקע בגובה של כ-6 מ'. -כולל קומה חלקית בגובה של כ-3 מ', 3 קומות מסד בגובה של כ-3.7 מ' מ בשימוש תעסוקה, מעליהן מגדל בן 37 קומות בשימוש משרדים בגובה של כ-3.7 מ', מתוכננת קומה מיוחדת בחלק התחתון של המגדל בגובה כפול, 2 קומות עליונות מיוחדות בגובה של כ-4.5 מ' לכל קומה ו- 2 קומות טכניות בגובה של כ-4 מ' כל אחת. מעל הקומות הטכניות גג לשימוש מערכות וייצור אנרגיה.
גובה המגדל לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

גובה הקולונדה לרחוב המסגר וישראל טל, בבניין A ובבניין B נע בין 5.5 מ' ל-6.3 מ' בהתאם למבנים הסמוכים ולשיפוע הרחוב. גובה קולונדה במגרש C5 (צפונית לבניין B) נע בין 6.15 מ' ל-6.22 מ'. גובה קולונדה במגרש C2 (מערבית לבניין A) נע בין 5.5 מ' ל-6.10 מ'.
גובה מסד כולל לרחוב המסגר וישראל טל, בבניין A ובבניין B יהיה בגובה של כ-18.5 מ' בהתאם למבנים הסמוכים ולשיפוע הרחוב. גובה מסד במגרש C5 (צפונית לבניין B) יהיו כ-18.6 מ'. גובה קומת מסד במגרש C2 (מערבית לבניין A) יהיו כ-18.9 מ'.

תת קרקע: התכנון כולל 6 קומות מרתף, גובה שתי קומות המרתף העליונות יהיה עד 7 מ' ויכללו קומה חלקית לשימוש חניה, מבואות, חצרות פריקה, מלתחות, שטחי רווחה, מסחר, אחסנה וחללים טכניים. גובה מרתף תחתון עד 6 מ' ישמש לחניה, מכפילי חניה, אחסנה וחללים טכניים. שימושים עיקריים בתת הקרקע ו/ או אזורי שהייה ממושכת יתאפשרו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

מתוכננת רמפת האופניים בתחום מגדל 101A בחלקו המערבי אשר יורדת לקומה חלקית המשמשת לחניית אופניים. חמשת המרתפים שמתחתיו כוללים: חניות רכבים, חניות אופניים, מבואות, מלתחות, חצרות פריקה, שטחי רווחה, מסחר, חללי אחסנה, שטחים תומכים לשימושים עיקריים ומערכות טכניות שונות של המגדלים. מרתפים תחתונים יתוכננו בגובה מספק לתכנון מכפילי חניה.

ב. קווי בניין – לפי תשריט התכנית הראשית

ג. קולונדה – לרחובות טל ישראל והמסגר תוכננה קולונדה במסגרת קווי הבניין לקומות המסד ברוחב 4 מטר מקו הבניין בקומת הקרקע (כולל עמודים) ובתנאי שיותר מעבר פנוי שלא ירד מ 3 מ', כמסומן בתוכנית.

תתאפשר הבלטת קורות אופקיות, אנכיות, בליטות ואלמנטי הצללה של מעטפת הבניין בולטות בכ-70 ס"מ מעבר לקו הבניין ובהתאם לתקנות
קו בינוי מרתפים: לא תותר בניה מחוץ לקוי בניין למרתפים מעל ובתת הקרקע. לא יותרו פתחים להוצאת או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בתחום הפיתוח הנופי בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בכפוף לסעיף 6.7(ה) בתכנית הראשית. קוי בינוי מרתפים לפי תשריט התוכנית הראשית

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

שטח דירות	כמות	אחוזים מסה"כ	ממוצע
עד 50	16	5%	42
51-65	117	35%	57
66-80	99	30%	73
81-100	82	25%	91

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
13 - 0002-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

101-120	16	5%	119
120-141	4	1%	150
			ממוצע כולל
	334	100.0%	73.41

שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-73 מ"ר עיקרי ולפחות 20% דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר פתרון המיוגן המתוכנן הינו ממ"ק לכל הדירות.

דיוור בר השגה - 68 דירות- בהישג יד יוקצו להשכרה (מתוך 334 דירות בתוכנית), בקומות 12 עד 18 במגדל A, הפנית הדירות וכיוון לכל הכיוונים. הדירות הן בשטח ממוצע של 73 מ"ר. היחידות עבור דיוור בר השגה יהיו לשכירות לתקופת של 20 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה מפקח בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. דירות הדיוור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

תמהיל גודל יחידות דיוור דב"י בחלוקה לקטגוריות

שטח דירות	כמות	אחוזים מסה"כ	ממוצע
עד 50	0	0%	0
51-65	27	8%	57
66-80	20	6%	73
81-100	21	6%	92
101-120	0	0%	0
120-141	0	0%	0
			ממוצע כולל
	68	20.4%	73.00

ה. **שטחים ציבוריים**- התכנית הראשית כללה מגרש נפרד הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל המסומן כתא שטח 401 (מגרש מד"א) וקבעה אותו ביעוד ציבורי (שב"צ) מגרש זה נרשם על שם עיריית ת"א-יפו. תכנית עיצוב זו אינה כוללת מגרש זה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים** - מעטפת המבנים מבוססת על קירות מסך אלומיניום וזכוכית המשלבים הצללות חיצוניות קבועות (אנכיות ואופקיות) שנועדו לצמצם את הקרינה החודרת למבנים ולמנוע החזרי קרינה וסנוור אל הסביבה. שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E בדרגת שקיפות של 50-80% ובדרגת רפלקטיביות עד- 14% (חיצונית). מתוכננת הצללה פנימית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות.
- מרפסות** - במגדל המגורים יתוכננו מרפסות בהתאם לתכנית הראשית.
- מסתורי כביסה** - לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות. כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. מתקן תליית כביסה ימוקם במרפסות, ויבוצע באופן מוצנע אשר אינו בולט מעבר לגובה המעקה. הנושא יוצג בחוברת בצורה ברורה ויאושר על ידי אדריכל העיר
- הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכדומה.

התוכן ____ - תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 0002-24ב'
---	--

ה. **שילוט** - קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. **פרגולות** - במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (ידרש פרט אחיד לכל הבניין ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין), הפרגולות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בתקנות החוק לנושא.

ז. **חזית חמישית** - גגות המגדלים יהיו שטוחים. כל החדרים והמתקנים הטכניים יוסתרו על ידי מעטפת המגדלים ויטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ואשר תתייחס להפרשי הגבהים בין המבנים. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, יחד עם עוד אלמנטים אדריכליים אופקיים בגגות המבנים, לא יחשבו במניין השטחים. כותרות וגגות המבנים יעודכנו עיצובית בהתאם לתיאום מפורט של כל הנדרש להסתרת הגגות הטכניים והפנאלים הסולריים. יתוכנן גג מגון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול/סופח") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ח. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **במגדל A שטח מסחרי בהיקף של לפחות 600 מ"ר**

ב. **במגדל B שטח מסחרי בהיקף של לפחות 900 מ"ר**

כמו כן, מבואות כניסה למשרדים ולמגורים, שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים.

החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה ובעומק של לפחות 5 מטר.

ג. כניסות המבנים

- בניין 101A – בקומת הקרקע יתוכננו כניסות למסחר, למבואות משרדים ומגורים, שטחי רווחה לדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים ורמפת כניסה לאופניים.
- בניין 101B – בקומת הקרקע יתוכננו כניסות למסחר, למבואות משרדים ו-2 מעברי זיקות הנאה.
- כניסות לחניונים יתבצעו מרמפות חניה קיימות במגרשים הסמוכים: מצפון – מגרש 50, ממערב במגרש 56.
- כניסה לחניון אופניים בקומת הקרקע של בניין A101.

