

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 24-0007

י"ד אייר תשפ"ד 22/05/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, אלחנן זבולון,
אורנה ברביבאי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מהנדס העיר
	אושרת שפי, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	ס. בכירה ליועמ"ש
	אלי לוי	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	שירה קאשי דקלו	מנהל אגף נכסי העירייה
	פרדי בן צור, עו"ד	סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית
	דני ארצי	מזכיר ועדת בניין עיר
	לריסה קופמן, אדר'	מנהל תחום מקרקעין
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון מרכז
	אירית לבהר גבאי	מ. מח' תכנון צפון
	אלה דוידוף	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	רות אריאל	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה - יפו
	חדזה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	דודו לניאדו	חבר מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	מצדה דרורי	נציגה הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 24-0007 מיום 22-05-2024 אושר בישיבה 24-0008 מיום 5-6-2024



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 24-0007
י"ד אייר תשפ"ד 22/05/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, אלחנן זבולון,
אורנה ברביבאי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0006 מיום 08/05/2024
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08163 חלקת משנה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
2.	14		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08164 חלקת משנה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
3.	27		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2019-13788 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
4.	39		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08161 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
5.	53		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08162 חלקת משנה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
6.	66		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08165 חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
7.	80		רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08166 חלקת משנה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616
8.	93	507-1162486	מגדל "בלוי" דיווח החלטת וועדה מחוזית
9.	112	507-0367482	מגדל בין ערים בשינוי שלביות בתכנית מאושרת
10.	118	507-0878066	ניוד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה
11.	144	507-0840884	העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון בהתנגדויות
12.	166	507-1026871	יהודה הלוי 41-43 דיון בהתנגדויות
13.	200	507-0726463	רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתו 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 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 121-0011 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 1
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58
תובעת: לוסקי רות
בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 233,100 ₪.
תת"ל 70 א' – 474,300 ₪.
תא/3616א' – 439,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 0007-24	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.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 מייצגת 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 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 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 השוואה. 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.

תתל 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 תתל 70א' מפקיעה שטח של 24 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 48 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תתל 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, תתל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

התתל מייצגת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התתל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתתל 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 לתתל 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.

התחשב בבניין 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, תתל 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 מייצגת שטח של 24 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייצוג 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 תתל 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. לעומדת 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 תתל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א/תא/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 תלמסקנה 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 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' - תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכות 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 רות לוסקי ת.ז. 00747864, בעלת הזכויות בדירה בקומת המרתף, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 1, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "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 על סך כולל של 1,146,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח'

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
124-0007 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 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 הריסה ובנייה), 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 233,100 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעת);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 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') (בעמ' 8 לשומת התובעת);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 474,300 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 439,400 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. במקרקעין 3 מקומות חניה משותפים והבניין אינו כולל 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 בער. 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'; לאחר- 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,

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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. רשאי 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, על פי תמ"א 23א.

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 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. מטרתה 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 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003): 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"); 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"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

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

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

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

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

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו 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").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 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'

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
124-0007 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 12.5.2020);

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

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 ההחלטות שהתקבלה לאחרונה ממש (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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן. 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 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 התכנון והבניה (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 התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

ייוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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, 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 קיומה 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 "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 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; רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 המיתאר, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית החירים 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 בעירוב שימושים.

יש לדחות את טענת התובעת לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה 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 חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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 (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם); 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

וערטילאיות עת"מ (ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017); עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור:

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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 (אדוין סמואל) נ' הוועדה המקומית לת"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 מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

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 תוכנית 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 דליהץ

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

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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:

למותר לציין, בשומת התובעת שמאי המקרקעין לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. אין דירת המרתף (הנכס הנדון) כדירת עורף בקומה השנייה. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בקומת המרתף 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת – הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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:

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 ביורר 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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעת, 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.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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 מטרופוליטית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מייעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – 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 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.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – 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 מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08163-2023 חלקת משנה 1
1 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תת"ל 70א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תל"ל 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע"1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכנונות המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 24-0007' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08164 חלקת משנה 2
2 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 2023-08164 חלקת משנה 2

לדרפט מצורפת חוות דעתו 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 70א' ו- תא 3616א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בשיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 2

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58

תובעת: לוסקי רות

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 276,200 ₪.

תת"ל 70 א' – 562,200 ₪.

תא/3616א' – 520,700 ₪.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 2007-224	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"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 מסווגות 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 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 2 - 224-0007
---	--

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 24 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 48 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. התואים 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 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.

התחשב בבנייני 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 לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייצגת שטח של 24 מ"ר לרוחב חזית החלקה ליעוד 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 ושידרוג 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 תתל 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, תתל 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 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, תתל 70א' ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכות 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 רות לוסקי ת.ז. 00747864, בעלת הזכויות בדירה בקומת הקרקע בחזית, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 2, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "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");

תתל 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 על סך כולל של 1,359,100 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכנונו 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, 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 הריסה ובנייה), 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 276,200 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעת);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 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') (בעמ' 8 לשומת התובעת);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 562,200 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 520,700 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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,

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

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 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 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 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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"); 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"; פורסם בנבו, 27/6/202).

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	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. 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"); רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412

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

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

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.

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 ממש (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/92001/02220 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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כדלקמן

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 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 התכנון והבניה (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(א) 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(א) 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 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 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, 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 קיומה 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 "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 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 להתבססנינו 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). רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 טענת התובעת לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה 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 חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 2007-224	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם). 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 וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות גדלי"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 לת"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 חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-מותנות 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.

ל 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 תוכנית 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.

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

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 2007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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.

למותר לציין, בשומת התובעת שמאי המקרקעין לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. אין דירת המרתף (הנכס הנדון) כדירת עורף בקומה השנייה. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בקומת המרתף 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת - הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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 ועדת 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעת, 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.

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 הסענה המונים לפי תמ"א 23א, כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסענה 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 ע"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב :

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 מייצעת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98.

לחות 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 המייצץ 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.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – 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.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08164-2023 חלקת משנה 2
2 - 2007-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-224' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תת"ל 70א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תא/3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע'1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 0007-224' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

לדבר מצורפת חוות דעתו 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, תתל 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: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58
תובעים: גודש טלאור אורנע, שליט יריב, שליט עירא ושליט עלמה.
בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 259,000 ₪.
תתל 70 א' – 527,000 ₪.
תא/3616א' – 488,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א/תא 5000/תא 3616א

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.

תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 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 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 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 לצירוב), 1943 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א/ מפקיעה שטח של 24 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 48 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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 הועדה 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.

התחשב 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 על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית על 1 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 24 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 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. לעומדת 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 3 - 24-0007
---	---

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א/תא/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 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 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 עורכות 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 אורנע גודש טלאור ת.ז. 054534979, שליט יריב ת.ז. 036067122, שליט עירא ת.ז. 039731328, שליט עלמה ת.ז. 301465423, בעלי הזכויות בדירה עורפית בק"ק, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 3, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "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 על סך כולל של 1,274,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" 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; 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 הריסה ובנייה), 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 259,000 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעים);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 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') (בעמ' 8 לשומת התובעים);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 527,000 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 488,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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'; לאחר – 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 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. רשאיית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 3 - - 24-0007
--	--

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, על פי תמ"א 23א'.

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 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 לבנייה 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 וחילוץם 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 3 - 224-0007
---	--

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003); 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"); 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"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"); וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

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. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 07.02.2010 (להלן: "עניין ישיבת יקירי"):

ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו) 02.07.2009;

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"); ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות 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.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 ממש (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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, 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 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 התכנון והבניה (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 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 התובעים כשלו בהוכחת קיומה 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 ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא. בהמשך ישיר לכך, הרי שגם

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 3 - 0007-24 - 3
---	---

התפישא – 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. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת; ראו גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 לעליות 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 כלליות 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

יש לדחות את טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה 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 חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020, (והאסמכתאות המפורטות שם):

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

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור; ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ת"א) 85064/10 ז.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 (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 חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-מותנות 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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 3 - 0007-24 - 3
---	---

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 ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תוכנית 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:

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

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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.

למותר לציין, בשומת התובעים שמאי המקרקעין לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. אין דירת המרתף (הנכס הנדון) כדירת עורף בקומה השנייה. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בקומת המרתף 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 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה – וזאת לאור הוראותיה של

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 מאיינת 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, 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.

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:

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.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 מיעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובעמ' 98.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 13788-2019 חלקת משנה 3
3 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 תתל 71 ותתל 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.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

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

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

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא 5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תתל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תא 3616. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תתל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תתל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע'1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואין מהוות חלק מתכנון המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4

לדפוס מצורפת חוות דעתו 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 דוד 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 לפי התוכניות שעומדות ביו ועדת המשנה לתכנון המשנה לתכנון ולבניה "לאור האמור לעיל, הו אשר במהלכם יובאו ת



ינה ועדת

ועדה המקומית

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 16
 כתובת: רחוב ארלוזורוב
 תובעים: גודש טלאור
 בא כוח התובעים: עו"ד

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 310,800 ₪.
 תת"ל 70 א' – 632,400 ₪.
 תא/3616א' – 625,600 ₪.

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.

תת"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תקציר חוו"ד שמאי 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 מציינים 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 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 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 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 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 24 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 48 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 המוונים 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 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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24' - 4
---	--

המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70/א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23/א' 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 מהווה "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 של 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 התכנית הנ"ל וכי תכנית תא/4658 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 70/א' 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.

התחשב בבניין 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 70/א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1 על ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית 1 על תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים עפ"י תמ"א 23/א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23/א'.

התכנית מייצגת שטח של 24 מ"ר לרוחב חזית החלקה ליעוד 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 70/א' 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 70/א' 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 70/א' 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 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 (גזוזטרא) 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 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.

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,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24ב' - 4
---	---

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/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 תא/3616, 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) בזכותם 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 ככלל 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 תא/3616 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 150 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 130 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- 97 מ"ר בניכוי כ- 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 77 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 53 מ"ר.

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.

מעיון בהוראות התקנון המוסכם אין התייחסות מפורשת לשיוך זכויות בניה עתידיות לבעלים הרשום של חלקת משנה 8. משכך, עפ"י הנחיית היועצים המשפטיים של הוועדה המקומית זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית תא/3616 בנכס שבנדון מהוות רכוש משותף ושייכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשוויכות לדירת התובעים הינו 511,703 ₪.

לפיכך, בהסתכלות רחבה על הוראותיה של תכנית תא/3616 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 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 עורכות 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 גוש אורנע גודש טלאור ת.ז. 054534979, שליט יריב ת.ז. 036067122,

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שליט עירא ת.ז. 039731328, שליט עלמה ת.ז. 301465423, בעלי הזכויות בדירה בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 4, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "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 מטרופוליטית 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 על סך כולל של 1,568,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019. וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.2.2021. (להלן: שמאי התובעים); שלושה חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" 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, 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 הריסה ובנייה), 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 310,800 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעים);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעים).

בנוסף, לטענת התובעים, 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') (עמ' 8 לשומת התובעים);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 632,400 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 585,800 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעים תביעה מתוקנת המבוססת על עדכון חוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק מיום 31.2.2021, במסגרתה נטען כי במצב הקודם – 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, אך תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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'; לאחר – 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, 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. 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 השעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א.

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 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:

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

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 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 (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); 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").

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"; בנבו, 27/6/2023).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"); וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24ב' - 4
---	---

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").

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 הנתען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"); ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות 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 ועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. ראו 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 תכניות מפורטות מכוח תכנית המיתאר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24 - 4
---	---

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (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(5א) 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(5א) 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 קיומה 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 "למסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 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; רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב):

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 כלליות 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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24
--	---

רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

יש לדחות את טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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. ר' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם); עוד ר'א': 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); עוד לעניין זה ר'א' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ר'א' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; [ע"מ 7381/15](#) ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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 לת"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 מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

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.

ובהתאמה יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

בהמשך ישיר לאמור לעיל, 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 תוכנית 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; ר'א' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24ב' - 4
--	---

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.

הוועדה המקומית תציין כי במקרקעין דגן ישנו תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 10.3.1991 לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויות הבנייה מוצמדות לתת חלקה 8.

ברם, זכויות הבנייה על פי התקנון המוסכם אשר מוצמדות לתת חלקה 8 הינם יתרת זכויות הבניה אשר היו קיימות במועד אישור התקנון המוסכם - שנת 1991. דהיינו, זכויות הבניה בהתאם לתקנון המוסכם המוצמדות לתת חלקה 8 הינם זכויות הבניה מכוח תכנית ס', ומשכך זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית רובע 3 מהוות רכוש משותף לכל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

רא' לעניין זה פס"ד בית המשפט העליון בע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ (פורסם בנבו 11.7.2023) במסגרתו נקבע כי:

על כן, לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, 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. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינואוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו: 6.10.2020); רא' גם עניין גדעון וכרמלה:

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מאפשרת תוספת קומה שלמה בשטח של כ- 150 מ"ר (בניכוי של 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 130 מ"ר). בנוסף התכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 97 מ"ר (ובניכוי של 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 77 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ- 53 מ"ר. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יחיד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבניה 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).

להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית המבטא את תוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 4 שבבעלות התובעים, על פי חלקה היחסי ברכוש המשותף, בשווי של כ- 511,703 ₪.

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 בניה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 4 - 0007-24ב' - 4
---	---

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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).

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, 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.

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.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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 מייעצת שניתנה במסגרת הליך ערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – 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 המייעצת בעניין אירליין 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 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליות שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08161-2023 חלקת משנה 4
4 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא 5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תתל 70א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תא 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תתל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תתל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע"1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכנונות המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5

לדרפט מצורפת חוות דעתו 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 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: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58

תובעים: גודש טלאור אורנע, שליט יריב, שליט עירא ושליט עלמה.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 259,000 ₪.

תת"ל 70 א' – 527,000 ₪.

תא/3616א' – 488,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5000-24 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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.
תתל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 מיעדת 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 ב.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 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 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 "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 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 24 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 48 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 שכו הסעת המונית 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 המונית 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 המונית. 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 שיועמדו 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, 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 השפעת 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 והתכנית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

התחשב בבניין 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 המונית עפ"י תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונית עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'.

התכנית מייצגת שטח של 24 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 התובעים אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 תתל 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, תתל 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 מכריות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריות 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, תתל 70א ו- תא/3616א'.

תקציר חוות דעת עורכות 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 אורנע גודש טלאור ת.ז. 054534979, שליט יריב ת.ז. 036067122, שליט עירא ת.ז. 039731328, שליט עלמה ת.ז. 301465423, בעלי הזכויות בדירה בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 5, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "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 ב.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תתל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 על סך כולל של 1,274,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" 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, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנתענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), 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 259,000 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעים);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 8 לשומת התובעים).

בנוסף, לטענת התובעים, 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') (בעמ' 8 לשומת התובעים);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 527,000 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 488,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעים).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בחנית 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. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, 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, על פי תמ"א 23א'.

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 ויעול 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 לבנייה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחזוקם 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה 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 (נבו 07.08.2006)).

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

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"); 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"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"); וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

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

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

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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.

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. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"); ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות 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 ועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (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"); וכן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. ראו 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 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 התכנון והבניה (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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א) 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 ההשפעה 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, נשט. 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 קיומה 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 6.11 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – 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. רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 ובחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה 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 חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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 (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם). עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה ;

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). עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014 ; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) ; ערר (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 לויטן 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 מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

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 תוכנית 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.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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.

למותר לציין, בשומת התובעים שמאי המקרקעין לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. אין דירת המרתף (הנכס הנדון) כדירת עורף בקומה השנייה. משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בקומת המרתף 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 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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:

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 קהת), 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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, 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.

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.

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 מייעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97, ובהמשך, בעמ' 98.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 התנו"ב עקב אישור תתל 71 ותתל 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.

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

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תתל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תתל 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תתל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תתל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע'1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכנון המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08162-2023 חלקת משנה 5
5 - 0007-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו 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/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בשיבתה מספר 0011-21 מב' 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: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58

תובעת: לוסקי רות

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 302,100 ₪.

תת"ל 70 א' – 614,900 ₪.

תא/3616א' – 609,300 ₪.

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"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בשטח 24 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 מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 ב.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 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 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 השוואה. 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.

תתל 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 התובעת טוען כי תתל 70א/תא מפקיעה שטח של 24 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 48 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תתל 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 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 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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 מיעדת 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 והתכנית 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 והתכנית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

התחשב בבניין 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 על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית על 1 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 מיעדת שטח של 24 מ"ר לרוחב חזית החלקה ליעוד 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 ושידרוג 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 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ותא/3616) 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/3616 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' 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 התובעת לפי 12 מ"ר מרפסת $13,000 \times$ ש"ל מ"ר מבונה X מקדם $0.3 \times$ מקדם דחייה למימוש $0.85 = 39,800$ ש"ל 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/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 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) בזכותה 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 לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 150 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 130 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- 97 מ"ר בניכוי כ- 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 77 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 53 מ"ר.

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.

מעיון בהוראות התקנון המוסכם אין התייחסות מפורשת לשיוך זכויות בניה עתידיות לבעלים הרשום של חלקת משנה 8. משכך, עפ"י הנחיית היועצים המשפטיים של הוועדה המקומית זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית 3616א בנכס שבנדון מהוות רכוש משותף ושייכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 497,489 ש"ל.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 בנייה 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 עורכות 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 רות לוסקי ת.ז. 00747864, בעלת הזכויות בדירה בקומה השנייה, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 6, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "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 התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,526,300 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (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 הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת הריסה ובנייה), 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 302,100 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעת);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 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, צפופים, כריזות וכו') (עמ' 8 לשומת התובעת);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 614,900 ₪.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 2007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 המתאר הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 569,500 ₪ (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 31.2.2021, 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 בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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 לתכנית 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 בבניינים 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 יחזוק, 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 מההוראות 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 תוקף 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, על פי תמ"א 23א'.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 2007-24-ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 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;

ישוט 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה 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):

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"):

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)

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"); וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

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 ועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה.

בעניין זה ראו ההחלטה שהתקבלה לאחרונה ממש (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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. 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 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 התכנון והבניה (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(א) 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(א) 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 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 התכנון.

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 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 התכנון 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 קיומה 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 "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. ראו גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואה' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 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 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 טענת התובעת לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעת לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל יש לדעתנו לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

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

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור. ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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 חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 224-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

בהמשך ישיר לאמור לעיל, 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 וא/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 תוכנית 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. רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נוכיר בקצרה כי התובעת טוענת לפגיעה בגין הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר פוגעת בזכותה להקים מרפסת.

הוועדה המקומית תציין כי במקרקעין דנן קיים תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 10.3.1991 לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה מוצמדות לתת חלקה 8.

ברם, זכויות הבניה על פי התקנון המוסכם אשר מוצמדות לתת חלקה 8 הינם יתרת זכויות הבניה אשר היו קיימות במועד אישור התקנון המוסכם- שנת 1991. דהיינו, יתרת זכויות הבניה בהתאם לתקנון המוסכם המוצמדות לתת חלקה 8 הינם זכויות הבניה מכוח תכנית ס', ומשכך זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית רובע 3 מהוות רכוש משותף לכל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

רא' לעניין זה פס"ד בית המשפט העליון בע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ (פרסם בנבו 11.7.2023).

על כן, לעמדתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה, 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. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינואוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו: 6.10.2020); רא' גם עניין גדעון וכרמלה.

בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית רובע 3 הינה תכנית המשביחה את המקרקעין הואיל והתכנית מאפשרת תוספת קומה שלמה בשטח של כ- 150 מ"ר (בניכוי של 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 130 מ"ר). בנוסף התכנית מוסיפה זכויות בניה מוקנות במקרקעין של תוספת גג חלקית (בשיעור של 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית) בשטח של כ- 97 מ"ר (ובניכוי של 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 77 מ"ר) ומרפסת גג בשטח של כ- 53 מ"ר. כמו כן יש לציין כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל; הגובה המרבי של הבניה 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).

להלן תחשיב שמאי הוועדה המקומית המבטא את תוספת הזכויות המוקנות במצב החדש והמשביחות את תת"ח 6 בבעלות התובעת, על פי חלקה היחסי ברכוש המשותף, בשווי של כ- 497,489 ₪:

הנה כי כן, בהסתכלות רחבה על תכנית רובע 3 בכללותה – על פי חוות דעת של שמאי הוועדה המקומית, התכנית הינה משביחה על אף שביטלה את האפשרות לבניית מרפסות בחזית שכן היא מוסיפה זכויות בניה מוקנות בהיקף משמעותי ביותר.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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:

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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת - הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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 המאינת אותה פגיעה, אזי 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.

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 ועדת 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 ועדת הערר.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעת, 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.

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, כבעניינו, 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.

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 מטרופוליטית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בשומה מיעצת שניתנה במסגרת הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – 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 המיעץ 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 הרכ"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.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08165-2023 חלקת משנה 6
6 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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.

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תת"ל 70א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תא/3616. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע"1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו 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 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: 6954 חלקה: 16 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 58

תובעת: לוסקי רות

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 259,000 ₪.

תת"ל 70 א' – 527,000 ₪.

תא/3616א' – 488,200 ₪.

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"ל/70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 24 מ"ר מהחלקה.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה 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 פחות 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 מסווגות 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 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 השוואה. 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.

תתל 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 תתל 70א' מפקיעה שטח של 24 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 48 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תתל 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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 והתכנית 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 והתכנית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

התחשב בבניין 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 על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. בהתאם להוראותיה של תכנית על 1 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 24 מ"ר לרוחב חזית החלקה ליעוד 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 ושרדוג 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 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 724-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ותא/3616) 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/3616 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/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 התובעת 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 התובעת, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616, 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/3616 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/3616.

תקציר חוות דעת עורכות 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 רות לוסקי ת.ז. 00747864, בעלת הזכויות בדירה בקומה השנייה, במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6954 תת-חלקה 7, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 58, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת", "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 על סך כולל של 1,274,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן 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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת הריסה ובנייה), 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 259,000 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 24 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 (עמ' 7 לשומת התובעת);

בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח כולל של 48 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, צפופים, כריזות וכו') (עמ' 8 לשומת התובעת);

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 527,000 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5). 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 הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 488,200 ₪ (עמ' 11 לשומת התובעת).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם בנוי בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה וקומת מרתף. כולל 3 מקומות חניה משותפים ואינו כולל 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 1.1.1940. 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 ב.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 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. רשאיית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
724-0007 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שהמבנה יחזוק, 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.

יום 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, על פי תמ"א 23א.

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 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 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 למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 7 - - 24-0007
---	---

(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). 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"); 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"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"); וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"); ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 7 - 24-0007
---	---

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 ממש (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 (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. 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 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 התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר (ס' 4א) (תוספת 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' 4א) 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 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 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 לחו"ד

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 0007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 קיומה 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 ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.11 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 לת"ב פ"ת:

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית המיתאר – וזאת לאור ממצאי 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 כלליות 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 טענת התובעת לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה 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 חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס 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 (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

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). עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 22/05/2024 7 - 0007-24 - 7
---	---

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (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 קונקרטריות 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 מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

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 תוכנית 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:

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

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות 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.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 24 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 48 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.

למותר לציין, בשומת התובעת שמאי המקרקעין לא בחן על פי מאפייני הדירות הקיימות והשפעתם של המפגעים הסביבתיים (אשר כאמור אינם מבוססים) עליהן. אין דירת המרתף (הנכס הנדון) כדירת עורף בקומה השנייה.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 2007-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

משכך, לא הובאו ראיות המבססות את הפגיעה בקומת המרתף 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:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת - הריסת המבנה הקיים וניצול 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), 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 המאינת אותה פגיעה, אזי 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.

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, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל). וכך קבעה וועדת הערר:

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 השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעת, 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.

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

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
7 - 24-0007	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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.

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 פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – 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 המייעצת בעניין אירליין 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.

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 סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – 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 ושמאיי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 58 - תיק 08166-2023 חלקת משנה 7
724-0007 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

שי פטריאנו: מדובר בשבע דירות שונות עם תובעים שונים, כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. התכנית הראשונה הינה תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה תת"ל 70א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה ממנה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. התכנית השלישית הינה תא/3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו כלל. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה ולפיכך אין כדאיות בהריסת המבנה. תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע"1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים לאורך הקו הסגול. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה הינן זכויות מותנות ואינן מהוות חלק מתכנונות המקרקעין במצב הקודם. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות שהוגשו בארלוזורוב 58.

בישיבתה מספר 724-0007 מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא-1162486-507
8 - 0007-24	דיווח החלטת וועדה מחוזית

דיון בדיווח על החלטת וועדה מחוזית מיום 22.1.2024 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר.
בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה,
וצפונית לרחוב יוניצמן.

כתובת:

בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק	32,36,38	19
7224	מוסדר	חלק	15,19,22,29,30,33,39	

שטח התכנית: 30.488 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים

בעלות: אינברסיונס טוריסטיקס ס.א., עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: קמפוס WIX בבניה. כולל שטחי תעסוקה, מסחר וציבורי.

מדיניות קיימת:

המתחם מצוי בכניסה הצפונית לעיר (צומת גלילות), בצמוד לתחום תכנית 3700 להקמת רובע מגורים מעורב שימושים (כולל מסחר, תעסוקה מלונאות ועוד) בצפון-מערב העיר.
המיקום המרכזי בצמוד לצומת גלילות (מפגש כביש החוף 2 וכביש 5) מאופיין בנגישות ובניצפות גבוהה, והוא אטרקטיבי במיוחד לתעסוקה ולמסחר. בקרבת מקום, לאורך דרך 2, מוקדי תעסוקה ומסחר נוספים: אזור תעסוקה הרצליה פיתוח, הרב מכר ברמת השרון ובתחום תכנית 3700.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/מק/4240
יעוד קיים: מסחר ומשרדים, שצ"פ, דרך
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים): 20.01 דונם
זכויות בניה: 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)
תכנית המתאר תא/5000:

אזור תכנון: 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא-507-1162486
8 - 0007-24	דיווח החלטת ועדה מחוזית

- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות
- רח"ק מירבי: 4.0

מצב תכנוני מוצע: תיאור התכנית המוצעת:

תוכנית זו מוסיפה שטחים ושימושים בחלק הצפוני של תכנית תא/מק/4240, לטובת מגדל מעורב שימושים בגובה 80 קומות. תוספת מגדל במקום מתאפשרת לאחר הסרת מגבלות הגובה שנבעו מקיומו של שדה התעופה ע"ש דב הוז. התכנית המוצעת מגדירה יעוד, מוסיפה זכויות בניה והוראות בינוי לתא השטח הצפוני (להלן תא שטח 200) ומאפשרת את חיזוק מרחב התכנון באמצעות הגברת ערוב השימושים על ידי הוספת שטחים עבור שימושי תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור. בנוסף, התכנית מסדירה את יעוד הרחוב הצפוני אשר במצב המאושר נמצא ביעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, וכוללת בתוכה את אזור השיקוע מתחת לרח' יוניצמן - השתתפות היזם במימון הדרך כתועלת ציבורית.

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה בהיקף 102,800 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע לטובת שימושים מעורבים:

- א. 93,500 מ"ר שטחים כוללים עבור שימושים סחירים בחלוקה:
- עד 39,600 מ"ר (עיקרי + שירות) למגורים, לפחות 53,900 מ"ר (עיקרי+שירות) לתעסוקה.
- ב. לפחות 9,300 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

מטרת התכנית:

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת ייעודי קרקע: שינוי מיעוד מסחר ומשרדים למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי מיעוד שצ"פ לדרך.
- ב. קביעת שימושים עיקריים - מגורים ותעסוקה ושטחים בנויים למבנה ציבור.
- ג. קביעת שטחי בנייה מעל הקרקע ובתת הקרקע.
- ד. הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
- ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני: קביעת קווי בניין וגובה המבנים, וקביעת הוראות בינוי.
- ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה מקיימת.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

פירוט יעודים:

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר ומשרדים; דרך מאושרת ודרך מוצעת

שימושים:

א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יתאפשר השימושים הבאים
החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה
 תעסוקה- משרדים ומלונאות
 מסחר

שימושי בידור, בילוי ופנאי
 מגורים

דיוור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה
 שימושים ציבוריים

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים
 מחסנים, למעט בקומות מגורים

שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין:

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1

בנוסף יותרו בתת הקרקע כל השימושים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט שימושים הכוללים לינה לסוגיהם.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848 תא/507-1162486
8 - 0007-24	דיווח החלטת ועדה מחוזית

נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה:

עד 80 קומות מעל קומת קרקע

תמהיל יחידות דיור:

שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

תמהיל יח"ד יקבע בעת אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית.

זכויות בניה:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש כללי	עיקרי+שירות	עיקרי+שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		200		93500 (1) שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200 לפחות 53,900 כולל לתעסוקה עד 39,600 כולל למגורים				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	200		(3) מתוך השטחים המותרים ב (1) עד 23,050 מ"ר עיקרי למגורים		315		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		9300 (4)				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	200	2552	102800	12000	90	310 (5)	80 (7)
מסחר ומשרדים		300	17457	64900	(6)		50	12

הערה ברמת הטבלה:

- השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק
- קומת עמודים מפולשת בכניסה לבניין או בגג מקורה בגובה מעל 5 מ' או יותר לא יבוא במניין השטח הבנוי, כל עוד השטח לא יהיה סגור ביותר משני קירות
- השטחים בתא שטח 300 הם ללא שינוי מתכנית תא/מק/4240

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200.
- שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע
- מתוך השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 200 יותרו עד 22,050 מ"ר עיקרי עבור מגורים (315 יח"ד כפול 70 מ"ר) ועד 1000 מ"ר עיקרי לשטחי רווחה משותפים למגורים.
- שטחים אלו כוללים הצמדת שטחי מרפסות/מרפסות גג לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.
- גובה המבנה כולל עגורנים זמניים יהיה 336 מטר מעל פני הים.
- על פי תא/ע/1.
- קומת המגורים התחתונה והמרפסת / גג שלה יהיו בשימוש שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848 תא/507 - 1162486
8 - 0007-24ב'	דיווח החלטת וועדה מחוזית

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
תא שטח 200	תא שטח 300	תא שטח 100	תא שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	יעוד	
93,500 מ"ר	64,900 מ"ר	64,900 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע- סחיר	
315 יח"ד	0	0	מספר יח"ד	
70			גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר
9,300 מ"ר	0	0	מבנים ומוסדות ציבור	
80 קומות	12 קומות	12 קומות	מספר קומות	
למגורים 1:0.8 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר – הקטן מביניהם. יתר השימושים על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה			מס' חניות	חניה



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פיתוח המרחב הציבורי :

- השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט
- בהיקף המגדל תוגדר זיקת הנאה לציבור.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים

הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים :

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848 תא/507-1162486
8 - 24-0007	דיווח החלטת ועדה מחוזית

בתא שטח 200 ייבנו לפחות 9,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. מיקום השטחים ופרוגרמת השימושים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים הציבוריים שידרשו באותה העת.

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית תחולק בין שני :

- השתתפות במימון ביצוע הדרך המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן, בהמשך לדרך המשוקעת שממזרח לבלו מול.
- תעסוקה בהישג יד – שטחים לתעסוקה שיעברו לבעלות העירייה לטובת מקום לפיתוח חדשנות /תעסוקת צעירים/מייזמים קהילתיים על פי מתווה ועקרונות שתגבש העירייה. או לחילופין, הקצאת יחידות לדיוור בהישג יד בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

כתנאי להגשת היתר בניה, לזכויות מכוח תכנית זו בתא שטח 200, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

תנועה וחניה:

- עבור תא שטח 200 תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לדירה או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה – הקטן מביניהם. תקן החניה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תקן זה יהיה תקן מקסימלי, ניתן יהיה לבנות פחות חניות. תותר חפיפת שימושים במקומות החניה בין המשרדים למגורים.
- חניות אופניים ורכב דו גללי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מקום חניות אלה יהיה במרתף העליון ככל הניתן.
- גישת רכב למרתפים תבצע דרך הרמפות הקיימות בפרויקט בלו מול/קמפוס Wix.
- יותר חניות אוטומטיות וחניות במתקנים לכל השימושים.
- במסגרת תכנית העיצוב ישולבו עמדות להטענת רכב חשמלי.
- תקן החניה לתא שטח 300 ללא שינוי.
- ישולבו מקומות חניה לאופניים במרחב הציבורי הפתוח

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 24.08.2020 ע"י אינג' עירד שרייבר ממשרד דגש המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 25.08.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במגרש הצפוני ביותר במתחם קמפוס "בלו" (Wix) הנמצא בשלבי בניה מתקדמים. המגרש גובל ממזרח בדרך נמיר וממערב ברחוב 2425, מזרחית הוא כאמור משתלב במסגרת קמפוס "בלו" (Wix) הנשען על רחוב יוניצמן. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט הינם כ- 315 יח"ד, כ- 93,500 מ"ר לתעסוקה וכ- 9,300 מ"ר לשימוש ציבורי.

2. תקני החניה:

בשל השענות הפרויקט על קמפוס "בלו" הקיים ובשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש (כ- 320 מטר) ממערב בהמשך לרחוב אבן גבירול תקני החניה המוצעים לפרויקט הינם תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, כאשר תקני החניה עבור שאר השימושים מוצגים כתקן "אפס".

הגבלת מקומות החניה הינה במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית בדגש על הקו הירוק ובמערכי נגישות ירוקים לאור סמיכות הפרויקט לשביל אופניים קיים (רחוב יוניצמן) ושביל אופניים מתוכנן (אופנידן) העובר ממזרח לפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-1162486
8 - 0007-24ב'	דיווח החלטת ועדה מחוזית

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות של הרכבים לפרויקט יתבססו על מערך החניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו". מערך זה כולל התבססות על הרמפות, מערך הבקרה, המערך התפעולי וכד' של המתחם הנבנה כיום ועל כן לא נכללת במסגרת הפרויקט רמפות נוספות או חיבורים חדשים לרחובות ההיקפיים.