ד. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים ומלתחות ימוקמו במרתפים.
- שטחי רווחה לדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי ישיבות, ספא, בריכה, אולם רב תכליתי וכו' ימוקמו במגדל A במרתף 1- ו/או באחת מקומות המסד. במגדל B בקומה 4
- מתקנים טכניים נוספים יתוכננו במרתפים, בקומות גלריה ובגגות.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות

התוכן ____ - תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 24-0002
---	--

2.5 תנועה פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב המסגר ואת רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.

- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומה חלקית עבור חניון אופניים, 6 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף חניה 6- מתוכננת כקומה גבוהה לטובת מכפילי חניה לרכבים. וכן, 2- "חצרות תפעוליות" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למגורים יהא 1:0.5, תקן מקסימום, קרי, ניתן לרדת מתקן זה. ליח"ד בשטח הקטן מ-50 מ"ר תקן חניה 0.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך רמפות קיימות במגרשים הסמוכים. התכנית מבטלת את רמפת הכניסה הדרומית בתא שטח 101B מרחוב המסגר והכניסה תתבסס על רמפות הכניסה הסמוכות באמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתא שטח 101B, בצמוד למגרש C5 נותרת רמפת כניסה צפונית נוספת מרחוב המסגר.
- גישה לחניון האופניים (בקומת הגלריה) תעשה ברמפה ייעודית ברחוב ישראל טל ובתכנית הבינוי מעל.
- חניות האופניים ימוקמו בקומת גלריה ובמפלסי המרתף בחדרי אופניים משותפים, באזורים יעודיים בפיתוח ובקרבת הכניסות לבניינים.
- פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד.
- פינוי האשפה יתבצע דרך חצרות הפריקה התת קרקעיות
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי שנאים יתוכננו במרתפים בכפוף למרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה, צובר גז יוטמן בקרקע, גמל מים ישולב בקומת הקרקע של המבנים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ב. **פליטת אגוז גנרטור** – תעשה לגגות המבנים.
- ג. **תאים פוטוולטאים** – בתכנית יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-473,000 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
- ד. **מערכות מיזוג אוויר** – מערכת מיזוג האוויר בתכנית מתוכננת בשיטת מרכז אנרגיה הכולל ציילרים בעיבוי מים, המשרת את שני המבנים. כל מערכות הסינון למנדפי הבישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות. נידוף שטחי מסחר בגג מבנה B יהיה בנקודה המרוחקת ביותר ממגדל A על מנת למנוע מטרדי זיהום אוויר.
- ה. במבנים יעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ו. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – מיקום פתחי כניסת אוויר חניונים וטכני יהיה על גבי חזית המבנים בתאום עם אדריכל העיר לנושא והצגתו בצורה ברורה בחזיתות. פליטת אוויר מחניונים תיעשה בחזית בניין B וברמפת כניסה / יציאה לאופניים בבניין A בגובה שלא ירד מ 4 מטר מעל פני הקרקע. ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. נידוף משטחי מסחר בחלקו הדרומי של מבנה B – יש לשמור על מרחק של 50 מ' מהמגורים בבניין A
- ז. לא יותרו פתחים להוצאת או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום הפיתוח הנופי בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בכפוף לסעיף 6.7(ה) בתכנית הראשית. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – אופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטבחים כתוצאה מפעילות מסחרית יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה. כל חדרי האשפה מרוכזים במפלס מרתף 1-. קומות המסחר והתעסוקה מפנות את האשפה באמצעות מעליות

מס' החלטה	מס' התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
0002-24' - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- שירות למרתף 1- קומות המגורים במגדל A מפנות אשפה באמצעות מצנחות אשפה לדחסניות במרתף 1- ומעליות שירות.
- ח. **הנחיות אקוסטיות** – יתוכנן מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות העירייה והתקנים הרלוונטיים.
- ט. **בריכות שחיה** - מתוכננת בריכה משותפת לרווחת הדיירים בבניין A במרתף 1-.
- בריכות שחיה שאינן לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה יותרו בכפוף לאישור הקלה להקמתן כחוק, הצגת אישור קונסטרוקטיבי נדרש, בשלב הבקשה להיתר הבניה וללא שינוי עיצובי של נפח הבינוי שיאושר בתע"א זו (לרבות איסור על הגבהת מעקות, קירוי, שינוי חזות המבנים ולא תתאפשר סגירתם לטובת מיקום בריכות אלו).
- י. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מהמבנים, מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- יא. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה
- יז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמנו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.6 בניה בשלבים:

תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מעורב תעסוקה ומגורים בתא שטח 101A יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל המשרדים בתא שטח 101B.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי –

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה. השטחים הפתוחים במגרש יפותח כחלק ממרחב חסן ערפה ויאפשרו גישה מהרחובות המקיפים לפארק המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר נקי ללא מכשולים וגידור. המעבר בין שני המגדלים A ו-B יהיה נגיש וכן תסומן קולונדה בחזית לרחובות המסגר וישראל טל.

- שטחי השפ"פ המרוצפים והמגוננים, מצטרפים למרחב הציבורי הכולל של המתחם שהפארק במרכזו ויתוכנן עפ"י אותם העקרונות: זיקת הנאה לציבור, נגישות, תאורה וכו'.
- שטחי השפ"פ (המגוננים והמרוצפים) יאושרו ע"י אגף שפ"ע לרבות חומרי גמר, נטיעות, צמחייה, ריהוט וכו'.
- לא ניתן יהיה לבנות מרתפים מתחת לשטח השפ"פ שמחוץ לקו בניין מרתפים, לא יותרו פתחים להוצאת או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוז גרנטור בתחום הפיתוח הנופי בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בכפוף לסעיף 6.7(ה) בתכנית הראשית.
- כל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה 24/7
- תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרש תהיה אחודה.
- בשלב זה מתקיים משא ומתן עם גורמי העיריה לתחזוקה עירונית את כל השטח- הנושא בתאום אותם עקרונות יחולו גם על תכנית זו. ניתן למקם עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי לקומת המסד בחזיתות לרחובות ובתנאי שיסמך מעבר שלא יקטן מ 3 מ'.
- בשטחים הפתוחים ובזיקות הנאה ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב. ובתנאי שיוותר מעבר חופשי ברוחב 3 מטרים לפחות ובזיקת ההנאה בתא שטח B101 יותר מעבר שלא יפחת מ 6 מטרים.
- יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' נטו בכל שטח זיקות ההנאה בהתאם לסעיף 6.8 ו' עצים.