בשל מגבלות המגרש וממדיו מערך תכנון החניונים מתבסס על מערך חניה אוטומטי אשר יספק מענה לכ- 240 כלי רכב כאשר הגישה אל החניון האוטומטי הנ"ל לרבות הסדרי תאי המסירה של הרכבים וכד' הנו דרך חניון קמפוס "בלו" הקיים.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

אופניים: נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי חניונים עליונים וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).

אופנועים: נגישות באמצעות הגישה לחניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו" וחניה במקבצים יעודים בסמיכות לפירי המעליות.

5. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה והנגישות לפרויקט מתבסס כאמור כולו על המערך הנבנה כיום לקמפוס "בלו" וכולל הסדרת נגישות מרחוב יוניצמן ומרחוב 2424 אשר ישודרג במסגרת פרויקט המקודם בנפרד ובמקביל ע"י מנהל בת"ש באמצעות צוות תכנון יעודי.

במסגרת הפרויקט הנ"ל יוסדר מערך גישה וציר ירוק אשר יקשר את הפרויקט לכוון מערב (הקו הירוק).

הפרויקט נשען על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות לפרויקט ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר).

6. סיכום:

התכנית תואמת את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות איחוד לחניונים סמוכים ושימוש ברמפות קיימות כמו גם אימוץ תקני חניה מופחתים ועודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית ואופניים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

א. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. התכנית תחייב עמידה בדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

פינוי אשפה:

תבוצע הפרדה ככל הניתן בין מערכות האשפה של השימושים השונים.

התכנית תכלול הכנה לחיבור של המגדל למערכת פינוי אשפה פנאומטי עירוני, אשר יפורט ויתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848 תא/507-1162486
8 - 0007-24	דיווח החלטת וועדה מחוזית

זמן ביצוע:
שוטף.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 1) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- 2) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- 3) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- 4) תועלת ציבורית מבוקשת –
השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן ו/או הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבעו לעת אישור תכנית העיצוב.
סכום ההשתתפות הכספית ו/או היקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- 5) תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ב. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ג. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
 - ד. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ה. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ו. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- 6) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- 7) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי:
 - א. חיבור תנועתי הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
 - ב. הצגת גישה ממפלס 17.00+ (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- 8) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- 9) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- 10) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- 11) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: בשנת 2006 הועדה אישרה את התוכנית לבלו מול. כבר אז ידענו שהמקום ראוי לתוספת זכויות בהמשך באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית והיום מביאים את התוכנית הזו בפני הועדה. מדובר במגדל מעורב שימושים שיותר מחצי מההזכויות בו הן לתעסוקה.
משה צור: מציג את התוכנית
ליאור שפירא: תוכנית השימור הכריחה אותנו לשמר את המקפצה ואני חושב שהמגדלים צריכים לעבור בגובה את המקפצה.

התוכן מגדל "בלו" - 4848 תא/ 507-1162486 דיווח החלטת ועדה מחוזית	מס' החלטה 22/05/2024 8 - 0007-24'
--	--

מיטל להבי : לא ברור הקו הכחול בדפוס. למה מראים לנו ריבוע כאשר אתה מציג תוכנית בראיה רחבה ואולי צריך להסתכל על התוכנית כתוכנית צל ולא רק הבניין שמתרומם לגובה. התכנית בתחום תוכנית 3700 ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר כי מדובר במגדל של 80 קומות. המגדל חורג מתוכנית המתאר בתכנית ובהיקף הבניה. מגיעים לרח"ק מאוד גבוה שלא תואם את תוכנית המתאר והתועלות הציבוריות לא תואמות את ההיקף שמבוקש פה מבחינת פריצת קו הרקיע ומבחינת פריצת תוכנית המתאר ואני רוצה להבין את ההצדקות חוץ מהעובדה שהוא יראה הבניין הכי גבוה בעיר שלנו. אני חוששת שזו תהיה סנונית ראשונה שאחריה יבואו עוד פריצות.

דורון ספיר : אישרנו 2 בנינים של 80 קומות בבית מעריב ומגדל הקריה.

מיטל להבי : אני מבינה שפורצים את תוכנית המתאר ואני רוצה להבין למה. לבית מעריב נתנה הצדקה בגלל הרכבת. מוסדות ציבור 9300 מ"ר ועוד 1000 מ"ר זה מעט מידי והדרך להצדיק תוכנית כזו היא לתת תועלות יותר משמעותיות. מדוע פורצים את תוכנית מתאר. אם זה בגלל המטרו עוד המדינה תבקש את היטל ההשבחה כמס מתע"נ אז זה לא יביא כסף לעירייה.

חן אריאלי : צריכה להיות תועלת ציבורית יותר גדולה. יש לחדד את ענין התנועה. 16,000 עובדים בוויקס ועוד מגדל של 80 קומות - נדרשת פה תוכנית תנועה אחרת שתמנע היווצרות של צוואר בקבוק.

ליאור שפירא : איזה צוואר בקבוק? זו היציאה מחוץ לעיר.

מיטל להבי : בהתבסס על מערכת המתע"נ כל השימושים האחרים חוץ מהדיור מוצגים כתקן חניה אפס. זה לא ראלי. המגדל יבנה מהר והמטרו לאט. לדעתי יש שטחים רבים של מסחר ותעסוקה זה לא מבורך כשמבססים את זה על מטרו שאין לו עדיין תוכנית מאושרת ולא התכנות כלכלית.

חן אריאלי : איך אתם לא רואים את צוואר הבקבוק?

ראובן לדיאנסקי : לא הציגו לנו מה קורה בעיר השכנה יש את הרצליה. היום אלה שטחים חקלאים. מה יקרה מעבר לגבול? האם יש הסדרים תנועתיים? בנוסף היום כבר בונים שם, אז חשוב לדעת מה קורה כרגע ומה אומר היתר הבניה?

אודי כרמלי : לא בונים ברבוע של המגדל אלא בגבול שלו.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לדעת איך הבניין יראה מבחינת ערכים מקיימים חומרים וחיסכון אנרגטי, אני מבקש שיציגו לי באופן פרטי ושיהיה בהחלטה. (חן מצטרפת לבקשה).

אסף הראל : אלו המקומות שצריכים לבנות במקסימום וזהו מיקום אידאלי למגדלים גבוהים אני משבח את העיצוב. לגבי התועלות הציבוריות על איזה היקף של יח"ד כמה קומות כמה יח"ד והאם נשקל תעסוקה ברת השגה.

אורלי אראל : זה לא במסגרת התועלות הציבוריות בתוכנית המתאר.

מנדי : **(ממשיך בהצגת המצגת)** -מעבר לכביש מעל סינמה סיטי יש תוכניות שרצות. מציג את התוכניות של הרצליה שמקדמים בניה לגובה. באזור של רמה"ש מקדמים תוכניות של 40 ו-60 קומות.

מיטל להבי : עשית את כל המגדלים הללו בלי דרך?

ערן וקסלר : קיים כביש שמסומן היום כזיקת הנאה בשצ"פ. זו היתה דרישה שלנולשלב את הכביש בתב"ע ולשנותו ליעוד דרך. הבליטה ב"קו הכחול" שבדרום התכנית נועדה לאפשר את אחת התועלות הציבוריות של השתתפות היום בביצוע הדרך המשוקעת שעוברת מתחת לרחוב יוניצמן.

מיטל להבי : בתוך מגרש של 20 דונם אתה מנצל רק 5 דונם ושם עליו את הרחק וכל השאר זה גינה? משה צור : המבנה של וויקס הוא מבנה של קומות נמוכות ויחד על השטח מגיעים לרחק לא חריג 8.

גלי דולב : מצביעה על הפרויקט שנבנה, מציגה עוד שטח שמחכה לתוכנית עתידית אז ה20 דונה הוא השטח השלם בשלמותו ולא באותה בעלות ומקדמים אותו ביחד.

מיטל להבי : ועל השטח הזה קבלתם רח"ק 8

משה צור : אנחנו רוצים ללכת למחוז בגלל הגובה ורח"ק 8. ואנחנו לא מוסיפים חניה לתעסוקה ולא מוסיפים מסחר. יש נגישות טובה לפרויקט.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

ראובן לדיאנסקי : 305 יח"ד יגורו שם מעל 1000 איש, מה יש במפלס הקרקע שהוא ירוק עצים פארקים גני שעשועים כל אותם דברים שתושבים צריכים שתהיה להם איכות חיים.

משה צור : יש גינה גדולה מאוד.

ראובן לדיאנסקי : זה מעבר לקו הכחול זה לא שלך.

גלי דולב : הקרקע הזו נגזרת מתוכנית ישנה שהגדירה את כל השטח הירוק הזה, זו היתה תוכנית שהגדירה את כל השטח להתעסוקה. התוכנית הזו נותנת העצמת זכויות ונותנת 9000 מ"ר בנוי לצורכי ציבור והיא נותנת מענה פרוגרמטי וגם תועלות.

ראובן לדיאנסקי : אנחנו מסתמכים על שטח ירוק שנמצא שם בסמוך לקו הכחול. זה כאילו שנאמר כל ההנחיה והמדיניות לאפשר חניות במפלסי קרקע בפרויקטים של תמ"א 38 גם שבסמוך לאותו פרויקט יש גן ציבורי רחב ידיים. אנחנו באים לתושבים שלנו ואומרים אין חניות כי כל החניות שלנו יורדות לתת הקרקע, כי יש לנו עיקרון כדי להשאיר גינות צמודות לבתי המגורים. פארק וולפסון לא צריך שבשכונת הטייסים יהיו חניות ברחוב.

ערן : בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו בסופו של דבר נבחר לממש את כל הזכויות הציבוריות כחלק מהמגדל (9300 מ"ר שטח ציבורי בנוי

התוכן	מס' החלטה
מגדל "בלו" 4848-תא/507-1162486	22/05/2024
דיווח החלטת ועדה מחוזית	8 - 24-0007

ועוד שטח ציבורי בנוי כתועלת לתעסוקה ברת השגה). מבחינת השטחים הפתוחים במפלס הקרקע, כל היקף המגדל יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

ראובן לדיאנסקי: אני שאלת לגבי שטחים פתוחים בתוך הקו הכחול.

מיטל להבי: מה תכנית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט?

מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין.

גלי דולב: בקו הכחול 15% חלחול בתחום התוכנית.

מלי פולישוק: בדריש כתוב 10%.

מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000 מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס.

ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ-400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבוריים בתחום הבלו מול וגם את האוטובוסים לא שכחנו כי יהיו עוד תחנות אוטובוס.

מיטל להבי: יש קניונים שהם סגורים וכך גם החניות והמעברים בנחלת יצחק למשל.

גלי דולב: וויקס כולל 600 חניות ועוד מקומות חניה לתעסוקה. זה פרויקט משותף, יש כאן תחבורה ציבורית שהיא לא רק הקו הירוק ויש כאן תחנות אוטובוסים מכל מקום. יש כאן דרך בצפון היא מתחברת בתת הקרקע מתחת ליוניצמן כמטלה של התוכנית הזו.

ליאור שפירא: אם יש מקום לבנות את המגדלים האלו זה בדיוק המקום.

ראובן לדיאנסקי: לגבי שטחי חלחול זה שעושים וי על 15% שטחי חלחול זה תלוי טופוגרפיה. לא ידוע האם הקרקע היא בשיפוע כזה או אחר ומה קורה בזמן של גשם אם המים יודעים להגיע לשטחי החלחול. חן אריאלי: צריכה להיות פה יותר תועלת ציבורית. כמה תועלת ציבורית יש?

חן אריאלי: נאמר פה על תועלת ציבורית שאין מספיק תועלת היזם וצריך לבקש גם וגם ולא רק חלופות. צריך עוד שימושים לא רק גינות על הגגות.

אלי לוי: הכסף מכל שיווק של העיריה הולך לבניית בתי ספר וגני ילדים זה התועלת של הפיתוח. כיצד הגינה הגדולה נוצרה? היתה שם חטיבת קרקע של בעלים מקסיקני ולנו היו בה זכויות. במסגרת הזו היה מגרש שהיה חצי שלנו וחצי של מקסיקני שמכר ובסופו של דבר הגיע לקנדה ישראל וכשהוצאנו את המכרז הם קנו גם את הזכויות של העיריה ונוצר מגרש גדול. במסגרת ההסכם יש סעיף שאומר, שמעבר לזכויות שמכרנו, כל השבחה העיריה מקבלת בגין זכויותיה כהשבחה מלאה. כלומר מכר חדש שווי חדש לכן יש 45% מהזכויות שנוצרות והעיריה תקבל וגם שטחי ציבור בנויים ושטח לתעסוקה ברת השגה - זהו ניסוי ראשוני. כל התוכנית התבססה על זה שחצי מהשטח שהיה בתכנון נקבע כשצ"פ. אחת הטעויות שעשינו היתה שלא יצרנו דרך שמפרידה ביננו לבין הרצליה וזה סומן במסגרת השצ"פ כזיקת הנאה וזו היתה טעות. אנחנו מנסים לתקן כי אנחנו רוצים לאפשר למתחם הגדול כמה כניסות. כניסה אחת תהיה מהצפון וישירות לרמפה של הבניינים, דבר שני זו כניסה דרך המרתפים או המנהרה שתכנס מיוניצמן וכניסה רגילה מלמעלה ולא מרחב כלוא. לכן התמורה שאנחנו מקבלים על בערך 50% מהזכויות הנוספות והמטלה הציבורית זה לא או אלא גם וגם. נקבל גם שטח בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שאם כל הסוגיות שהעלית עדין אפשר לבקש יותר ולהגיע למצב win win/ אלי לוי: יש תוכנית אסטרטגית שאומרת מה האפשרויות והצרכים ובדקים עם רוני שהכל מסתדר במבנה הציבורי במיקום בהעמדה ובשילוב עם שטחים קודמים. גם שתואם את השימושים העתידיים שאנחנו רוצים, אפשר להגדיל את הסף.

משה צור: הגובה נקבע על סמך ניתוח אדריכלי מדוקדק שמצאנו את האיזון בין הגודל של הגרעין לצורכי הקונסטרוקציה לבין קומה הטיפוסית שימושית. אם היינו עולים גבוה יותר הגרעין היה טופס יותר שטח בקומה הטיפוסית.

רוני קינסבורגר: בהחלט אפשר לדרוש יותר. המתודולוגיה היא שיש ההקצאות לצורכי ציבור וזאת מגובש על סמך מסמכים פרוגרמטים ומבחינה הזו הדברים סגורים. כשהגענו לנושא של התועלות, מצאנו שהמנגנון בתוכנית המתאר לחישוב תועלות ציבוריות לא רלוונטי לפרויקט הזה. זה פרויקט שחורג מאד מהרח"ק של תוכנית המתאר ומשלב תעסוקה וגם מגורים. ההצעה שלי היתה שאמת המידה לחישוב התועלת תהיה כזאת: בפרויקטים שיש בצפון העיר אנחנו דורשים 10% יח"ד לטובת דיור בהשיג יד, לא כולל ההקצאות לצרכי ציבור. ברגע שמכמתים את השווי הכלכלי של 10% מהפרויקט לטובת יחידות דב"י. מקבלים מסגרת כספית. פה תעדפנו את התועלות הציבוריות בהתאם לתפיסה של מינהל ההנדסה. כלומר, השתתפות במימון המעבר התת קרקעי ומצאנו תועלת ציבורית נוספת תוספת של שטחי ציבור בנויים, זו היתה המתודולוגיה שלפיה פעלנו.

מיטל להבי: אנחנו נותנים 100,000 מ"ר בגרוסומודו. בגלל שזה מעבר להסכם הבסיסי שמכרנו את הקרקע אנחנו שותפים ב-50% מהזכויות הללו. כלומר יש לנו פה 500 מיליון מספר דמיוני כהכנסה. בפני עצמו זו סיבה וזו תועלת. אם נבקש עוד 10,000 מ"ר ציבורי במקום וזה מצמצם את הרווח שלנו אז אולי לא כדאי לבקש עוד מטלות.

רוני קינסבורגר: זו גם עמדה שלקחנו בחשבון. אם העיריה צפויה לקבל חצי מילארד שקל, כל מטרה ציבורית שמוטלת למעשה מפחיתה מהעירייה את ההכנסות וההשבחה.

מיטל להבי: הוא מדבר על הכנסה שהיא 100% השבחה שנקבל.

התוכן	מס' החלטה
מגדל "בלו" 4848-תא/1162486-507	22/05/2024
דיווח החלטת ועדה מחוזית	8 - 0007-24

רוני: בדיוק. ראשית מה השווי של הפרויקט וקשה להאמין ששווי הקרקע לתעסוקה היא 10,000 ₪ למטר. בחסן ערפה שווי מטר בימי השיא הוא 4,600 למטר קרקע ברוטו. שווי מטר בשליפה היא 22-23 אלף ₪ למטר. כל מטלה שנטיל בנוסף זה מופחת מהקופה הציבורית קרוב ל100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.

מיטל להבי: אם 10% ירדו מהכנסות שלנו, אז אם דואגים לכסף, ראש העיר והנהלת העיר נוכל להחליט על מטלות ציבוריות איפה שאנחנו רוצים לטובת תושבי העיר בלי שום קשר לפרויקט. הכסף הוא חופשי. אלי לוי: יש סוגיה שישנה הטענה שיכולה לבוא בעתיד שזו קרקע עירונית ואנחנו לא דורשים את המטלות ואנחנו נזהרים בזה על מנת להישאר שיווניים. גם במגרשים העירוניים באיווקן, נחלת יצחק אנחנו משיתים את המטלה הציבורית למרות שהדבר יורד משווי הקרקע.