התוכן מס' תע"א/4931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 0002-24
---	--

- בתחום זיקת ההנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע, שיתואם במסגרת תכנית העיצוב.
- זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור, לעת אכלוס הבניין. יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.
- לאורך רחוב המסגר על גבול המגרש על חשבון רצועת התשתיות תינטע שורת עצים בבית גידול רציף וישמר עומק גנני שלא יפחת מ 1.5 מ'

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה
בשטח המגרש ישמר שטח פנוי מבניה שלא ירד מ 15%, השטח ייקבע בתחום השפ"פ ורובו יהיה מגונן לטובת חלחול מי נגר.
השטח הפנוי מבניה תת קרקעית זה ישמש לחלחול והשהיית מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
פתרונות לנגר עילי – בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים (התוכנית בתחום אזור רגיש להחדרת נגר עילי).
- צמחייה ונטיעות עצים
יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית.
כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים חדשים :

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

מס' החלטה	מס' התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
13 - 24-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים שבתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1 ניהול וייצור אנרגיה

- א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-473 מגהוואט – שעה, בפיזור מערכות על גבי גגות המגדלים. בנוסף, עם התקדמות התכנון המפורט, תבחן האפשרות לשלב מערכת BIPV ע"ג פינים אנכיים בחזיתות המגדל שאינן מוצלות.
 - ב. התכנית תציג ייצור שנתי על פי נתונים בסקר אנרגיה, ע"י שילוב מערכות פוטו-וולטאיות על גגות שני המגדלים. בנוסף, תבחן האפשרות לשלב מערכת BIPV בחזיתות החשופות לקרינת שמש ישירה.
 - ג. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה במבנים שבתחום התוכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שיורי, ניהול טעינת רכב חשמלי, ו/או אגירת אנרגיה וכד'.
- יעילות אנרגטית** - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מיחידות הטיפול באוויר הצח עבור השקיית שטחי גינון והדחת אסלות. עבור מי ההשקיה, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4.3 דו"ח רוחות והצללות, וסנוור

- א. **הצללה**
 - בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנית ומבנים הכלולים בתחום היטל הצל הצפוי של התכנית.
 - עבור מבנים סמוכים לתכנית, לא צפויות השפעות החורגות מהמוגדר בתקן.
- ב. **קרינת שמש**
 - נערכה בדיקת קרינת שמש על התכנית שנמצא באזור אקלים א' ברמת צפיפות גבוהה. הבדיקה נעשתה לגגות המבנים ולשטחים הפתוחים סביב המבנים.
 - בדיקת הגגות מצאה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל.
 - בדיקת החזיתות מצאה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שטף קרינת השמש של חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל.
 - על פי מסקנות הדו"ח, אין מניעה לאשר את התוכנית, בהתחשב בשיפור בחשיפת השמש עבור המבנים והשטחים הפתוחים.
 - ניתוח סנוור שבוצע לתכנית מעלה כי אין חריגה מכלל קריטריוני הבדיקה, למעט חריגה מזערית בכמות שעות חשיפה של מבנה המגורים והמלונאות ממערב לתכנית.
- ג. **רוחות**
 - על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של 300 מ' ממרכז התכנית.

התוכן מס' תע"מ/תע"מ - 4931/1 - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 0002-24ב'
---	--

- נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מ-2 תחנות מייצגות: תחנת קרמניצקי תל אביב הנמצאת במרחק של כ-0.9 ק"מ מהתכנית ותחנת חוף תל אביב הממוקמת כ-2.5 ק"מ מאתר התכנית.
- תוצאות בדיקות הרוח בכל המהירויות הנדרשות בבדיקה ועבור שתי התחנות הנבדקות- לא העלו חריגות צפויות הן בקריטריוני הנוחות והן בקריטריוני הבטיחות בכל האזורים הנבדקים.
- על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.
- מבנה המגורים תוכנן לאפשר אוורור טבעי באופן מיטבי ע"י שילוב חלונות לפתיחה ומאווררי תקרה בדירות.

4.4 דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מגורים ומשרדים).
חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

4.5 ריצופים

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, רבן פוליגונומלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים להיתר בניה:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- אישור מעבדה מוסמכת (אישור מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מדירוג B) או לחילופין אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהא מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת תחזוקת השטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כולל אפשרות לתחזוקת עירונית במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקה.
- התחייבות לביצוע הסדר קרקע לפי סעיף 6.11 בתוכנית.
- התחייבות להקמת מנגנון אחזקה כפי שמפורט בסעיף 6.12 בתוכנית.
- התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב חסן ערפה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית. התחייבות לרישום על כך הערה על פי תקנה 27.
- התחייבות להצגת תכנית התארגנות אתר ותיאום עם צוות שדרת הקריה.
- התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	תא/תעא/14931(1) - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
13 - 24-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9. תנאי לתעודת גמר:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ולכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות שחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות לכל יחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות.

חוו"ד תכנון אסטרטגי: תוכנית 4931 במרחב חאסן עראפה קבעה 350 יחידות דיור ומהווה מעל 30% ממצאי יחידות הדיור במרחב חאסן עראפה וכ- 20% ממלאי יחידות הדיור המאושרות במרחבים חאסן עראפה ושבח יחד. העיקרון התכנוני שאנו רוצים ליישם הוא איזון בין הקטגוריות כך שיווצר היצע מגוון של דירות בגדלים שונים במרחב.

התוכנית קבעה:

גודל יחידת דיור ממוצעת 73 עיקרי. לפחות 20% מסך יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו. התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי מה"ע או מי מטעמו בעת הכנת תוכנית העיצוב.

תמהיל יחידות דיור במחיר שוק

260-270 יחידות דיור מתוכן:

- 5% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 42 מ"ר
- 35% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 57 מ"ר
- 30% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-80 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 73 מ"ר
- 25% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 81-100 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 91 מ"ר
- 4-5% יחידות דיור גדולות בשטח של 101-120 מ"ר
- 1 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר

תמהיל דב"י

תואם את תמהיל התכנית למעט יח"ד מעל 100 מ"ר.

סה"כ שטחי הדב"י 6,466 מ"ר

יתוכנו 68-70 יח"ד מתוכן:

- 40% יחידות דיור קטנות בשטח של 45-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 57 מ"ר
- 30% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-80 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 73 מ"ר
- 30% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 81-100 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 91 מ"ר

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

a. במרתף העליון במגרש 101 לאורך רחוב המסגר וישראל טל תהיה נסיגה בחלקו העליון של המרתף ברוחב 2 מטר ובגובה 2 מטר. בתכנון שדרת הקריה התשתיות העירוניות מוקמו בזכות הדרך. בתחום רצועת התשתיות שהושארה במגרש הפרטי לאורך רחוב המסגר ינטעו עצים ויובטח בית גידול רציף במפלס הריצוף לכל אורך הרצועה.

התוכן _____ - _____ תא/תעא/14931 - חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 31/01/2024 13 - 0002-24ב' -
---	--

b. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת, תכנית הפיתוח כולל התייחסות לנושאים הבאים: נטיעות שורת עצים בגבול המגרש ברחוב המסגר וחתך הרחוב בכלל, מיקום חניות אופניים, סימון ברור של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 כפי שקבעה התכנית הראשית וללא הפניה של מתקנים טכניים ו/או מערכות טכניות. זאת בדגש על איכות המעבר הציבורי הצפוני והפניית מסחר אל זיקת המעבר, הצגת סגירות חורף, הצגת מיסתורי כביסה כחוק לכל הדירות, הצגת חזית מסחרית בהתאם לדרישות התכנית וכדומה.

c. חניות לאופניים ימוקמו במפלס הקרקע, הפיתוח ומרתף מינוס 1- ובאופן מיטבי כחלק מעדכון תכנית הפיתוח.

d. אישור הגורמים הבאים:

• אגף הכנסות מבניה-

○ חתימה על הסכם דב"י.

○ אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.

• אגף התנועה, אדריכל העיר ואגף שפ"ע לעמידה בתקני האופנועים ומיקומם

• היחידה האסטרטגית לעניין תמהיל יחידות הדיור

• הרשות לאיכות הסביבה – חוו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים

• אגף תברואה

• פתרונות ניהול מי נגר כולל מתן מענה למעבר תשתיות תת קרקעיות מהפארק לרחובות המקיפים והכל באישור יחידת התיעול העירונית

• תנאי לאכלוס- פתיחת הפארק בתחום השפ"פ לציבור והסרת הגדרות במרחב התכנית.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	תא/תעא/5248 - תע"א הירקון 7
14 - - 0002-24	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

מצפון – רחוב נחמיה
מדרום- רחוב דניאל
ממזרח-רחוב הירקון
ממערב – מבנה קיים שממוקם ברחוב הרברט סמואל

כתובת:

הירקון 7 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229		בשלמות	35, 97, 96, 58, 56, 36	37, 38, 55

שטח התכנית:

2.296 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: כרכום אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביב וקיימות
מתכנן תנועה: דגש הנדסה
יזם: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ
בעלות- ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים מבנים נמוכים בני קומה עד ארבע קומות אשר משמשים בעיקר למגורים, כולם מיועדים להריסה, חלקם בתחום המגרש לבניה וחלקם בזכות הדרך.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תא/מק/5048- הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53 שקיבלה תוקף באוגוסט 2023. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התוכנית. התוכנית הראשית הינה בשטח של כ-5 דונם, גובלת ברחוב הירקון ממזרח, רחוב דניאל מדרום ורחוב נחמיה מצפון. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות לאורך רחוב הירקון, זאת על ידי תוספות זכויות לשימוש מלונאות, הריסת מבנים קיימים לטובת הרחבת רחוב הירקון והקמת מרחב תכנון בעירוב שימושים למגורים, מלונאות מסחר ושטח ציבורי. נפח הבניה במגרש כולל מגדל בגובה 19 קומות בפינת הרחובות נחמיה והירקון מעל 6 קומות מסד אשר יגדירו דופן פעילה לאורך רחוב הירקון, סה"כ 25 קומות. בגג קומת המסד בחלק שאינו המגדל תותר קומה חלקית כמו כן קומת יציע בקומת הקרקע שלא תחשב במניין הקומות אבל תיכלל במניין השטחים. מטרה נוספת של התוכנית הינה עידוד השימור בעיר זאת באמצעות תוספת שטחים עיקריים במגרש המקבל, מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות לשימושי המגורים באמצעות ניוד שטחים משימור בהתאם לתוכנית תא/2650/ב.

תכנית העיצוב אינה חלה על המבנה לשימור

1. מצב תכנוני מוצע:

מתוכנן מגדל בעירוב שימושים לאורך ציר הירקון. התכנון מאופיין במגדל בן 25 קומות הממוקם בפינת רחובות הירקון ונחמיה ובצמוד למבנה מרקמי בן 6 קומות המהווה מסד למגדל עבור מלונאות, מסחר ושטח ציבורי הפונה לרחוב הירקון. במגדל 23 קומות בשימוש מגורים ו 6 קומות מלונאות. בקומת קרקע שימוש מסחרי, שטח ציבור ומבואות. לובי המגורים ממוקם על פינת הרחובות נחמיה והירקון, כאשר הכניסה הראשית הינה מרחוב הירקון. במבנה מוצעים שטחי ציבור בהיקף של 495 מ"ר. השטח יחולק בין קומת קרקע וקומת מסד ראשונה, כאשר 350 – 380 מ"ר מתוכם יהיו בקומת הקרקע והיתרה בקומה ראשונה. בין שתי הקומות יהיה חיבור מעלית ומדרגות. השטחים הציבוריים ייפנו לרחוב הירקון. בקומת הקרקע בחזית לרחוב הירקון ימוקם לובי המלון והסעדה עבור אורחי המלון ומשתמשים שאינם אורחי המלון. כמו כן, שטחי המסחר - בשטח שלא יפחת מ-195 מ"ר ויהיו בהיקף של עד 231 מ"ר כשטחי מסחר עצמאי, בהתאם לתוכנית התקפה. על גג המלון מתוכנן מבנה עזר לפי קווי בנין והוראות התב"ע לתכנית מקסימלית של 40% מהקומה מתחתיו, ובריכת שחיה לשימוש אורחי המלון ודיירי המגדל. מתוכננים 4 מרתפים בשימושים הבאים: חניה, אחסנה, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר שנאי, חדר דחסניות, שטחים לשימוש המלון, שטח עבור מבנה ציבור, וחדר לרווחת הדיירים וחברת הניהול. הכניסה למרתפים הינה מרחוב נחמיה, כאשר הרמפה משמשת עבור כניסת רכבים, משאיות לפריקה וטעינה כמו גם לפינוי האשפה ממרתף עליון. במגדל 23 קומות עבור 56 יח"ד למגורים, בשטח ממוצע שלא יעלה על 131 מ"ר, מרפסות בשטח כולל של 1731 מ"ר. מס' חדרי המלון לא יפחת מ-60, מספרם הסופי, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות.

טבלת נתונים:

מס' דירות/חדרים	עיקרי	שירות	מרפסות	
מגורים	56	7893 מ"ר	1973 מ"ר	1731 מ"ר
מלונאות/מסחר	לפחות 60, ייקבע בעת הגשה להיתר	3513 מ"ר	1050 מ"ר	6 מ"ר לכל חדר
מבנה ציבור	383 מ"ר	112 מ"ר		

מרפסות מגורים : סה"כ : 1731 מ"ר מתוכם 1059 מ"ר ניווד משימור .
שטחי מרפסות למלון לפי 6 מ"ר לכל חדר (לפי התוכנית) . תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים מכל הקומות
לשטחים עיקרים תת קרקעים לשימושים השונים למעט ליחידות דיור וליחידות אחסון מלונאי

תכסית:

התכנון המוצע עומד בתכסית המותרת של עד 70% :

שטח המגרש : 2296 מ"ר

סעיף תב"ע 4.1.2א	תכסית	מותר	הערה	מתוכנן
1.קומת מסד	70%	1607 מ"ר	משטח מגרש	1345 מ"ר
2.קומה חלקית על גג מסד	40%	538 מ"ר	משטח קומת מסד	300 מ"ר
3.תכסית פנויה מבינוי	15%	344.4 מ"ר	משטח מגרש	345 מ"ר

הדמיות המבנים

מבט מדרום מזרח :



מבט מכיוון צפון מערב :

מ 60 חדרי מלון. מעל 6 קומות המסד מתוכננות 17 קומות למגורים ושתי קומות טכניות. סה"כ מתוכננות 56 יח"ד בתמהיל משתנה. מגדל המגורים ממוקם בפינת הירקון ונחמיה, בקומת קרקע מתוכנן לובי כניסה למגדל המגורים, חדר אופניים וחלל טכני עבור מילוט/טכני, כניסה למפלס תחתון של מבנה ציבור עם מדרגות ומעלית לקומה 1 של השטח הציבורי. לובי המלון ממוקם על רחוב הירקון, עם אזור מסחר/הסעדה, אזורים טכניים למערכות וחדר אופניים. על גג המלון בקומה 6 מתוכננת בריכת שחיה מבנה עזר למלון עפ"י קוי בנין.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

המסד (מלון+מבנה ציבור + מגורים) – 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומה חלקית על הגג למבנה עזר למלון.
 גובה קומת קרקע עד 6 מ' (ברוטו)
 גובה קומה טיפוסית – עד 3.8 מ' (ברוטו)
 גובה קומת מסד עליונה : עד 6 מ' לא כולל מערכות טכניות מוסתרות.
 גובה מקסימלי 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת למפלס גג קומת המסד, למעט מעקות, מתקני עזר וכיו"ב.
 גובה קומה ראשונה של **מבנה הציבור** יהיה 4 מ' ברוטו.