מיטל להבי: יש פה שכונה איפה הבי"ס?

אלי לוי: יש מגרש של 7000 מ' עם ערך ציבורי.

מיטל להבי: נחה דעתי בנושא הכספים וההכנסות ממטלות. יש את נושא התנועה אני רוצה שמישהו יציג לי. אני רוצה לראות את המעברים החיבורים כניסות של אוטובוסים.

אודי כרמלי: יציגו לך.

דורון ספיר: מיטל יציגו לך את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן מלי פולישוק: אני מבינה שיש 3 כניסות למתחם האם יש כניסה נוספת בכביש החוף חוץ מיונצמן.

משה צור: תהיה רמפה בלי רמזור.

אסף הראל: מה שטח דיור בהישג יד?

אלי לוי: תעסוקה בהישג יד מדובר ב1500 מ'. זוהי פעילות עסקית ציבורית במחירים מוזלים.

ראובן לדיאנסקי: אבל הוא חייב להיות תל אביבי

אסף הראל: למה לא דיור בהישג כאן

אלי לוי: דיור בהשגה במגדל זה לא ראלי כי זה עדין 7000 ₪ לשכירות בדירה.

דורון ספיר: הצעת החלטה לאשר את התוכנית בכפוף להערות הצוות. הצוות המקצועי יציגו למיטל את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן ולתקן בסעיף 5 (תועלות) – למחוק את המילה "או" ולהשאיר את "ו".

מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0016-20 מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- 13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- 14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- 15) תועלת ציבורית מבוקשת – השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
- סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- 16) תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ח. חתימת היזם על כתב שיפוי.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא-1162486-507
8 - 0007-24	דיווח החלטת ועדה מחוזית

- ט. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
- י. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- יא. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- יב. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- 17) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- 18) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי:
- ג. חיבור תנועתי הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
- ד. הצגת גישה ממפלס +17.00 (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- 19) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- 20) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- 21) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- 22) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

בנוסף הצוות המקצועי יציג למיטל להבי את התוכנית התנועתית ולראובן לדיאנסקי את הנושאים הסביבתיים, ככל שיהיו להם הערות התוכנית תוחזר לדיון בועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי, ליאור שפירא

דיווח על כך שהועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, וכן התכנית כוללת חילופי שטחים (בשטח 170 מ"ר) בין היזם לעירייה.

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:

- יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
- חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
- אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
- חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.

בנוסף, על מנת לפשט את קידום התכנית, מומלץ להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירוניים.

רוני קינסברונר: אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התוכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות. אסף הראל: מה התועלות?

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" 4848/תא-507-1162486
8 - 0007-24'ב'	דיווח החלטת ועדה מחוזית

ערן: במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליונצימן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.

רוני קינסברונר: בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאוד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה. מה שערן ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

בישיבתה מספר 0022-22'ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף התנאים הבאים בפועל:

1. צירוף הועדה כמגישה לתכנית
2. יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
3. חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
5. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
6. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.
7. להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון

תיקון החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה 26.10.22

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וחילופי שטחים (170 מ"ר) בין היזם לבין העירייה. טבלאות האו"ח בהסכמה מקצות לעירייה זכויות סחירות מעל הקו. בדיון מתאריך 27.7.22 נקבע כי יש לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף תנאים בפועל.

בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי כיוון שייתכנו שינויים ללוח ההקצאות במהלך קידום התכנית מוצע לתקן את התנאי הבא מתנאי להפקדת התכנית בפועל לתנאי למתן תוקף לתכנית:

- לקבל את אישור מועצת העיר לטבלאות האו"ח.

יתר התנאים הבאים יקבעו כתנאי להעברת התכנית למחוז:

- חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
- חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- תיקון קו כחול- ללא חלק מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.
- סבב הערות והטמעתם כמקובל

בישיבתה מספר 0027-22'ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-1162486
8 - 0007-24ב'	דיווח החלטת וועדה מחוזית

דיון בדיווח על החלטת וועדה מחוזית מיום 22.1.2024

בישיבת הוועדה המחוזית מיום 22.1.2024, הוחלט להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים. להלן החלטת הוועדה המחוזית:

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 940 מיום 22.1.2024 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית בשטח של כ-31 דונם, וממוקמת בגבולה הצפוני של העיר תל אביב, בצמידות למחלף גלילות על כביש ארצי מס' 2, ולשכונת דרום-מערב הרצליה (תכנית מס' 504-0693994). שטח התכנית הינו חלק מבלוק עירוני מצפון-מזרח לתכנית תא/3700. בשטח התכנית הושלמה בניית מתחם WIX, שהינו מתחם תעסוקתי עד 10 קומות, מכח תכנית תא/מק/4240 (אושרה בשנת 2016). התכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף של 102,800 מ"ר לשימושים מעורבים: תעסוקה, מגורים (315 יח"ד), וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור. תוספת השטחים המוצעת מרוכזת בחלק הצפוני של התכנית, במגדל בן 80 קומות. בנוסף, התכנית מסדירה סטטוטורית דרך קיימת בחלק הצפוני, לצורך חיבור תנועתי לרחוב אבן גבירול בו עובר הרק"ל (הקו הירוק). התכנית מוגשת על ידי חברת קאנטרי על הים בשיתוף הרשות המקומית. התכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית שישיבתה מיום 27.07.2022.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

תא/5000 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית, עד 15 קומות וברח"ק מירבי 4. מאז אישור התכנית הכוללת (2016) אושרה תתל/71 א (2017) אשר עיגנה סטטוטורית הקמה של קו רק"ל (הקו הירוק), במרחק של כ-300 מ', הנמצא בהליכי ביצוע, וכן אושרה לאחרונה תתל/121 (2023), המייעדת בצמידות לגבול התכנית מדרום, מסוף אוטובוסים לתחבורה ציבורית. עוד יצויין כי תכנית תא/5500 במתכונת שהוגשה לוועדה המחוזית, מעגנת את האפשרות לבינוי המוצע בתכנית זו. הוועדה סבורה כי השינויים הסטטוטוריים והעובדתיים המפורטים מעלה מצדיקים את החרגת התכנית מהוראות תא/5000.

1. גבול התכנית ואיכות המרחב הציבורי:

התכנית מציעה שינוי ייעוד שצ"פ בהיקף של כ-6 דונם לטובת דרך מוצעת, ללא מתן מענה חלופי לשטח, בניגוד להוראה 5.6.2 בתממ/5. לאור העובדה שהכביש מבוצע בפועל, וכן לאור הצהרת הוועדה המקומית על קידומה של תכנית משלימה לבלוק העירוני, אשר תסדיר את הבטחת השטחים הציבוריים, בהתאם להוראת התמ"מ, הוועדה מחליטה להסיר מתחום התכנית את תאי שטח 801,705,702.

2. איכות המרחב ציבורי:

הוועדה סבורה כי סביבת התכנית המיידית במצב הקיים, מוטה רכב באופן משמעותי, וזאת בניגוד להוצמת הבינוי המבוקשת, המסתמכת על מונח באמצעות מערכות ותחבורה ציבורית ותיעודף הולכי רגל ואופניים. בהתאם לאמור, תעודכן התכנית כמפורט להלן:

א. לתחום התכנית יצורף חלק מחלקה 40 בגוש 7224, בהתאם לתא שטח 870 בתכנית מס' 507-0137356 המאושרת, אשר ייקבע בייעוד שצ"פ. בתחום זה לא תותר חניה עילית, והוא יפותח כמרחב ציבורי איכותי.

ב. תא שטח 800 ישנה ייעודו לשצ"פ. פני הקרקע יפותחו כחלק המשכי למפורט בסעיף א לעיל. בתת-הקרקע יותר שימוש של דרך ציבורית.

ג. זיקות הנאה במערב ובצפון התכנית יאפשרו מעבר הולכי רגל בלבד. השטח יקבע כשטח לפיתוח נופי אשר יבטיח פתרון לרכבי חירום בלבד.

נספח הפיתוח של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים המפורטים לעיל.

3. סך שטחי בניה מירביים בתכנית:

סך השטחים בתחום התכנית, בהתאם לפירוט בטבלה להלן:

פירוט שטחים מירבי	תא שטח 300	תא שטח 200	תא שטח 800 + חלקה 40	סה"כ
על-קרקע	64,900	86,500	0	151,400
תת-קרקע	64,000	4,800	7,400	76,200
סה"כ	128,900	91,300	7,400	227,600

הערות לטבלה 5 יאפשרו רק את המפורט מטה בלבד:

א. יותרו שימושי מלונאות עד 15,000 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה בתא שטח 300, ו-5,100 מ"ר מתא שטח 200.

ב. לשטחים מפורטים בטבלה יתווספו שטחי בניה עיקריים למרפסות לשימוש מגורים בלבד, בהיקף מקסימאלי כולל של 2,000 מ"ר (לפי 14 מ"ר ליח"ד).

4. פירוט זכויות והוראות בינוי לשימושים בתא שטח 200:

א. מגורים – עד 15 קומות.

(I) הוועדה סבורה כי במיקום מרכזי בו ממוקמת התכנית, קיימת הצדקה והגיון תכנוני בקביעה של יח"ד להשכרה בבעלות אחודה. השילוב בין כמות מסויימת של יח"ד בבעלות אחודה ומשרדים ייצר אפשרות לניהול ותחזוקה ברמה נאותה. יובהר בהקשר זה כי ייחודו של המיזם הנדון שזכויות הבניה בו הן כולן תוספתיות ביחס לתכנית המאושרת תא/5000, המאפשרת שטחי משרדים קיימים, בהתאם, מדובר על תוספת המגלמות יתרונות כלכליים רבים, בשים לב שזכויות אלו נוצרו יש מאין. לאחר שבחנה הוועדה את חו"ד הכלכלית שהוגשה ואת בקשת היזם, ושמה את התייחסות שמאי הועדה ואת התייחסות הצוות המקצועי, סבורה הוועדה כי תכנונית

התוכן	מס' החלטה 22/05/2024
486-1162507 תא/4848 - מגדל "בלו" דיווח החלטת ועדה מחוזית	8007-24 - ב' - 8

- ישנה חשיבות בקביעת המגורים באזור זה לשכירות ל-20 שנה בבעלות אחודה. לשכירות ארוכת טווח יש חשיבות אדירה עבור התפתחות האזור ומטרופולין ת"א, תוך יצירת מענים מגוונים לצרכים שונים של האוכלוסיה בלב המטרופולין.
- 2) סך שטחי המגורים יקבע עד 15,000 מ"ר. לאור תמהיל הדירות להשכרה, יתווספו שטחים בהיקף של 500 מ"ר שטחים משותפים לרווחות הדיירים. לא יותר לנייד שטחים אלו לטובת הגדלת שטח יח"ד.
- 3) עד 150 יח"ד להשכרה בבעלות אחודה ל-20 שנה.
- 4) תמהיל יח"ד: לפחות 20% מתוכן יהיו קטנות עד 63 מ"ר שטח כולל.
- ב. תעסוקה:
עד 32 קומות בהיקף כולל של עד 64,000 מ"ר, מתוכם עד 500 מ"ר לשימוש מסחר במפלס הקרקע.
- ג. מבני ציבור:
1) יותרו שימושי תרבות, קהילה, רווחה ומשרדים ועירוניים.
2) עד 5 קומות בהיקף מירבי של 7,000 מ"ר, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב, בהתאם לנתוני איכות הסביבה העדכניים, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
ד. בשטחים בתת-הקרקע יותרו שימושי אחסנה, תפעול וחניה, וכן שטחים עיקריים בהיקף של עד 4,000 מ"ר.
5. הוראות בינוי כלליות:
א. מס' קומות (כולל קומות טכניות): עד 60 קומות וגובה כולל של עד 205 מ' מופ"הש / 217 מ' מופ"ה"י.
ב. גובה 2 הקומות הראשונות בתא שטח 200 יהיה בהתאם לגובהם בתא שטח 300, על מנת לאפשר את החיבורים בקומות המסד. יוסרו הוראות נוספות ביחס לגובה הקומות.
ג. בתא שטח 200 תינתן עדיפות לפתרון התגוננות אזורית באמצעות ממ"ק.
ד. תובטח הפרדת מערכות אשפה בין השימושים השונים.
ה. גג מועיל – לפחות 60% משטחי הגגות ישמשו כגג ירוק / כחול.
6. תשתיות:
א. תיאום הוראות התכנית ונספח ניהול גר וניקוז עם יועצת התשתיות ללשכת התכנון, כך שיתאם להוראות תמא/1 תיקון 8.
ב. יותר שימוש לאגירת אנרגיה. יוסר השימוש לייצור אנרגיה.
7. תנאים בהליך הרישוי:
א. טרם הליך רישוי מכח תכנית זו תאושר על ידי הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את הנושאים הבאים: מיקום השימושים הציבוריים, גובה קומות, עיצוב חזיתות, מיקום המתקנים הטכניים, היבטי סביבה כולל בניה ירוקה ומרחב ציבורי.
ב. הליך רישוי אשר יכלול השפלת מי תהום יידרש באישור רשות המים.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	4848/תא-507-1162486 - מגדל "בלו"
8 - 0007-24ב'	דיווח החלטת ועדה מחוזית

- ג. תוקם חברת ניהול ותחזוקה.
- ד. הליך מסירת מידע לבקשה להיתר הכולל מבנה מעל 60 מ' מעל פני השטח יכלול הנחיות מרת"א לסימון מבנים, הקמה וסימון של עזרי בניה.
- ה. סעיף 6.8(א) בהוראות התכנית: יובהר כי התיאום הינו לנושא חזיתות המבנה בלבד לעת תכנית העיצוב.
- ו. הליך מסירת מידע לבקשה להיתר הכולל שטחי מלונאות יכלול הנחיות משרד התיירות לעמידה בהוראות תמא/ 1/12 ובתקנים הפיזיים לאכסון מלונאי.

8. תנועה וחניה:

- א. תקן חניה:
 - תקן חניה לרכב פרטי: בתחום התכנית קיימים 1,358 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל רכב גיש).
 - לא יתווספו מקומות חניה מעבר לקיים לשימושי תעסוקה ומסחר.
 - תקן חניה למגורים 1:0.8.
 - תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים – סה"כ 1,000 מקומות חניה. תותר חניה בתחום השצ"פ.
- ב. נספח התנועה יבטיח היתכנות לשילוב רכבי היסעים. כמו-כן יוצג פתרון חלופי לעצירת רכבים (נשק וסיע) במפלס הקרקע בתיאום לשכת התכנון.
- ג. החניה בכל תחום התכנית תקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה 2016, למעט החניה למגורים.

9. תיאומים ואישורים (תוך 21 יום מקבלת המסמכים):

- א. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הכוללת החלפות של קרקע סחירה בקרקע ציבורית. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, תנאי לתוקף לתכנית, אישור מועצת העיר.
- ב. השלמת התיאום עם משרד התחבורה לנושא נספח התנועה והבטחת ביסוס למחלף גלילות.
- ג. השלמת התיאום עם המשרד להגנ"ס לנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר.
- ד. התייעצות עם פיקוד העורף, בהתאם להוראות תמא/1/17 (סעיף 4.1.1)
- ה. תמא/ 1 פרק דרכים: התכנית לא נדרשת לאישור ולק"ו, היות וקווי הבניין מאושרים מחוץ למרחקים הנדרשים מדרך ארצית מס' 2.