מגדל – 19 קומות כולל שתי קומות טכניות מעל למבנה המסד בגובה שלא יעלה על 102.5 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. אפשרות לתוספת של 5.5 מ' עבור הסתרת מתקן ניקוי ומערכות טכניות
 גובה קומה טיפוסית בקומות 7-21 – כ-3.6 מ' (ברוטו), קומות פנהאוז עליונות 22-23 יהיו כ-4.2 מ' (ברוטו).
 גובה קומת גג טכני – כ-10 מ' (ברוטו) ותכלול גלריה טכנית שאינה במנין הקומות.

מרתפים - גבהי ותכנון המרתפים יהיה בהתאם לתכנית על והתכנית הראשית.

המרתף העליון יהיה בגובה של 5.5 מ' לפחות, מפלס מרתף 2- יהיה כ-3.5 מ' ומרתפי חניה תחתונים כ-3 מ'.

ג. קווי בניין

צידי לרחוב נחמיה 3 מ', צידי לרחוב דניאל 3 מ', צידי מערבי 4 מ' למגדל ו-2 מ' למרפסות, קדמי לרחוב הירקון 4 מ' לבנין ו-2 מ' למרפסות.
 התכנון כולל הבלטת מרפסות בחזית צפונית לרחוב נחמיה ב 1.2 מ' מקו בנין בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ד. תמהיל יחידות דיור

הדירות מתוכננות לכל קומות מבנה המסד ובמגדל בהתאם להוראות התכנית הראשית אשר קובעת כי: לפחות 54 יח"ד במגרש ולא מעל 70 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה של 131 מ"ר לפי התמהיל הבא :

<u>תמהיל דירות :</u>			
סוג הדירה	שטח	אחוזים	כמות
קטנות	עד 75 עיקרי	19%	11
בינוני	עיקרי 76-109	22%	12
גדולות	מעל 110 מ"ר עיקרי	59%	33

ה. שטחים ציבוריים-

שטחי הציבור ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה 1 מעל, כשטחים משולבים במבנה המסד. הכניסה ממוקמת מרחוב הירקון. בקומת הכניסה יתוכנן בין 350-380 מ"ר והשאר בקומה מעל. גובה קומות ציבוריות לא ירד מ-4.5 מ' אלא אם כן יאושר אחרת ע"י אגף מבני ציבור ואגף נכסים, השימוש יקבע בהתאם לפרוגרמה העירונית ויתואם כתנאי להיתר בניה עם מח' מבנה ציבור ואגף הנכסים, שטחי הציבור יתוכננו בהפרדת מערכות משאר השימושים, חזיתות המבנה יהיו חלק מחזיתות קומת המסד, חלונות יפתחו לחזית בהתאם לצורך.

1. חלוקת השטחים הציבוריים הבנויים שאושרה - הינה 350 מ"ר בקומת הקרקע והיתרה בקומה .

2. גובה הקומה הראשונה יהיה 4 מטר ברוטו.

3. השטחים הציבוריים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבאים :

- חשוב השטחים הציבוריים הבנויים יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. פריסתו הסופית תקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- תתאפשר פתיחת חלונות מלאה.

- השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים הבנויים. שטחי הציבור יורחקו ממטרידים.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי (תתאפשר גמישות לנושא מילוט).
- שטחי הממ"מ יתאימו לשימוש שיקבע.
- דרכי המילוט, מיקומם ורוחבם יתוכננו בהתאם לשימוש שיקבע.
- המפתח בין העמודים והעומס השימושי יותאמו לשימוש שיקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- איזורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות. פתרון סופי יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ויהיה באישור אגף הנכסים ואף מבני ציבור.
- יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו.
- **תנאי לאישור תכנית העיצוב הינה אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית.**
- **תנאי לפתיחת בקשה להיתר תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.**

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חזיתות הפרויקט משולבות מערכות אלומיניום מזוגג וחלקים אטומים. בחזית הדרומית של המגדל תתוכנן מערכת הצללה חיצונית שתאפשר ריסון הקרינה מדרום בעוד שחזית הצפונית שקופה. חזית מערב הפונה לים מאופיינת במרפסות רחבות וחזית מזרח מתוכננת על גבי קיר המסך חלוקות דמוי מסגרות בולטות וקרניזים. מסגרות אלו מתחברות באופן קוהרנטי למבנה המסד ומרפסות המלון בכדי לקבל חזית אחידה לרחוב הירקון ויבלטו עד 50 ס"מ מקו החזית.

א. חומרים –

גמר החזיתות מאופיין במערכת אלומיניום מזוגגת בזכוכית מרסנת קרינה- בשילוב חומרים אטומים עשויים כגון לוחות חומר מתועש עמיד בסביבה ימית ובגוון בהיר כגון דקטון, אלוקובונד, צמנט HPC וכד'. זכוכית מתוכננת כבידודית עם ציפוי מרסן קרינה בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בגוון שקוף ניטארלי, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים על גבי החזיתות וגגות המבנים. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו. התכנית עומדת בדרישות המחלקה לבנייה ברת קיימא. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדרי' העיר.

ב. מרפסות

- שטח המרפסות עבור מגורים: 1059 מ"ר לפי טבלה 5 בתוכנית + 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 1731 מ"ר ו-6 מ"ר לכל חדר מלון. (שטח סופי ייקבע בעת הוצאת היתר בהתאם למספר חדרי המלון שיתוכננו).
- המרפסות לפי קו בנין מרפסות בתשריט התב"ע.
- בחזית צפון תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ. מעל קו רחוב בהתאם לחוק תכנון.
- מעקות – במבנה מסד המעקות יהיו מתכת לכל הפחות בחזית הפונה לרחוב הירקון דניאל ונחמיה ומעקות זכוכית למגדל המגורים הכל בכפוף לאישור אדריכל העיר.

ג. מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התכנית יתוכנן פיתרון ייבוש כביסה ע"י תליה.

ד. הצללות וסגירות חורף –

- מיקום סגירות חורף יתאפשר כמסומן עקרונית בתכנית הפיתוח ו/או בהתאם לרישון העסק. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ה. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ו. **חזית חמישית**

- בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

- גג טכני מעל המסד בקומה 7 יקורה בפרגולה ויעמוד בהנחיות אקוסטיקה ואיכות הסביבה בכפוף לחו"ד אקוסטי ובהתאם לתקנות החוק להצללה והקמת פרגולות. הנושא יוצג ויאושר במסגרת היתר בניה.
- יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח גג קומת המגדל וגג הקומה החלקית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת לאחידות מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית ללובי המגורים, המלונאות ושטחי הציבור מרחוב הירקון.
- כניסה למסחר/הסעדה מרחוב הירקון ורחוב דניאל.
- כניסה מערבית (אחורית) עבור אספקה/פינוי אשפה ומילוט.
- הכניסה לחניונים תת קרקעיים מתוכננת מרחוב נחמיה

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע מתוכננים לובאים לכל השימושים, חדר אופניים ואזור טכני עבור מילוט/אוורור ומערכות טכניות.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים – ממוקמים בקומת הקרקע, וחניות אופניים במרתפים.
- מבנה עזר על גג המלון בצמוד לבריכת שחיה לשימושי מלונאות עיקריים.
- חדר גז-ממוקם בחלק המערבי של אזור ההסעדה.
- במרתף – מתוכננים חדר דחסנית, חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. חדר גנרטור וחדרי חשמל פרטיים, כמו כן חדרי טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים. גג טכני מגדל+קומת גלריה משותף למגורים, גג מבנה עזר משותף למלון ומגורים.
- שטחי ממ"קים – משותף למגורים, לחלק מהדירות יתוכנן ממ"ד.
- חדרי טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

- החניה עבור מכוניות ורכבים דו גלגליים, בתחום המגרש מתוכננות בתת הקרקע בלבד, למעט חניה להורדת נוסעים למלון ברחוב נחמיה.
- מתוכננים 4 מרתפי חניה.
- בהתאם לקבוע בתא/5048, תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5, למלונאות 1:5 (יחס חניות לחדרי אירוח), 1:30 למסחר ו1:50 למבני ציבור. בהתאם לס' 6.1.3 לתב"ע יוספו עוד 24 חניות לרכב פרטי המשלימות את סך החניות עבור השימושים הסחירים ל 60 מקומות חניה.
- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מרחוב נחמיה, תחת מגדל המגורים בחלק המערבי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה (שטח הקירוי ימנה במנין השטחים התת קרקעיים המירביים המותרים בטבלה 5 ולא ייחשב בתכנית המירבית לבינוי (סעיף 6.2.4 בתוכנית הראשית).
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144.
- פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד.
- פינוי האשפה יתבצע דרך חצרות הפריקה התת קרקעיות

- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין שטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.
- מתוכננות 2 רחבות כבוי אש, הצפונית בכניסה לחניון והדרומית ברחוב דניאל מול חניות אופניים
- עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכבים ב-15% מעמדות החניה לכל הפחות, בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה לעמדות הטענת רכבים. בנוסף ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. בכל החניון כולו – 10 עמדות טעינה לפחות
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי בנין קובעים תוקם תשתית הטענה נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- התשתיות תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות טעינה בהדרגה ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבנין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

2.6 מערכות:

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

פליטת אוויר ממרתפים עולה לגג מבנה המלון בפיר ייעודי (מקומת מרתף) ויוצא בגג הטכני ובמרחק 12 מ"א לפחות ממגדל המגורים הסמוך. הנדפה ממסחר/מסעדה/מלונאות עוברת מתחת לקירוי קומת קרקע (מעל רמפה ירידה למרתפים) עד לפיר אנכי לכל גובה המגדל ועד לגג הטכני, פליטת אגוזו חדר גנרטור תעשה ע"י פיר ייעודי בגרעין המגדל עד לגג הטכני.

כניסת אוויר למרתפים ע"י שימוש ברפפות בחזית המערבית של המגדל מעל רמפה ומתחת למרפסת קומה 1, דרך פיר ייעודי ודרכו לקומות מרתף.

גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע.

ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורור לשטחים אלו.

כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

חדרי השנאים מתוכננים בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בפינה הדרום/מערבית של המגרש בתאום עם חברת החשמל ובאישורם, החדר מיועד לשנאי אחד ולכן צרחק השהיה מותאם לדרישות חברת החשמל במרחק 3 מ' לפחות מכל אזור שהיה קבועה/ממושכת. אוורור מחדר השנאי דרך חזית הבנין (לכיון מערב). בפרויקט מתוכנן חדר גנרטור, במפלס 1-, אוורור גנרטור לכיון הרמפה, אגוזו גנרטור לגג מגדל המגורים, מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.

למגדל המגורים פינוי אשפה דרך שוטי אשפה אשר מתחברים במרתף 1- לחדר מקטין נפח. בסמוך ממוקמים חדרי אצירה ומחזור, שינוי פחי אשפה לחדר דחסנית ע"י ניהול הבנין. ממסחר/הסעדה פינוי אשפה ע"י מעלית יעודית מקומת קרקע למרתף עליון. פינוי אשפה ממתחם מבנה ציבור דרך המעלית ולחדר אצירה במרתף 1-

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: מתוכננים בגגות טכניים וככל שיידרש בחזיתות.

ג. מערכות מיזוג אוויר:

עבור מגדל המגורים מתוכננים פירי אוורור שירותים ומטבחים לכל גובה – מפוחים על גג המגדל. מיזוג אוויר ע"י VRF המווקמים על גג המגדל, כמו גם על גג מבנה עזר עבור קומות מגורים נמוכות ומלון.

ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים –

תתוכנן מערכת הכנסת אוויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים בחזית מערבית של מגדל המגורים (בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר). יניקת האוויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות הבניינים.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

למגדל המגורים פינוי ואצירת אשפה במרתף 1- על ידי מקטין נפח. בסמוך ממוקמים חדרי אצירה ומחזור, שינוי פחי אשפה לחדר דחסנית ע"י חברת ניהול הבנין. ממסחר/הסעדה פינוי אשפה ע"י מעלית יעודית מקומת קרקע למרתף עליון. פינוי אשפה ממתחם מבנה ציבור דרך המעלית ולחדר אצירה במרתף 1-

אשפה גושנית ומיחזור – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה פינני האשפה יהיה במרתף עליון על ידי משאית שתדד לתת הקרקע

ו. הנחיות אקוסטיות –

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

ז. בריכות שחיה –

בריכת השחיה משותפת לדיירי המגדל ואורחי המלון ממוקמת במפלס קומה 7 (גג מלון) בנוסף בריכות פרטיות בקומות העליונות.

ח. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש: מתוכננות באופן המייצר פגיעה מינימלית בעצים. מתוכננות 2 רחבות כבוי אש, צפונית בכניסה לחניון ודרומית ברחוב דניאל

ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקת הנאה-

כל השטח הפתוח בתחום התכנית יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה

זיקות ההנאה ישמשו למעבר הולכי רגל ובנוסף כאזורי שהייה ומפגש, אזורי ישיבה, מתקני רחוב כגון ספסלים ומתקני אופניים ויצירת מקום מפגש. ברחובות ניצבים הרחבת מדרכות בחזית לירקון רצועה המשכית לכל הרחוב מלווה בנטיעת עצים ואזורי ישיבה השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.

- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית לאורך רחובות דניאל ונחמיה, ברחוב הירקון מגבול מגרש לקו הבניה באחריות חברת הניהול.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
- גג החניון התת קרקעי יחופה ע"י ריצוף/ריצוף מחלחל כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח ובאזורי נטיעת עצים יישמר עומק גנני שלא ירד מ 1.5 מ' נטו.
- ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הראשית ולתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

פיתוח השטח

- בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- יותר שימוש בריצוף מחלחל בתחום שטחי החלחול בהיקף של עד 50% משטחי החלחול, יתר שטחי החלחול יהיו מגוננים היקפם הסופי של שטחי הגינון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. שטח המגרש – כ- 2,296 מ"ר
- שטח תכסית המרתף – כ- 1,951 מ"ר – 85% משטח המגרש.
- שטח מחוץ לתכסית מרתף – 345 מ"ר – 15% משטח המגרש, שטח פנוי מבניה
- שטח חלחול ע"י שימוש בגינון/דק – 160 מ"ר שהם 7% משטח המגרש
- שטח פנוי מבניה ומרוצף לאורך הרחובות – 185 מ"ר שהם 8% משטח המגרש
- חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- בתי הגידול בשטח גג המסד יהיו רציפים ולא יפחתו מ 15 מ"ק לכל עץ ו/או עומק של 1 מ'.
- מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
- גג החניון התת קרקעי יחופה ע"י ריצוף/ריצוף מחלחל כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח.
- ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

3.2 הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

3.3 הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

בוצע סקר עצים וסומנו 10 עצים לשימור, 3 עצים לכריתה. בשלב תוכנית עיצוב וכחלק נספח הפיתוח עצים אלו יופיעו ע"ב תוכנית פיתוח וכחלק מהיתר הבניה יסומנו בתוכניות המרתף. מתוכננים אזורי נטיעות הן בתחום המגרש באזור שאינו מעל תקרת המרתף (פנוי מבניה), הן לאורך רחובות נחמיה ודניאל, והן לאורך רחוב הירקון באזור ההפקעה. (תוכנית מוצגת בהמשך) כל הנטיעות יהיו בקרקע מחוץ לתחום המרתפים.