10. כללי:

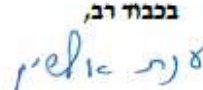
- א. בניה ירוקה - הנושא יבחן בתכנית עיצוב האדריכלי. סעיף 6.4 ("בניה ירוקה") יוסר מהוראות התכנית, למעט ס"ק (ד).
- ב. סעיף 6.7 ("הנחיות מיוחדות") יוסר מהוראות התכנית. הנושא יבחן בתכנית העיצוב האדריכלי.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-1162486
8 - 0007-24	דיווח החלטת וועדה מחוזית

- ג. לא תתאפשר תוספת זכויות בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. סעיף 6.11 ("תנאים בהליך רישוי") יוסר מהוראות התכנית.
- ה. איחוד וחלוקה – התכנית תופקד עם גירסא אחת של טבלת איחוד וחלוקה החתומה על ידי כלל הבעלים, בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה.
- ו. יוסר סעיף ההפקעה וההערות לטבלה 5.
- ז. התכלית התכנית תהיה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות הוועדה המקומית להאריך מועד זה עד 5 שנים נוספות.
- ח. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ט. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל תכנון חושב רישוי, ובכלל זה הפניה למחלקות עירייה, סמכות מהנדס עיר, תועלות והסכמים, תחזוקה, נושאים המוסדרים בהליך החוק והתקנות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

- [x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.
- [x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.
- [x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.
- [] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

 ענא אלשיך
 מזכירת הוועדה המחוזית

עיקרי החלטת הוועדה המחוזית מיום 22.1.2024

הוועדה המחוזית הפחיתה את סה"כ היקף זכויות הבניה ושינתה את תמהיל השימושים בתכנית שהומלצה ע"י הוועדה המקומית. בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדה הוחלט לתקן את מסמכי התכנית לפי העקרונות הבאים:

- א. הפחתת סך שטחי בנייה מרביים ושינוי תמהיל**
- הפחתת סה"כ שטח עיקרי ושרות על קרקעי מ- 102800 מ"ר ל- 86500 מ"ר.
 - הפחתת מספר הקומות הכולל מ- 80 קומות ל- 60 קומות
 - הפחתת סה"כ שטח למגורים מ- 36500 מ"ר ל- 15000 מ"ר.
 - הפחתת כמות יחידות הדיוור מ- 315 למכירה בשוק החופשי ל- 150 יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ל- 20 שנה.
 - הפחתת סה"כ שטח למוסדות ציבור מ- 11123 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
 - הפחתת מס' קומות למגורים מ- 34 קומות ל- 15 קומות.
 - הפחתת מס' קומות למוסדות ציבור מ- 7 ל- 5.
 - צמצום השימושים המותרים בשטחי הציבור לשימושי תרבות, קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים בלבד.
 - בתכנית שהומלצה ע"י הוועדה המקומית, השימושים הציבוריים כוללים, בין היתר, מסחר נלווה בהיקף של עד 10% מהשטחים הציבוריים.
 - הפחתת שטח עיקרי ושרות בתת הקרקע מ- 16300 מ"ר ל- 4800 מ"ר.
 - הגדלת סה"כ שטח תעסוקה מ- 54177 מ"ר ל- 64000 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל "בלו" - 4848 תא/507 - 1162486
8 - 2007-24	דיווח החלטת ועדה מחוזית

לאור החלטת הועדה המחוזית השונה מהותית מהמלצת הועדה המקומית, מה"ע ממליץ למשוך את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו: מציג את ההחלטה של הועדה המחוזית שהתקבלה ב-22.1.2024.

ליאור שפירא: זו תכנית מגורית בחיי העיר תל אביב יפו, עובדים עליה שנים על גבי שנים. ההחלטה של המחוז לא מובנת אבל היא שינוי עצום להסכמות שלנו ולציפיות שלנו ולמדיניות שלנו. מה"ע וגורמי המקצוע המליצו שלאור החלטת הועדה המחוזית אנחנו נמשוך את התוכנית וכבר היום באמצעות תא 5500 שומרים לעצמנו את הזכות ולעשות תכנון דיי דומה ולעשות זאת תחת סמכות מקומית. בהנחה כמובן שת.א 5500 תאושר.

אביגדור פרויד: יש מישהו מהמחוז שיכול לייצג את עמדתם?

מיטל להבי: אם יש אזור בעיר שאפשר לצופף אותו ולהגביה אותו וליצור ממנו פינה אחרת מכיוון שנמצא בציר הקו הירוק זה בהחלט האזור. הדבר היחיד שהציק לי זה הפתרונות התחבורתיים שמתבססים מאוד על דרך נמיר. נעשתה עבודה גדולה מאוד כדי להכין את השטח לאפשרות של החיבוריות בין הדופן המזרחית למערבית. יחד עם זאת, יש שם שכונות מגורים ודילגנו בגלל שזה אזור לא מפותח השאלה אם בין 80 ל-60, אם 60 לעומת ה-15 של ת.א 5000 זה לא הישג בפני עצמו? אני מדברת על השינוי מהמתאר הבסיסי. זה אזור לפיתוח לא בטוחה ש-60 קומות לעומת 15 שהיו בתא 5000 זה לא פיתוח? וטוב שיש על כל גוף בקרה.

מאיה נורי: למה אין דיור מטיב: דב"י, שכירות לצמיתות ואם אנחנו מושכים את התוכנית האם מתכננים לייצר דיור מטיב?

אורנה ברביבאי: אשמח לשמוע את נימוקי הוועדה המחוזית כדי להבין את הפער העצום, מפריע שלא זוהה הפער קודם הגשת התוכנית. צריך להיזהר על משיכה על הסף ייתכן וגם תוכנית חדשה תדחה ולכן נכון לקיים דיאלוג כפי שאנחנו רוצים.

מצדה דרורי-מחוז: זה לא נכון שאסביר את החלטת הועדה המחוזית. אישית לא הייתי בדיון, ההחלטה מנומקת ואם תרצו הסבר נוסף צריך לעשות זאת אבל לא כרגע.

מירב כהן מנכל"ית קנדה: קנדה ישראל מאד הופתעו מהחלטת הועדה המחוזית. התוכנית נכונה והתכנון נכון אולם לאור ההחלטה שכדאי למלא את התנאים ולהגיש ערר והתנגדות ולהילחם. לא הייתי רוצה למשוך את התוכנית לא צריך לוותר, צריך להתנגד. כרגע יש 90,000 מ"ר שהם נותנים, צריך לקחת אותם ולהילחם ולבקש קצת יותר קומות ולא למשוך את התוכנית. הועדה המחוזית כן תיתן לנו מקום להשמיע את הדברים שלנו וכן יתנו חלק מהדברים וגם דיור בשוק חופשי.

אודי כרמלי: אני מסכים לדברים שנאמרו גם לעניין השיח עם הוועדה המחוזית וגם לעניין ההפתעה למרות אין ספור שיחות עם המחוז שבהן הייתה תחושה שניתן להגיע לעמק השווה. ההחלטה נעשתה באופן חד צדדי ולא רק שהורידו קומות אלא סך התנאים המצטברים שנעשו בפרויקט הזה שמים אותנו שהאינטרס הציבורי נפגע בצורה מהותית. להפחית 10,000 מ"ר בבניה התת קרקעית ולשנות בצורה מהותית את מערך הדרכים ולשנות את המתווה הכלכלי. הוועדה המקומית ומהנדס העיר מקפידים להביא תוכניות שתהיה להם התכנות כלכלית. נעשית מאחוריהן הרבה עבודה שמבינים את ערכה ולא רק לייצר ניירות שבמקרה הטוב תפקידם לייצר שיח בורסאי להעלות שווי של חברות, ובמקרה הרע לסכל פעולות אחרות. בסופו של דבר הרצון לראות תוכניות שמתממשות. לכן בעננו לא נכון להעלות תוכנית שלא תצא לפועל. יש הרבה מאוד שיקולים שהוצגו כאן והוועדה המקומית קיבלה אותם לעניין התפקיד של המקום הזה. כל מה שנאמר, נאמר בהסתייגות מלאה, מצדה פחות מעורה בנושא, עמדת המחוז באה בעיקר ממקום של חשש שאנו עושים יותר מדי, יש כאן העצמה גדולה מידי, העמדה שלנו נאמרה והוצגה עשרות פעמים גם עם הנהלת המחוז הקודמת וגם הנוכחית, זו יוזמה שאנו מאמינים בה מאוד, שאנחנו כופרים בתפיסה המחוזית של צירי הפיתוח המטרופולינים שהמחוז הוביל. עם הזמן אני חושב שהם מסכימים עם גישתנו. תוכנית פתוח הציר הראשי הוא ציר ז'בוטינסקי ר"ג כל הקו האדום וזהו ציר גמור מבחינה תכנונית, ניתן פה ושם להוסיף זכויות. המקום המשמעותי ביותר לשני העשורים הקרובים הוא הציר מהרצליה פתוח עד לת"א שם הולכות לקום עיר חדשה שלמה בכל הצדדים. עיר חדשה שאמורה לייצר ציר שלם שכולם אמורים לעבוד ולחיות בו, אני חושש שהמחוז עדיין לא שותף מלא לחזון הזה שאנו רואים וכך נכון לכוון את ההתפתחות העירונית במקום הזה. אחד הדברים שאנו מנסים לתקן זה התפיסות שהיו לפני 20 שנה שבה קודמה תוכנית מתוך רצון כמו 3700 שמדברת על 150 200 מ"ר אלף תעסוקה לכל המרחב הזה. עמדת הועדה המקומית לא נמצאת במקום הזה אנחנו מאמינים בדעה של עירוב שימושים בצורה יותר רחבה כדי לייצר תמהילים שאנחנו מאמינים בהם, תוספת תעסוקה, תוספת שטחים ציבוריים וגם תוספת מגורים. היה יכוח שמאי שהוועדה המחוזית לא קבלה את הערכות השמאיות של קנדה ישראל ושל עיריית ת"א. זכותם לטעון זאת, אנחנו טוענים שזה לא נכון. אין לנו מטרה לשים תוכנית שתגלגל זכויות ולייצר עוד מדרגה שעוד כמה שנים יצטרכו להתחיל מחדש. נכון להיום התוכנית, וגם תסכים איתי מנכל"ית קנדה ישראל, אין לה התכנות כלכלית. המחוז גם אמר אולי נראה אולי תתנגדו אבל להערכתנו זהו אותו שיח

התוכן	מס' החלטה
מגדל "בלו" 4848-תא/507-1162486	22/05/2024
דיווח החלטת וועדה מחוזית	8 - 0007-24ב' - 8

שהיה קיים טרום ההפקדה. לא נעשה שיח חד צדדי, היו ישיבות ושיחות אישיות, הופתענו. אני מכבד מאוד את גישת המחוז אבל צריך לראות אם יש התכנות כלכלית.

לגבי הייחודיות של המגורים יש לנו אג'נדה שלמה לגבי זה ובסופו של דבר יש תשומה ציבורית שיש להבין לאן היא הולכת. תפקידה של מדיניות לבוא ולהתוות דרך אבל לא בכל מחיר. הנושא עלה ונידון בהרחבה בדיון של הפקדת התוכנית. מטרת מדיניות להתוות דרך, לייצר גישה, תפיסה.

ליאור שפירא: מה עמדתך לטענת קנדה ישראל? למה לא תגישו התנגדות למחוזית אם ההתנגדויות לא התקבלו אז תמשכו את התוכנית.

אורנה ברביבאי: מה התרחיש של הוועדה המקומית באם התוכנית תימשך? האם בסוף העבודה הנוספת אחרי שמשכת יש ישימות לתוכנית גם משפטית?

אודי כרמלי: ברגע שתוכנית מופקדת במוסד אחר היא לא שלנו, היא בסמכותו של מוסד התכנון לאחר התוכנית חרף התנגדותנו. התוכנית היא של הוועדה המחוזית. נכון זה נדיר, אבל לא נכון לתת יד למהלך תכנוני שיש בו כזה קונפליקט מובנה אדיר.

ליאור שפירא: באם המחוז לא יקבל את ההתנגדויות שלנו התוכנית לא שלנו? או ניתן יהיה למשוך אותה?

אודי כרמלי: ברגע שיש החלטה של המחוז לתת תוקף

ליאור שפירא: האם ההליך הזה נוכל לחזור עליו אחרי שידחו את ההתנגדויות?

אודי כרמלי: תאורטית כן אבל המצב יהיה הרבה יותר קשה היות ויש החלטה חלוטה של מוסד התכנון, כולל 197. ברגע שיש החלטה חלוטה ופה בוחרים לא לחתום על תוכנית או להגיש את המסמכים תיווצר בעיה משפטית. ב-5 שנים האחרונות רוב מכריע של התוכניות מגיעות כאן תוכניות אחראיות שנמצאות בהליכי מימוש מתקדמים. כשתכנית 5500 תאושר, גם בנוסח שהוועדה המקומית המליצה לעביר למחוז ולתקן במחוז, אנחנו מגישים התנגדות מה"ע ונייצר תוכנית שמתכללת את כל העקרונות.

אורנה ברביבאי: למה מראש לא הלכת על המסלול הזה?

אודי כרמלי: כי אין לי את הסמכויות

אורלי אראל: ברגע שהוועדה המחוזית לשיטתכם תיתן תוקף לתוכנית, בהחלטות שלה יש להפוך דרך לשצ"פ. הדרך הזו קיימת היום והדרך נגישה. בפועל היום הדרך פועלת במרתפים כלומר כל הדרך מופעלת ואין פתרון אחר לדבר הזה. זו סיטואציה שאנו לא מכירים אותה. יש גם סעיפים טכניים שנעלמו מהתקנון, הפקעות.

הראלה אברהם אוזן: אחרי הפקדה של תוכנית אפשר לחזור אבל בכל זאת נעשה כבר פעולה וברגע שהתוכנית תופקד אין לנו שליטה על התוכנית. לא מתערבים בקלות בהחלטה של וועדה מחוזית לכן אני מסכימה שעכשיו נכון למשוך את התוכנית ואנחנו רוצים לעשות תוכנית אחרת.

מיטל להבי: עשינו מלא סיוורים, לקפוץ מ-15 קומות ל-80 היה כרוך בהחלטות כבדות בפרויקט. אם יש דרך שירות עכשיו והיא הולכת ונעלמת איך וויקס לא תובע אותנו? מדובר בהחרגה מת.א 5000 אך מציק מעיניי שחמק בתוכנית ששצ"פ של 6 דונם נעלם? המחוז נותן פתרונות לדרך ולנו 5000 לתת חלופה לשצ"פ. אין לנו דרך להשיב שצ"פ בתועלות ציבוריות. בעקרון אנחנו הולכים לבנות אזור תעסוקה אין בעיה עם זה שיהיו באזור תעסוקה יחידות דיור להשכרה, נפתח שם חיי קהילה, מדוע יש לנו בעיה עם הנושא? לא אמורה להיות בעיה עם בעלות אחודה. אשמח למענה בעניין ההגעה והדרכים. טוב שיש מנגנון בקרה.

מאיה נורי: איך הגענו למצב שאנו לא ממשים את מדיניות הדיור שלנו? זה מטריד. עדיף למשוך את התוכנית וליישם את מדיניות הדיור בפעם הבאה.

ליאור שפירא: לטענתך צריך למשוך את התוכנית ושביתוכנית הבאה תיושם מדיניות הדיור?

מאיה נורי: אם נפקיד מחדש אפשר לעשות זאת? או עדיף להשאיר בדיור לשכירות כפי שהמליצה הוועדה המחוזית.

ליאור שפירא: אבקש הסבר מפורט מה הפרוצדורה לו היינו מתנגדים לתוכנית והוועדה המחוזית לא מקבלת את התנגדותנו, האם אפשר למשוך את התוכנית? למה צריך לבצע זאת כרגע ולא אחרי ההתנגדויות באם ייפלו? אם ההתנגדות יתקבלו אז נפתרה הבעיה.

אביגדור פרויד: ההסבר של מהנדס העיר מרשים, יש מאבק אמיתי על כיוונים של כל מחוז המרכז, כיוונים פוליטיים. זה מאבק קשה וארוך שלא ייגמר בתיק הזה זה יוביל לעוד כמה דברים. ללא ספק תומך בהצעתו למשוך את התוכנית.

מלי פולישוק: חבל שאין נציג מהמחוז שייתן תשובות. צריך לתת לוועדה המקומית יותר סמכויות יחד עם זאת יש היגיון בכמה סעיפים של המחוזית. לוותר על 150 יח"ד זה נראה מוזר. לא ממליצה לקבל היום החלטה ולהעמיק את הדילוג עם המחוזית.

אורנה ברביבאי: השקעה בתוכנית כל כך מהותית, מבחינתי לוותר עכשיו במחשבה שנעשה עוקף והמחיר של העוקף בטווח של מחיר וזמן מחייבים העמקה יותר גדולה. נבנתה תוכנית טובה, זאת חלופה שצריך לבחור מה פחות טוב. כדאי להביא לידי ביטוי את עניין הדירות וכן אני חושבת שצריך לתת משקל שאומרת חברת קנדה ישראל שלאורך כל הדרך שלא יהיה ריווחי או כלכלי נכון לשמוע אותה. לדעתי כדאי לקיים דילוג עם הוועדה המחוזית.

מיטל להבי: אם מושכים את התוכנית מחכים שנתיים ולהגיש תב"ע חדשה זה 10 שנים והשאלה אם לא כדאי לעשות את הפרויקט בשלביות.

התוכן מס' 4848/תא-507-1162486 - מגדל "בלו" דיווח החלטת וועדה מחוזית	מס' החלטה 22/05/2024 8 - 0007-24
--	---

אודי כרמלי: אין שום משבר עם המחוז, לגיטימי לחלוטין שיש חילוקי דעות תכנוניים. ברוב מוחלט של הסוגיות התכנוניות אנו והמחוז רואים דברים עין בעין מקדמים דברים ביחד ומסכימים ברוב הדברים. לגיטימי לחלוטין שמחוז ת"א חושב אחרת. כשהיוזמה שלנו והתוכנית נועדה לשקף צבר אגידות שהוועדה המקומית מאמינה בהם, ואנחנו רואים שכרגע יש מחלוקת מהותית בנושא. לדברייך מיטל, תעשו צעד אחד ואחר כך עוד צעד, אנו לא מאמינים בשיטה הזו. זו שיטה שהייתה נהוגה פעם והובילה לטעויות לבעיות וסכסוכים והתמשכות תהליכים. אנו מאמינים בשקיפות ברורים קצרים ומהירים ולא מסלול מכשולים. אין תחליף לאמירה ברורה שתוכנית בסמכות וועדה מקומית. תוכניות שהוועדה המקומית קידמה הן מתממשות בימים אלה. לוחות הזמנים שאנו כוועדה מקומית וצוות מקצועי אחראים להם מתחילה ועד הסוף מוכיחים זאת במעשים ולא בדיבורים. יש לנו עד היום על השולחן תוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהוטמעו לפני יותר מעשור. לגיטימי לגמרי שלוועדה המחוזית יש דעה שונה. חד משמעית, אנו נמשיך לקדם את התוכנית בסמכות ועדה מקומית בצורה הטובה ביותר. אם נראה שאנו לא יכולים ונצטרך לעשות שינוי, אף אחד לא נביא. אני לא אתן המלצה לקדם תוכנית שאני לא מאמין בה.