4. מאפייני בנייה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה-

מגורים:

על שטחי המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מלונאות:

על שטחי המלונאות בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. דו"ח רוחות

יוגש בנפרד חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, לבדיקה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

ג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

ד. תקינה ליעילות אנרגטית -

מגורים – על שטחי המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B,

ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

מלונאות - על שטחי המלונאות בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C,

ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ה. ייצור אנרגיה

היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו 70.1 MWh בשנה וזאת עפ"י מתודולוגית העיריה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת והנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני.

יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ו. ניהול מי נגר

1. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

2. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח גג קומת המגדל וגג הקומה החלקית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת לאחזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

3. יותר שימוש בריצוף מחלחל בתחום שטחי החלחול בהיקף של עד 50% משטחי החלחול, שטחי החלחול יהיו מגוננים לרבות ריצוף דק. היקפם הסופי של שטחי הגיבון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ז. **חסכון במים** תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגיבון. יותקן מתקן מינרליזציה כנדרש.

ח. **איוורור הדירות**

תוצג סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. דירות שאינן זוכות לאוורור מפולש - יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו בקוטר שלא יפחת מ-52 אינץ'. להלן הדירות עם כיוון אוויר אחד: במגדל מגורים קומות 1-5, טיפוזי דירה A, B, D, L, H.

ט. **ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור

5. **גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. **תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור מעבדה מוסמכת (אישור מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות לייעוד המגורים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), וברמת שלושה כוכבים לפחות לייעוד המלונאות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
6. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:
יישום מסקנות סקר האנרגיה, כולל חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים כפי שעולה בסקר הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

7. **תנאי לתעודת גמר:**

3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות לייעוד המגורים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), וברמת שלושה כוכבים לפחות לייעוד המלונאות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

חווד משותפת מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח בכלל ורצועת הפעילות בחזית של הירקון בפרט, קומת העזר על גג המסד, מיקום מערכות טכניות ואופן השתלבותם בפיתוח, מתן מענה לתליית כביסה לכל הדירות.

2. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

- אגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים
- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים
- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף הכנסות מבניה לקידום הסכם אחזקה של השטחים הפתוחים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	מס' 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
15 - 24-0002 ב' -	דיון 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
31/01/2024	מס' 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
15 - 24-0002	דיון 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.

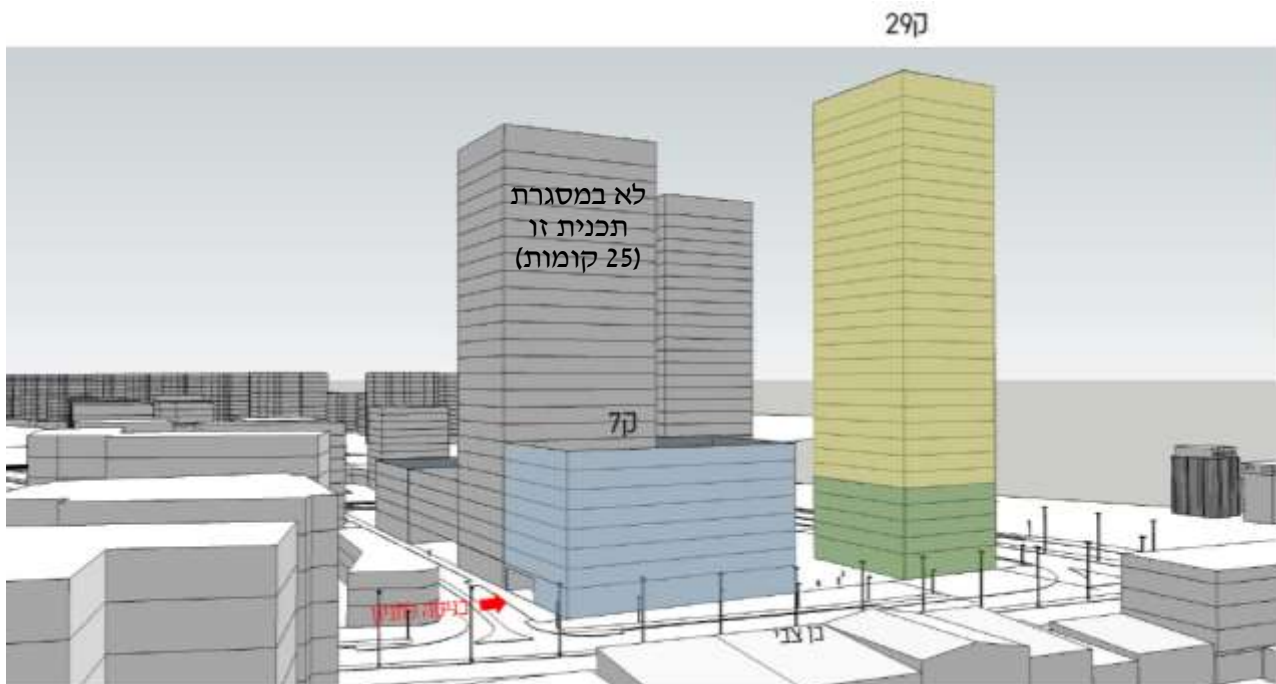
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

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 31/01/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות 15 - 24-0002	
---	--

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		יעוד
מתחת לקרקע 2	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	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'
תכנית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכנית 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		מ"ר			
		אחוזים	זכויות בניה לקומה		
		מ"ר			
29		קומות	גובה		
		מטר			
55			תכנית		
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		

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הותעדה וחיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי תוכנית מספר תוכנית 507-0915892		שם התכנית 65 תלמידים איחוד וחלוקה למסגרת 30		מגיש התכנית חוויית המסגרת לתכנון ובנייה		עורך התכנית אדרי' מני רוזנפלד	
זיהוי תרשומות והוועדה סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכת)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללת	
סוג תרשומות שם תרשומות (בה חלה תוכנית)							
סוג תרשומות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשמות תוכנית					
☒ עירונית		☐ כפרית		☐ ישי		☐ אחר	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשאר תוכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש למסר נושא אחד לתרשומות שבו תוכנית עוסקת, וחורא לא בסמכות מקומית							
תוכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

הערתים
נב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות נעה מחוזית)
צוות תכנון

התוכן מס' החלטה 31/01/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות	15 - 24-0002
--	---

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
31/01/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
15 - 24-0002 ב'	דיון 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 86'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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:

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

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 היובל תל אביב

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 לשוויון ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/4100/1), קרי לפי תכנית תא/4100	לדחות את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100-507 מצוין שאושרה בשנת 2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו".

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
15 - 0002-24	דיון בהתנגדויות

בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100.					
כמצוין במסמך העקרונות לטבלת האיזון וההקצאה (סעיף 10.5), ערך שמאי התכנית טבלה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעל זכויות, שנגזר משווי לפי שטח					
הקרקע בייעודים השונים, בהתאם לתכניות מאושרות ערב תכנית תא/4100 ולתכנית 14/2523, שמאי התכנית נהג בהתאם לתקן ולתקנות השמאים ולפסיקה.					

2. התנגדות עו"ד אמיר דנוס, בשם 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 זכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון.
2.		8, 10 (ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחוברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4000 שח/ מ"ר וסככות בחצר לפי 1200 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 המחוברים (המחוברים 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 קומת קרקע. על כן, אין להביא בחשבון

התוכן 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 31/01/2024 15 - 0002-24ב' -
--	---

את ערך המחוברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.				
<u>בהתייחס לסעיף 9 להתנגדות -</u> תכנית 2523 אכן מבטלת את התכניות הקודמות, כמצוין בתקנון, ולכן יש להתבסס על ייעודי תכנית 2523 כמפורט במענה לסעיף 1 להתנגדות רמ"י. הכל בהתאם לשטחים וייעודים לפי מפת המדידה שהתקבלה ע"י מודד מוסמך. <u>בהתייחס לסעיף 10 ג' להתנגדות -</u> בהתאם לשומה המכרעת שמתייחסת להיטל השבחה ולא לטבלאות איזון, קיימת באותה שומה מכרעת הבחנה ונלקחו בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדמים אקוי' לייעודים השונים: שווי אקוי' בייעוד מגורים א' – 1.5 שווי אקוי' בייעוד מגורים מיוחד – 1. טבלת ההקצאה שערך שמאי התכנית מתבססת על אותם מקדמי אקוי' בהתאם לייעודים השונים.	לדחות את ההתנגדות	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.	9, 10(ג)	3.
שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני ההשוואה לייעודים של התכנית תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד, מתוך הנתונים שהובאו על ידו נגזר שווי אקוי' לתכנית, כפי שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	לדחות את ההתנגדות	המתנגד טוען כנגד נתוני ההשוואה שהציג שמאי התכנית : לדבריו השמאי לא מציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית	11.4	4.

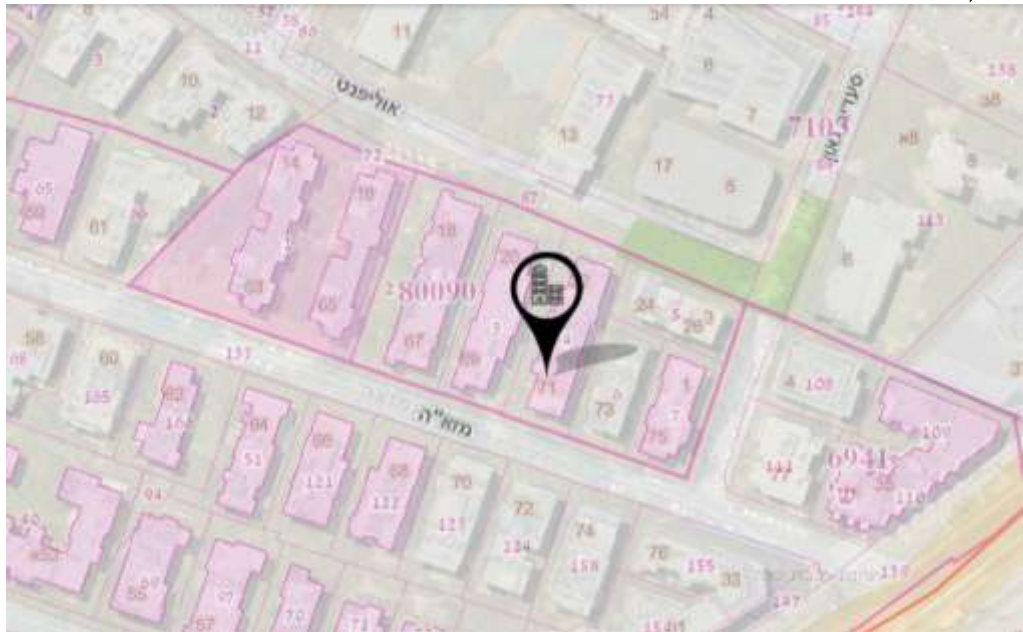
חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
לדחות את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-1193572 תא/מח/5231 - תוספת קומות ותרופת דירות לבנין לשימור מאזה 71
16 - - 24-0002	תל אביב
	דיון בהפקדה

רקע: תכנית זו הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם מה"ע ומחלקות התכנון. לכן מסמכי התכנית לא נבדקו, לא נערכה בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור והתכנית מובאת לדיון לוועדה עם חו"ד שלילית. התכנית עוסקת במבנה לשימור בתכנית השימור 22650. הפרטים המובאים בדפוס בנוגע לתאור התכנוני מולאו על ידי אדריכל התוכנית ולא נבדקו על ידי הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת: מזא"ה 71

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941			132	

שטח התכנית: 0.799

מתכנן: אדריכל ניר חרותי

יזם: מ.ו השקעות בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: קיים בניין מגורים

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-1193572 תא/מח/5231 - תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71
16 - 24-0002	תל אביב
	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים: בניין מגורים הכולל קומת קרקע ומעליו שתי קומות מלאות ועוד קומת גג חלקית

מצב תכנוני מוצע: תוספת 2 קומות לכדי בניין הכולל קומת קרקע ומעליה ארבע קומות מלאות ועוד קומת גג חלקית

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	126 אחוזים	238
	מ"ר	1914 מ"ר כולל מרתף. לא כולל שטחי מרפסות
זכויות בניה לקומה	42 אחוזים	42
	מ"ר	313 מ"ר לא כולל שטחי מרפסות
גובה	קרקע+2+גג חלקי	קרקע+4+גג חלקי
	מטר	20.98
תכסית	365 מ"ר	373 מ"ר
מקומות חניה	0	0

זמן ביצוע:

אם תוך 10 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.

התכנית המוצעת לא עברה וועדת שימור.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

1. לא מומלץ לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי, תוספת זכויות והצפפה שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור מתכנית השימור, מהטעמים הבאים:
 - א. המימוש המבוקש של תוספת 2 קומות חורג מהוראות תכנית השימור והמהווה סטייה נכרת.
 - ב. החתך המבוקש של 5 קומות וקומת גג חלקית אינו תואם את הבינוי וחתך רחוב מאז"ה בו מספר ניכר של מבנים לשימור ברמות שונות של שימור.
 - ג. תוספת של כ-900 מ"ר של זכויות הבניה במבנה לשימור ותוספת של 24 יח"ד באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור, שכן התוספת המבוקשת כמעט מכפילה את שטח המבנה לשימור.
 - ד. התוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-16 קיימות ל-40 יח"ד מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיור עתידיות...
 - ה. קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות, הטמעה של עצים לשימור וההגנה הנדרשת סביבם, החזיתות, המפלסים, סגירת נפחים, פתיחת פתחים חדשים, הריסת חלקי מבנה ושחזורם ומרפסות.
 - ו. מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים והצפפה המבוקשים ביחס לבינוי המוצע.
 - ז. התוכנית אינה מציגה פתרונות מיגון ליחידות הדיור, בהתאמה לעיקרי הוראותיה.
 - ח. התכנית אינה מציגה שטחי ציבור שיתנו מענה לתוספת יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	507-1193572 תא/מח/5231 - תוספת קומות ודירות לבנין לשימור מאזה 71
16 - - 24-0002	תל אביב
	דיון בהפקדה

2. למען הזהירות בלבד וככל שהועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת מה"ע הינה שיש לדרוש מהיזם כתב שיפוי בגין התכנית החדשה וכתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. התכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת תוספת זכויות בניה במבנה. עמדת מה"ע הינה שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות.
3. במידה והוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית יקבלו החלטה לקדם את התכנית יש להגיש לוועדה המקומית מסמכי תכנית לבדיקות טכניות, נתונים במצב הנכנס, מדידות וכד'.