רבקה פרחי: לגבי השצ"פ שהוועדה המחוזית כתבה, מדובר בחלק העליון של התשריט מדובר בדרך שקיימת בפועל, סטטוטורית השטח של הוא שצ"פ עם זיקת הנאה לדרך הפכנו את זה לדרך. אנחנו נסדיר את מאזן השצ"פים. הם ביקשו להוסיף לתשריט גם את חלקה 40 ולקבוע אותה כשצ"פ.

לגבי מדיניות בר השגה ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה ב-2020 אבל בדיון הדיור בר השגה היה בתועלות הציבוריות והייתה החלטה לקבוע תועלת ציבורית לא לטובת דיור בר השגה אלא לטובת השיקוע מתחת ליוניצמן ותוספת של שטחים מעבר לפרוגרמה- שטחים ציבוריים. הוועדה המחוזית גם הפחיתה את סך השטחים הציבוריים שהתוכנית נתנה באופן משמעותי.

מאיה נורי: אם נתכנן את התוכנית מחדש נצטרך להתחשב במדיניות הדיור?

רבקה פרחי: זו החלטה של הוועדה המקומית

מיטל להבי: צריך להתייחס להערה של אלי, דיור בר השגה במגדלים לא ריאלי

ליאור שפירא: יש הפחתה של קומות ציבוריות, הפחתה של שטח למוסדות ציבוריים וביטול אפשרות ההפקעה. לעניין הערר מה ההסבר?

הראלה אברהם אוזן: התכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית והיא יכולה למשוך אותה. לגביה בכל שלב, אי אפשר להתעלם שיהיה פה הליך תכנוני שיתקדם. לכן בנקודת זמן מסוימת יכולה להיות ביקורת על הוועדה המקומית ועל סבירות ההחלטה שלה בכל הנוגע למועד שבו היא מושכת את התוכנית. אחרי שהתוכנית מופקדת נוכל להגיש התנגדויות והן תשמענה, אם ההתנגדויות לא תתקבלנה הדרך זה להגיש ערר למועצה הארצית, הסיכוי להפוך זאת בבית משפט שואף לאפס היות ובית משפט לא מתערב בהליכים תכנוניים. נעשתה דרך ואנחנו לא הבעלים של מאה אחוז מהקרקע, אנחנו לא הבעלים היחידים. ייתכן וקנדה ישראל תרצה שהתוכנית תאושר. ככל שאנחנו מתקדמים בהליך התכנוני, הנימוק לחזרה מהליך תכנוני צריך להיות כבד משקל. הציפיה מהוועדה המקומית להפעיל עכשיו את שיקול הדעת נוכח כל הנימוקים המפורטים ולא להתמתן עם ההחלטה.

ליאור שפירא: לא פעם חברי הוועדה מגיעים עם טענה שבשטחים חומים לא מנצלים את כל זכויות הקרקע ותת הקרקע ולרב אנו מקבלים את התשובה שהמועדים קצרים, לכן לא נספיק מעבר לעלויות הכספיות. כאן זה לא המקרה, כאן אנו מוותרים על זכויות אדירות של תושבי העיר ת"א-יפו מוסדות ציבור, אין סטופר שעומד מעלינו. אסור לנו להתפשר על הזכויות שיש לנו בעיר. ההצעה שלי להחלטה היא התוכנית כפי שאושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לא מנצלת את הקרקע באופן מיטבי בכל הפרמטרים התכנוניים והפרגמטיים, ולכן לעת זו הוועדה המקומית מושכת את התוכנית.

מירב כהן קנדה: לפני שזורקים את התוכנית לאחר עבודה של 10 שנים צריך לקיים עוד שיח עם המחוז. להתנגד לתוכנית לעורר ולנסות להשיג את מה שאנו רוצים. אני מסכימה עם מהנדס העיר, כיום אנו לא נממש את התוכנית כפי שהוצגה על ידי הוועדה המחוזית.

אלי לוי: הייתה הידברות גם במהלך הדיון בוועדה, דיברנו אל נושא הכדאיות ולמה כדאי לאשר את תוכנית הוועדה, גם מירב במשך חודשיים קיימה שיח עם הוועדה, אף אחד לא יכול להבטיח שתגיע להתנגדות במסגרת אישור התוכנית אכן יעמוד אחרי ההבטחה שלו היום.

החלטה: פה אחד למשוך את התוכנית.

בישיבתה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכנית כפי שאושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לא מנצלת את הקרקע באופן מיטבי בכל הפרמטרים התכנוניים והפרוגרמטיים ולכן לעת הזאת הוועדה המקומית מושכת את התכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	מגדל בין ערים - 4206 תא/507-0367482
9 - 0007-24ב'	בשינוי שלביות בתכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך: הועדה המחוזית

מיקום: בין רחוב בגין ורחוב ז'בוטינסקי רמת גן לבין רמפת יציאה של מחלף הרכבת מנתיבי איילון צפון



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110		חלק		365,357,37,36,34

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

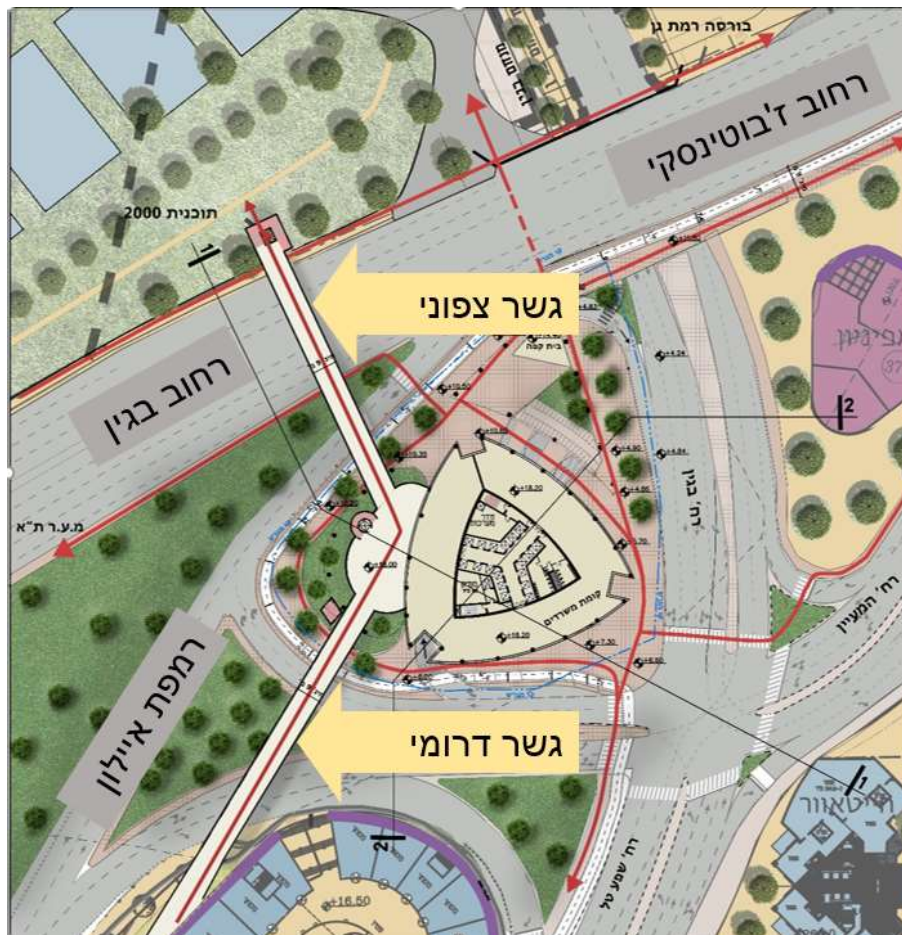
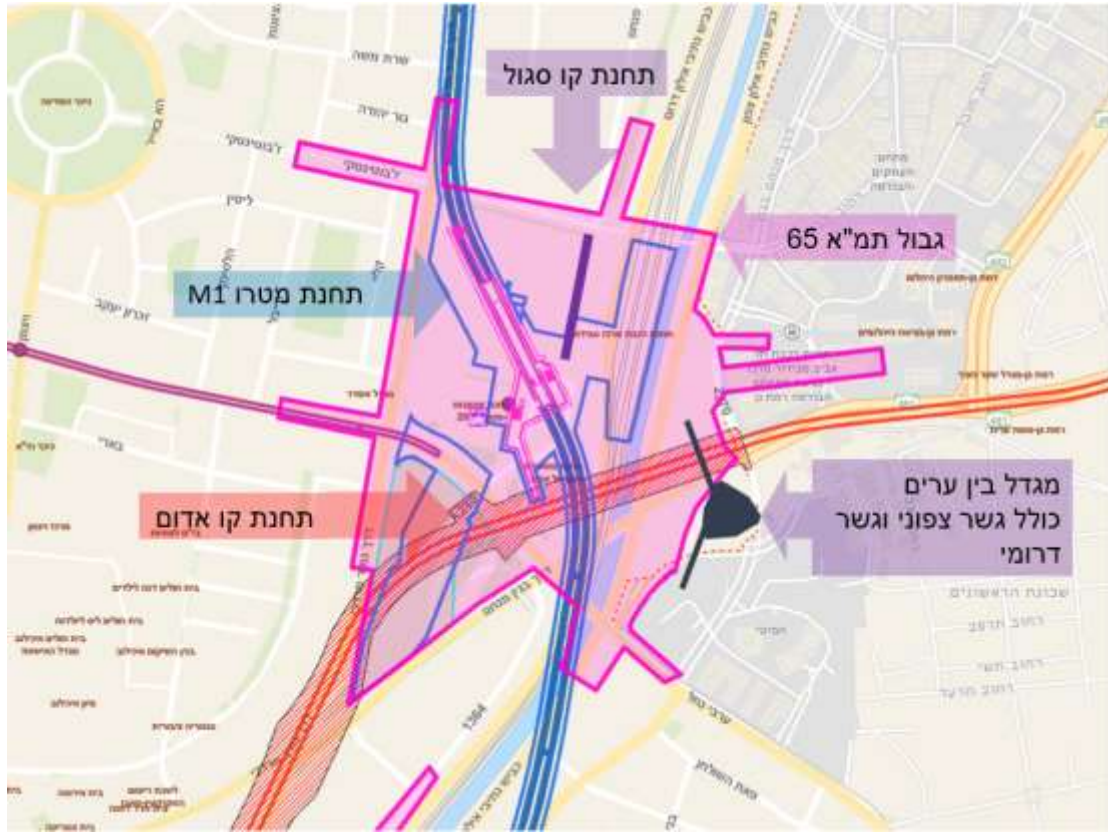
מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

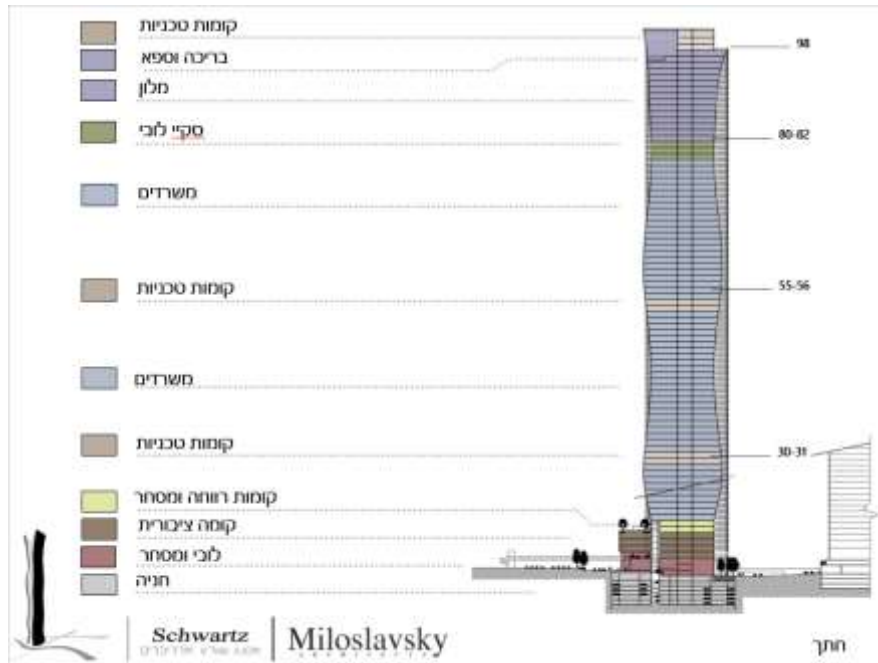
מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים
9 - 0007-24	בשינוי שלביות בתכנית מאושרת

5. התכנית קובעת תנאים להיתר בניה ואכלוס, בין היתר, בנוגע להקמת גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמפורט להלן.

דיון בשינוי שלביות בתכנית המאושרת

1. בשל מיקומו הייחודי של מגרש "בין ערים" בין דרכים עורקיות, תוכננו שני גשרים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים: הגשר הדרומי - המחבר את מרחב הסיטי גבעתיים, והגשר הצפוני - המחבר בין המגרש לבין הדופן הצפונית של רחוב ז'בוטינסקי/בגין.
2. תכנון הגשר הצפוני הינו פועל יוצא של תכנית מרחב 2000 המשתרע על מרחב סבידור, במטרה לגשר בין בנין בין ערים לבין מרחב 2000 (מרחב סבידור).
3. כדי להבטיח את ביצוע הגשר, התכנית קובעת הוראות בסעיף 6.1.17 (ב) "תנאים למתן היתרי בניה": "תנאי לביצוע המבנה יהיה הבטחת ביצוע גשר הולכי רגל לכיוון צפון (מעל רחוב ז'בוטינסקי/רמת גן/מנחם בגין, תל אביב) במלואו".
- וכן בסעיף 6.2.6 "תנאים למתן היתר איכלוס": "פיתוח בפועל של כלל השטחים הפתוחים והציבוריים במפלס הקרקע ובמפלסי הכניסות השונים, לרבות שטחי הגשרים וזיקות הנאה למעבר הציבור".
4. לאור הצטלבות תחנות הסעת המונים במרחב סבידור – תחנת מטרו M1, תחנת רק"ל סגול, תחנת רק"ל אדום ותחנת "סבידור מרכז" של רכבת ישראל, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבתה מס' 677 מיום ה' באב התשפ"ב (2 באוגוסט 2022) על הכנת תמ"א 65 – תוכנית מיתאר ארצית חלקית למרכזי תחבורה משולבים, אשר תכלול תכנון מפורט לשבעה מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים) ביניהם – סבידור. התכנון בתמ"א 65 של מתח"ם סבידור, בסמכות התכנון של הוועדה הארצית, מחליף את תכנון מרחב 2000.
5. הגשר הצפוני הינו בתחום הקו הכחול של מתח"ם סבידור במסגרת תמ"א 65, ולכן נחיצותו, מיקומו ותכנונו יקבעו במסגרת התמ"א כחלק ממערך התנועה בכלל המרחב. לפיכך יש צורך להפריד בין מימוש הבניה במגרש לבין מועד הקמתו של הגשר, בהתאמה לתכנון העתידי ומימוש התכנון.
6. לאור האמור לעיל מוצע לשנות את שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו, כך שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, כפי שנקבע בסעיפים 6.1.17(ב) ו-6.2.6 בתכנית. הגשר יתוכנן ויוקם על ידי ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתח"ם סבידור. מובהר שעל התכנון במגרש להביא בחשבון תכנון של גשר עתידי ונדרש להציגו במסגרת תוכנית העיצוב ולאחר מכן בהתאמה במסגרת היתר הבניה. בהתאם לסעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שינוי השלביות בתכנית הינו בסמכות הוועדה המחוזית.





חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את שינוי השלביות כמפורט לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים	22/05/2024
בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	9 - 0007-24

אדי אביטן: מציג את התוכנית ואת שינוי השלבויות.

אורלי אראל: מתחם 2000 סבידור הנו מתחם משולב שבעצם מי שלקח את התכנון עליו זו מדינת ישראל בתיאום איתנו, נת"ע מקדמת את התכנון, עדיין אין שם תכנון או לא יודעים הגשר הזה לאן יגיע ולכן אנחנו מחכים לתכנון מתחם סבידור כדי שנוכל לתכנן אליו את הגשר. הגשר יהיה כאשר המדינה תסיים את התכנון למתחם סבידור.

ליאור שפירא: אנחנו דנים רק על שלביות הגשר.

מיטל להבי: זה מגדל טוב של 100 קומות זה בדיוק מה שאמר מהנדס העיר שגם הוועדה המחוזית מסבה אותנו לציר כזה. תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה 100 קומות וזכויות בניה. נתקלתי בגשרים ששמנו אותם בשלבויות מאוחרת ואז אמרנו שגשר זה החלטה תקציבית ומנכ"ל העירייה צריך לאשר זאת. השאלה איך אפשר להבטיח שזו החלטה תכנונית ולא תקציבית?

מצדה דרורי: הגשר הוא רצף של כמה גשרים שמחברים את גבעתיים הוא הרביעי בסדרה, השאלה אם שינוי שלביות שהיא קבועה בתעודת גמר או בהיתר היא ביטול שלביות, שינוי שלביות לאיזה שלב?

אורלי אראל: לשלב שבו עיריית ת"א ומדינת ישראל יחליטו איך יראה מתחם סבידור. זה תמ"א 65 זה אל אצלנו ביד, המדינה לקחה את זכות התכנון למתחם הזה, וטוב שכך, הכל צריך להיות מתוכנן בראיה אחת ואחודה. כל עוד אין תכנון שעבר באיזו וועדה תכנונית אין לנו שום ידע לאן זה הולך.

אודי כרמלי: רק אצלנו היו ישיבות עם רכבת ישראל ומתכנני המתחם. כל אחד רואה את האזור בצורה אחרת לגמרי וזה לגיטימי. השאלה האם אנחנו צריכים לחכות עם פיתוח העיר בפרגמנט הקטן הזה של הגשר עד שיהיה קונצנזוס תכנוני בקרב כל הגורמים? או בעד שלא להשאיר את התנאי של בניית הגשר כתנאי לאכלוס הבניין, כפי שמופיע היום בתב"ע.

מיטל להבי: הם התחילו לבנות את המגדל?

אודי כרמלי: עדיין אין כלום

מיטל להבי: אז יכולים לוותר להם בשלב ההיתר או בשלב יותר מאוחר

אורלי אראל: זו החלטה של וועדה לשינוי שלביות

מיטל להבי: לפעמים משנים שלביות גם בשלב ההיתר או בתוכנית עיצוב

מלי פולישוק: יהיה מגדל ולא יהיה גשר?

אודי כרמלי: אנו נגשים לקראת שיווק השטח, אלי ירחיב בנושא

מיטל להבי: איפה הקופה שמבטיחה את ביצוע הגשר? הבעיה הזו היתה גם בגינדי

אלי לוי: שבוע הבא נוציא מכרז למגרש. כשמוציאים מכרז חייב ליצור וודאות ליום כדי שיקבל טופס אכלוס כאשר הוא מסיים את הבניה. במקרה זה יש גשר שאין לו את התכנות הבניה למועד האכלוס ולכן מה שאנו עושים דוחים את הביצוע, הביצוע עובר מהיום לעירייה ולמנהל ביחד. במסגרת ההסכמות עם המנהל כל אחד יממן את חלקו בהתאם לאחוזי לבעלות שלו במגרש. לנו יש 64 אחוז ולנהל 36 אחוז וכל אחד מתחייב לממן את הקמת הגשר לכשתאפשר.

מלי פולישוק: זה חלק מתנאי המכרז הגשר?

אלי לוי: הגשר הוא חלק מהתב"ע

מלי פולישוק: זה שניגש למכרז יודע שהוא צריך לבנות גשר?

ליאור שפירא: השאלה לא מובנת. נאמר שצריך להתנתק מהגשר והמכרז, המכרז מי שיזכה יבנה בניין ובזה נגמר חלקו. אנחנו לקחנו בחשבון את עלות הגשר העירייה תבנה את הקשר ללא קשר לקבלן ואת זה צריך לתמחר במכרז. אם שאלתם על וודאות אז זה בוודאות היות ואנו מבצעים את זה.

מצדה דרורי: המורכבות במתחם ברורה וידועה ולוחות הזמנים לא נמצאים כאן. בעבור התוכנית שינוי השלבויות הוא בעצם ביטול התנאי, כי אין שלב מאוחר יותר שאפשר לקבוע בתוכנית לבניית הגשר.

ליאור שפירא: אנו עושים שלביות על מנת שלא תיווצר סיטואציה שהגשר לא ייבנה. העירייה לוקחת על עצמה את בניית הגשר ולכן אין חשש שאנו לא נבנה את הגשר, לנו לא צריך להציב לנו תנאים.

מצדה דרורי: השאלה היא פרודורלית

ליאור שפירא: אנו נאפשר אכלוס המגדל ואנחנו והמנהל נבנה את הגשר

אלי לוי: זה לא לבטל זה לדחות את הביצוע

מצדה דרורי: זו שאלה פרודורלית, במובן הסטטורי השינוי של השלב הוא ביטול התנאי עבור התוכנית אלי לוי: עבור האכלוס של הבניין הזה, אבל עדיין הגשר קיים כהתניה רק שהתניה נדחית כאשר יגידו היכן לשים את הגשר

מצדה דרורי: זה מובן בהיבט התכנוני שלו, להבנתי שינוי השלבויות היא ביטול התנאי השאלה מהו מקור הסעיף של שינוי השלבויות.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רק ממליצים

אלי לוי: אנחנו צירפנו למכרז הוראה מפורשת שאנו פועלים לשינוי השלבויות ומותנה באישור המחוז מתוך ראיה שעד שהוא יקבל את ההיתר יהיה אישור המחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה של שינוי השלבויות

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
22/05/2024	4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים
9 - 0007-24ב'	בשינוי שלביות בתכנית מאושרת

להמליץ לוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה בחוק התכנון והבניה ולאשר את שינוי שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו כנקבע בתכנית תא/4206 כך, שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, ולקבוע כי הגשר יתוכנן ויוקם ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתחם סבידור.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

התוכן 507-0878066 תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ס 15 לבית העיתונאים דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה	מס' החלטה 22/05/2024 10 - 0007-24
--	--

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר: רמב"ס 15

מגרש מקבל: קפלן 4 – בית העיתונאים

מיקום:

מגרש מוסר: רמב"ס 15: גוש- 6918 חלקה- 64

מגרש מקבל: קפלן 4: גוש – 6111, חלקה - 746

מגרש מקבל: קפלן 4



מגרש מוסר: רמב"ס 15



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	64
6111	מוסדר	חלק	746

שטח התכנית:

מגרש מוסר – רמב"ס 15 : 1,070 מ"ר.

מגרש מקבל – קפלן 4 : 3,610 מ"ר

סה"כ : 4,680 מ"ר

מתכנן:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ בשיתוף Foster & partner

יועץ תחבורה: דגש הנדסה

יזם: הפניקס חברה לביטוח בע"מ וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III

מגיש:

מגרש מוסר : רמב"ס 15 -

חברת סבוי תל אביב (2006) בע"מ (הבעלים של המבנה לשימור).

חברת אינטרשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ (הבעלים של זכויות הבניה הלא מנוצלות ושל תמריצי תוכנית השימור וזכות התביעה לפי סעיף 197 בגין תכנית השימור).

מגרש מקבל : קפלן 4 -

אגודת העיתונאים -חוכר (קיים הסכם בין אגודת העיתונאים לריאליטי והפניקס)

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר – רמב"ס 15

המבנה תוכנן במקור (בשנת 1925) כבניין מגורים ע"י יהודה מגידוביץ.

במשך השנים המבנה שימש כמבנה מגורים ומבנה משרדים.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01.09.2008 (בהתאם לתאריך

המופיע בתיק הבנין).

כיום המבנה ריק.

בשנת 2015 ניתן היתר בניה מס' 15-0339 לשינויים, שיפוץ, שחזור ושימור המבנה הקיים, הכולל

10 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בחזית. ההיתר פג תוקף ולא מומש.

טרם החלו עבודות השיפוץ והשימור במבנה.

מגרש מקבל – קפלן 4

בחלקו הצפוני של המגרש כלפי רחוב קפלן, קיים מבנה לשימור (בית העיתונאים) בן שתי קומות

וקומת גג חלקית. בחזית המבנה בקומת הקרקע קיים בית קפה כאשר יתר החללים משמשים

לקיום כנסים. דרומית למבנה השימור, קיים בניין, בן 4 קומות, אשר שימש את דובר צה"ל.

חלקו הדרום-מערבי של המגרש פנוי ולא מבונה ואינו פתוח או נגיש למעבר לציבור.

מדיניות קיימת:

במגרש המוסר - לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם העברת הזכויות והבטחת ביצוע השימור בפועל. עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו.

במגרש המקבל - שימור מבנה בית העיתונאים ההיסטורי (שנקבע לשימור בתכנית תא/2474), הידוע גם בכינוי "בית סוקולוב". המבנה משמש כמרכז אגודת העיתונאים מאז הקמתו בשנות ה-50 ונחשב לאחד מהאייקונים האדריכליים של תל אביב.

מצב תכנוני קיים:**מגרש מוסר – רמב"ס 15:**

תכניות תקפות: 44, פרוטוקול 219, 281, ג', 2650 ב', ע', 1200.

יעוד קיים: אזור מסחרי לפי 44

שטח המגרש: 1,070 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,275.60 מ"ר למגורים, ע"פ תחשיב זכויות

מתאריך 23.06.2019, לשווי קרקע 27,000 ₪ ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 22.9.2020.

* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב רמב"ס 15 מבקשים מהוועדה

המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה בהתאם לתחשיב לניוד, בהתאם לתמריץ

לשמירה על שווי הזכויות להעברה. 283 מ"ר.

מגרש מקבל - קפלן 4:

תכנית תקפה: 2474, ג, ע, ע'1

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 3,610 מ"ר

זכויות בניה: (ע"פ תכנית נקודתית למגרש, 2474. כולל המבנה לשימור הבנוי במגרש)

עיקרי זכויות [2474]: 10,300 מ"ר מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3,600 מ"ר

שירות: זכויות [2474]: 4,300 * מ"ר

סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 14,600 מ"ר

* ובנוסף 1,027 מ"ר שטחי שירות מתוקף תקנות התכנון והבניה (שטחי מיגון)

מס' קומות: 17 קומות מעל קומת מפלס כניסה.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל, עבור משרדים.
2. עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א יפו, ע"י קביעת יעוד מלונאי בבינוי הקיים במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. עידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים" במגרש המקבל, שהוכרז לשימור בתכנית תא/2474.
4. שיפור והנגשת המרחב הפנוי בקומת הקרקע במגרש המקבל לטובת הציבור, באמצעות רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ופיתוח נופי במגרש. התכנון המוצע יאפשר קישוריות בין רחוב קפלן לרחוב איתמר בן אבי (שאינה קיימת כיום) וינגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' והמרחב סביבו לציבור הרחב.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רמב"ס 15:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 11/06/2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.02.2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי ובכללם:

- 254.31 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 67.04 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 228.65 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 382 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה. ככל שיאושר התמריץ על ידי הועדה המקומית.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 3.86 מ"ר עיקרי בשימוש משרדים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש המוסר למגרש המקבל.
 - 1.1 מחיקת 933 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
 - 1.2 תוספת של 3600 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש המקבל.
 - 1.3 תוספת 2 קומות בבניין החדש בחלק הדרומי במגרש המקבל.
2. קביעת יעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. הרחבת שימושים, בהתאם לתמריץ תכנית השימור, למגורים ליתרת הזכויות הבלתי ניתנות לניצול במגרש המוסר.
4. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור במגרש המוסר, בהתאם להוראות השימור של תכנית השימור.
5. הבטחת ביצוע שימור וקביעת הוראות לשימור בבית העיתונאים.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל.

7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור להולכי רגל במגרש המקבל.
8. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב לכניסה למגרש הסמוך "בית הסופר" (חלקה 582). כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי במגרש המקבל.
9. קביעת הוראות תנועה וחנייה במגרש המקבל.
10. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב במגרש המקבל.
11. הגדלת צפיפות בבניין העורפי במגרש המקבל מ-95 יח"ד ל-132 יח"ד.

שימושים

מגרש מקבל:

לפי תכנית 2474.

בבית העיתונאים: תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו עם הבניין החדש, לרבות השימושים המותרים בתכנית 2474.

בבניין החדש:

מרתפים: לפי הוראות תכנית 2474 ולפי הוראות תכנית ע'1.
קומת קרקע: משרדים מסחר, מבואות מגורים וכל תכלית בהתאם לתוכנית 2474.
קומות 1-3: משרדים (בקומה השלישית בלבד יותר גם שימוש של מגורים ובתנאי הבטחת מיצוי כל הזכויות מניוד למשרדים והפרדת השימושים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית). קומות 4-20: מגורים
קומת גג חלקית: במרפסות הגג תותר הקמת בריכה ושימושים לטובת תפקוד הברכה (כגון חדר מכוונות, מצללות)
גג עליון: יותרו מתקנים טכניים.

מגרש מוסר:

1. שימושים עבור זכויות הבניה הממומשות במגרש:
על קרקעי
קומת קרקע: חזית מסחרית ושימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
קומות 1-2: שימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
גג עליון מרוצף - יותרו שימושים טכניים ומלונאיים כגון בר לטובת תפקוד המלון. לא יותרו מצללות ומתקנים טכניים שיעלו על גובה מעקה הגג, לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהיא.
הריצוף וכל האלמנטים הנוספים יהיו בתאום ובאישור מחלקת השימור.

תת קרקעי

בקומה שמתחת למפלס הכניסה: שימושים עיקריים ונלווים למלונאות.

בקומה 2-: שטחי שירות ושטחים נלווים למלונאות.

הוראות בינוי**מגרש מקבל:****בניין חדש:**

1. גובה מבנה ומספר הקומות:
מספר הקומות המרבי יהיה 19 מעל קומת קרקע.
גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 77.70 מטרים ממפלס פני הקרקע, כולל מתקנים טכניים ככל שידרשו.
 2. גובה הקומות:
א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו ויכיל פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.
ב. גובה קומה טיפוסית עבור משרדים לא יעלה על 4 מטרים ברוטו.
ג. גובה קומה טיפוסית עבור מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו.
ד. גובה קומת הגג החלקית - לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעלה על 6 מטרים כולל מתקנים טכניים, חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.
ה. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטרים ברוטו כולל גובה נדרש לפתרונות קונסטרוקטיביים, מערכות טכניות וגובה עבור בתי גידול לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מ'.
3. קווי הבניין - כמסומן בנספח הבינוי.
4. מרתפים: תכנית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
5. מרפסות:
א. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
ב. מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבנייה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים.
ג. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות כולל מרפסות התחומות בקירות משלושה צדדים בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליחיד, ובשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו יהיו במניין שטחי המרפסות כמפורט בטבלה 5. כמו כן, תותר הסתרה מלאה למרפסות, בתיאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות עיצוביות באמצעות תריסים/רפפות במעטפת המבנה.
6. בריכה:
- מיקום סופי ואופן פריסת הבריכות יקבע בתוכנית העיצוב, שימושים נלווים יהיו במעטפת המבנה. ולא יעלו על הגובה המירבי (77.70 מטר) כולל מצללות, שימושים נלווים ומתקנים טכניים.

זיקת הנאה**מגרש מקבל:**

- מיקום זיקת ההנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה. תצורת זיקת ההנאה תקבע סופית בתכנית העיצוב ובתנאי ששטח לא ירד מ-1800 מ"ר ומעבר מינימלי להולכי רגל לא ירד מ-3 מ'.
- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונוים במגרש, בכללם כל השטחים הפתוחים במרווחים בין הבניין החדש לבין בית העיתונאים ולגבולות המגרש כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. בשלב תוכנית העיצוב האדריכלית תבוצע התאמה למפלסי הפיתוח של בית הסופר.

בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים בהם. שינויים בגיאומטריה של זיקת ההנאה בשלב תכנית עיצוב, יהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחשבו סטייה נכרת מהתוכנית. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ציבורית לרכב הינו מחייב ויהיה פתוח למעבר כלי רכב ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הנחיות מיוחדות

מגרש מקבל:

בניין חדש

1. צפיפות יחידות דיור:
- א. יותרו עד 132 יחידות דיור בתוכנית.
- ב. שטח ממוצע לדירה: 71.5 מ"ר עיקרי.
- ג. שטחן של 20% מסך הדירות יהיה עד 65 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
- ד. בכפוף לאישור מה"ע, תותר הגדלת מס' יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

חניה

מגרש מקבל:

1. מספר מקומות החניה במגרש יהיה כמופיע בנספח התנועה. 0.8:1 למגורים ותקן 1:240 לתעסוקה. תקן החניה לזכויות הנוספות המנויות מתוקף תכנית השימור למשרדים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. הכניסה לחניה במגרש המקבל תהייה בתחום הבניין החדש.
3. יותרו עד 6 קומות מרתף בתת הקרקע עבור חניה והשימושים מעלה.

שמירה על עצים בוגרים

מגרש מקבל:

- התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה", יעודי "עצים להעתקה".
1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום לאשור מה"ע.
 2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות ואדריכל העיר.

איכות הסביבה

מגרש מקבל:

תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

בניה ירוקהמגרש מקבל:

1. תקינה לבנייה ירוקה – בעת עריכת תכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיר. ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
קפלן 4	רמב"ס 15	קפלן 4	רמב"ס 15		
עיקרי: 9,450 מ"ר למגורים (מתוכם יופרשו שטחים לטובת במסחר בקומת הקרקע) + 3,600 מ"ר עיקרי למשרדים בלבד 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים <u>סה"כ עיקרי</u> <u>13,900 מ"ר</u> שירות: 4,300 מ"ר + 1500* מ"ר מניוד ובנוסף 1,027 מ"ר מכח תקנות הג"א <u>סה"כ שירות</u> <u>6827 מ"ר</u> <u>ללא שינוי</u>	הפחתה של 933 מ"ר עיקרי.	עיקרי: 10,300 מ"ר (מהם 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים) + שירות 4,300 מ"ר (מהם 171 קיים בבית העיתונאים). מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3600 מ"ר. ושטחים למגורים לא יפחתו מ-6,000 מ"ר. <u>סה"כ 14,600 מ"ר כולל</u>	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 23.06.2019	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		14500 מ"ר בבניין			שטח תת

קרקעי			החדש ו-229 מ"ר מתחת לבית העיתונאים		
מספר יח"ד	10 יח"ד למגורים (ע"פ היתר שפג תוקפו משנת 2015)	95 יח"ד	60 חדרי מלון	תוספת 37 יח"ד <u>סה"כ 132 יח"ד</u>	
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	99 מ"ר ממוצע עיקרי	ל.ר	71.5 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד	
קווי בניין	מ'	ע"פ הבנוי	צידדי מזרחי : קומות 1-4 : 3 מ' קומות 5-20 : 7 מ' <u>צידדי מערבי :</u> קומות 1-4 : 5 מ' קומות 5-20 : 10 מ' <u>אחורי :</u> קומות 1-4 : 7 מ' קומות 5-20 : 10 מ' <u>קדמי :</u> קומות 1-20 : 5 מ'	ללא שינוי	צידדי מזרחי : קומות 1-4 : 11 מ' קומות 5-20 : 10 מ' <u>צידדי מערבי :</u> קומות 1-4 : 6.5 מ' קומות 5-20 : 8 מ' <u>אחורי :</u> קומות 1-20 : 5 מ' <u>קדמי :</u> קומות 1-20 : 5 מ'
קומות	קרקע + 2 קומות טיפוסיות וחדר יציאה לגג	מגדל עורפי : 17 + קומת קרקע בניין קדמי לשימור 2 קומות ובניה על הגג עבור משרדים ואולמות	ללא שינוי	מגדל עורפי : 19 + קומת קרקע בניין קדמי לשימור 2 קומות ובניה על הגג ללא שינוי	
חניה	מס' חניות	לפי תקן תקף בעת מתן היתר בנייה	לפי תקן תקף בעת מתן היתר בנייה	תקן חניה 0.8 למגורים 1:240 לתעסוקה 1:50 מסחר 138 מקומות חניה 172 מקומות חניה לאופניים	

* תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל והתחייבות לאי הגשת תביעה לירידת ערך בגין התכנית דנן.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה המלונאי עפ"י הוראות מחלקת השימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה :

במגרש המוסר רמב"ס 15 :

- א. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר
 - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו ומחיקת הזכויות מכח תכנית זו.
- במגרש המקבל בית העיתונאים :
- ג. אישור תוכנית עיצוב למתחם בית העיתונאים
 - ד. תיק תיעוד מאושר עי מח שימור, לכל מגרש בית העיתונאים, בהתאם להנחיות תקפות עת קידום הבקשה להיתר.

3. תנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל :

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברמב"ס 15 ובבית העיתונאים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור ע"פ מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

ועדת שימור :

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 7.6.20 אשר המליצה להפקיד את התוכנית. עודכן ע"י מחלקת השימור ומנהלת אגף תכנון העיר כי "תוספת מוצעת של 2 קומות מעל המגדל תואמת לעמדתנו המקצועית את ההגבלה של הכרזת אונסק"ו"

סוכם : חברי וועדת השימור ממליצים על קידום התכנית לוועדה המקומית בהתאם להוראות והנחיית מח' השימור."

חו"ד אגף התנועה מתאריך ה-12.4.21:

תקן החניה המוצע לא תואם למדיניות העירונית (אושרה ביולי 2020) ולמה שנהוג במרכז העיר בקרבה למתע"ן.

מגורים – תקן מקסימום 1:0.5, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה 1:350 מסחר 0.

חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי.

יש לפרט את רוחב המדרכות, כולל זיקות ההנאה, השבילים והמעברים להולכי רגל.

בנספח התנועה - יש לתקן כדקלמן :

1. תכנון רחוב איתמר בן אב"י לא ברור. בחתך יש שני נתיבים ובתנוחה 4. לתקן.
2. חניות אופניים – לפזר בקומת הקרקע, במחסנים דירתיים ובקומת המרתף העליונה בלבד (כשליש בכל מקום). מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.

החלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 4.4.21 בהשתתפות אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור

ספירא, פרדי בן צור, לריסה קופמן ואדי אביטן:

סוכם : הוועדה מקבלת את המלצת הצוות : מאחר והתכנית אינה משנה באופן מהותי את התכנית המאושרת ממליצים שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

חו"ד איכות סביבה :

ניתנה התייחסות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו בתאריך ינואר 2021 למגרש המוסר ולמגרש המקבל. הערות הרשות לאיכות הסביבה הופנמו במסמכי התכנית.

חו"ד היחידה האסטרטגית מתאריך 13.4.21:

צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע : התכנית המוצעת מבוססת על, זכויות מניידות מכוח תכנית השימור לפיכך, ובהתאם לנוהג העירוני, לא נקבעו הקצאות נוספות לצרכי ציבור.

תל אביב יפו

שם החברות מספר החברות 507-0870066		שם החברות תא"מ, מק. 5003 – יחיד וזכיות מרפכים 15 לספק 4 – בית העיתונאים		מגוון תוכנית אמצעי העיתונאים בכל אביב ואינטרנט דיליברנט גרם קולנוע בנים		עורך תוכנית אדיר גרין בר אורין, בר אדיר אריכלים	
אזורי תוכנית סוג חשיפה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ יריגליז (עוד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מותאמת כוללת	
סוג תוכנית שם תוכנית (בתחילת התוכנית)							
☐ תל אביב יפו		☐ עירונית		☐ כפרית		תוכנית בלולית בשטח תוכנית	
נושאי התוכנית תוכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: תוכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

[illegible]

תשלום הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה דלבונית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
שימור – שעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכללים בשימור השימור העירונית או שנקבע לגבי חוראות לשימור בתכנית מאושרת	רמבים 15 – מבנה לשימור בתוכנית ע"פ תכנית השימור 2650 קמ"ל 4 – מבנה בית העיתונאים ח"י לשימור מבנה תכנית 2674 שעיף 2.6.1 ושעיף 2.5.3 (ב) השתירים לתאיל חוראות תוכנית מפורטת שאושרת טרם אישורה של תכנית המתאר ותוכנית משאית קודמת (תכנית 2650) תחריט ובהתאם להוראות 3.1.3 (א) ו(ב)	1. העברת זכויות מסבחה לשימור בתוכנית חר"י רמבים 15 לננין חר"י במגרש המקבל חר"י קמ"ל 4. 2. הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור חר"י קמ"ל 4 (בית העיתונאים) ורמבים 15 בתאם לדחיות מחלקת חשימור. 3. תוספת 2 קומות במגרש המקבל מבנה שעיף 1.3 לססה ח' לתכנית 2650.

שימוש בסעיפי חוק לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסיסית העדה מקומית החלה בשטח שחלקו עדין תוכנית כוללת לא חסיתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בשעיף קטן (א) (16), (17) ו- (18) שבי. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי דגדג תקנות, (א5) – שעיף חלקה שמיני בנחה בין ישרדים שונים, (א6) – הגדלת מספר יחיד, (א7) – תוספת שטחי בניה בראשית עירונות.	שעיף קטן (א) (16) שעיף קטן (א) (17) שעיף קטן (א) (18) שעיף קטן (א) (19) שעיף קטן (א) (20) שעיף קטן (א) (21) שעיף קטן (א) (22) שעיף קטן (א) (23) שעיף קטן (א) (24) שעיף קטן (א) (25) שעיף קטן (א) (26) שעיף קטן (א) (27) שעיף קטן (א) (28) שעיף קטן (א) (29) שעיף קטן (א) (30) שעיף קטן (א) (31) שעיף קטן (א) (32) שעיף קטן (א) (33) שעיף קטן (א) (34) שעיף קטן (א) (35) שעיף קטן (א) (36) שעיף קטן (א) (37) שעיף קטן (א) (38) שעיף קטן (א) (39) שעיף קטן (א) (40) שעיף קטן (א) (41) שעיף קטן (א) (42) שעיף קטן (א) (43) שעיף קטן (א) (44) שעיף קטן (א) (45) שעיף קטן (א) (46) שעיף קטן (א) (47) שעיף קטן (א) (48) שעיף קטן (א) (49) שעיף קטן (א) (50) שעיף קטן (א) (51) שעיף קטן (א) (52) שעיף קטן (א) (53) שעיף קטן (א) (54) שעיף קטן (א) (55) שעיף קטן (א) (56) שעיף קטן (א) (57) שעיף קטן (א) (58) שעיף קטן (א) (59) שעיף קטן (א) (60) שעיף קטן (א) (61) שעיף קטן (א) (62) שעיף קטן (א) (63) שעיף קטן (א) (64) שעיף קטן (א) (65) שעיף קטן (א) (66) שעיף קטן (א) (67) שעיף קטן (א) (68) שעיף קטן (א) (69) שעיף קטן (א) (70) שעיף קטן (א) (71) שעיף קטן (א) (72) שעיף קטן (א) (73) שעיף קטן (א) (74) שעיף קטן (א) (75) שעיף קטן (א) (76) שעיף קטן (א) (77) שעיף קטן (א) (78) שעיף קטן (א) (79) שעיף קטן (א) (80) שעיף קטן (א) (81) שעיף קטן (א) (82) שעיף קטן (א) (83) שעיף קטן (א) (84) שעיף קטן (א) (85) שעיף קטן (א) (86) שעיף קטן (א) (87) שעיף קטן (א) (88) שעיף קטן (א) (89) שעיף קטן (א) (90) שעיף קטן (א) (91) שעיף קטן (א) (92) שעיף קטן (א) (93) שעיף קטן (א) (94) שעיף קטן (א) (95) שעיף קטן (א) (96) שעיף קטן (א) (97) שעיף קטן (א) (98) שעיף קטן (א) (99) שעיף קטן (א) (100)

תצהיר וחתומות
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטובת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתור) במסמך בשעיף (ג) בתוספת זו.
שם וטעם משפחה אורי כרמלי, אורי
מסמך ת.ו. 2438476-9
תאריך 14.5.2021
שם וטעם משפחה חראלה אברהם אורי, עייד
מסמך ת.ו. 2438476-9
תאריך 14.5.2021

העתיקים
גבי אילנה סולמו – ראש עיף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עוות תכנון

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יישום השימור ומח' תכנון מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מגורים – תקן מקסימום 1:0.5, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה - 1:350 מסחר - 0. תכנון שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי. תיקון נספח התנועה בהתאם לתקנים המבוקשים והנחיות אגף התנועה.
2. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכנית- בטלות.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
4. אישור תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד ממבנה לשימור רמב"ס 15, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. ועדכון תחשיב במגרש המוסר, רמב"ס 15 בהתאם להחלטת שמאי בורר. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. חתימה על כתב שיפוי.
6. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 18/04/2021
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 14/04/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית לניוד זכויות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות ברמב"ס 15 אל קפלן 4 בית העיתונאים. שימור ברמב"ס והפיכתו למלון, שימור בית העיתונאים והוספת שטחי תעסוקה למגרש בבית העיתונאים, תוך שימור המבנה וקביעת זיקות הנאה.

גדי בר אוריין : מציג את התוכנית.

אסף ורדי : מעבר לצד התכנוני המגרש הזה היה תקוע עשרות שנים בגלל בעיות קנייניות משפטיות. זהו מגרש בבעלות של רמ"י שאגודת העיתונאים כגוף שנקלע הרבה שנים למצב ללא הסכם חכירה ועם תביעות הדדיות. היה צריך להגיע להסדרים לא פשוטים כדי לאפשר קניינית את הבניה בו.

עמי אלמוג : אנחנו מברכים על הפרויקט. אבל להבהרה כאשר מעבירים זכויות קנויות בשימור אליך למגרש שלך ומיישם על מגרש של המינהל על פי נהלי המינהל הם ידרשו לתשלום.

אסף ורדי : אנחנו שמחים לא רק עם השימור אלא גם עם ההסדר עם אגודת העיתונאים כמרכז לעיתונאים כנסים ואירועים.

אסף הראל : האם סוגיית הכניסה לחניון שהיתה עם בית הסופר האם נפתרה?

שרון טרייגר : כן נפתרה.

אבישי קימלדורף : במסגרת הסכם הבאנו להסכמות משותפות על מנת לקדם את התוכנית הזו בשיתוף פעולה מלא גם עם בית הסופר. והפרויקטים של בית הסופר ובית העיתונאים עובדים בשיתוף פעולה.

אסף הראל : המבנה הוא מחוץ לאזור ההכרזה?

אדי אביטן : הוא בתוך אזור ההכרזה, והתוכנית בתוקף נתנה 17 קומות.

אסף הראל : זהו פרויקט שמברכים עליו. לפני כמה חודשים הייתה הוראה בתוכנית אחרת של ריענון חזיתות במבנים לשימור פעם ב-10 שנים. כי כשעוסקים בשימור מחמיר נרצה להרוויח בהיתר גם את

חידוש וריענון החזיתות, פחות קריטי כמות השנים 10 או 15 אבל כן לחדש את החזיתות זה ייתן תנופה שימורית ויאפשר לנו לעשות זאת ברחבי העיר. הייתי מבקש להכניס בהיתר. אורלי אראל: אם זו החלטה של הועדה אני יכולה להוסיף כהערה תקנונית בתב"ע. חן אריאלי: לגבי החניה במקום היה 0.8 וירד ל-0.5. כמה קומות מרתף מתוכננות ומה יהיה בהן? אלון סיגלר: המקום הזה הוא סופר מרכזי ועמדתנו שצריך למגורים תקן חצי ולתעסוקה עד 350 מ"ר ומסחר צריך אפס. החניות שהן לא למגורים אז שישמשו כחניון ציבורי ולא יוצמדו למשתמשים ספציפיים.

חן אריאלי: האם יחפרו 5 ל-6 קומות מרתף?

אלון סיגלר: אנחנו בעד המינימום הנדרש.

אבישי קימלדורף: יש לנו תב"ע מאושרת למגורים כבר היום. אנחנו מעבירים משרדים ממגרש לשימור. הבניין שלימדנו קבל תקן חניה יותר גבוה ולכן הצענו את התקן הממוצע בין הזכויות הקיימות של 1:1 על הזכויות העתידיות ולכן בקשנו את 0.8 וראינו את המלצת הצוות המקצועי ל-0.5 ולדעתנו זה מאוד פוגע בנו. מעבר לכך ברח' איתמר בן עמי יהיו שינויים בהסדרי התנועה ברחוב וחניות שנמצאות היום יבוטלו. אלון סיגלר: זה לא מדויק.

דורון ספיר: עמדת היום 0.8 מהווים 138 חניות ו-0.5 מהווים 79 חניות

חן אריאלי: אם אתם מורידים בתקן החניה אז אפשר להוסיף שטחי ציבור ולא ברור מדוע הנושא גורף בכל התוכניות בגלל שיש פה זכויות לשימור אז אין העברת שטחי ציבור. לדעתי צריך לשקול כל פרויקט לגופו. אם בפרויקט הזה אין שטחי חניה אפשר לשים שטחי ציבור ובגלל הנוהל של העברת שטחי שימור אז אין בכלל דיון על שטחי ציבור וזה אזור שזקוק לשטחי ציבור. צריך לבחון שטחי ציבור פה. אודי כרמלי: אנחנו עובדים עם עקרונות של תוכנית המתאר. ההערה של חן עומדת לנגד עינינו אבל חד משמעית עדכון תוכנית המתאר יעשה שינוי בסדרי העדיפויות של העיר ואחד מהם שטחי הציבור וכמובן מגורים נגישים שנשנה בתוכנית המתאר החדשה. נושא החניות כעקרון בתוכנית זה אפשר להוציא היתר למגדל של 17 קומות ועם תקן חניה 1:1 בלי שימור. אנחנו מייצרים מהלך כולל שמשמר 2 מבנים ואנחנו מקבלים מרחב ציבורי נפלא במעבר בין קפלן לאיתמר בן אבי פתוח חזית מסחרי שביל אופניים ולדעתי בהינתן כל הדברים הללו הפשרה שהוצעה שלתת חניה ל-0.8 היא הוגנת. אני מקבל את הצעת אגף התנועה אבל במקרה זה ענין החניה מורכב יותר.

אלחנן זבולון: ומה יקרה אם זה יהיה תקדים

אודי כרמלי: אני אעשה ניווד זכויות, ולוגיקה של תקן של 0.5 הייתה שכל זכויות שאני מוסיף לעיר עושים בתקן של חצי. במקרה הזה לא מוסיפים זכויות חדשות אלא לוקחים את הזכויות הקיימות במגרש ומעבירים ממקום למקום ועדין מורידים את התקן ל-0.8.

מיטל להבי: שיקול מה"ע של הוא של ניווד זכויות ולא העברת זכויות.

אודי כרמלי: המדיניות שלנו היא כמה שיותר לא להצמיד חניות לבעלים פרטיים. מציע שהיום יקבל תקן 0.8 למגורים בתנאי של אי צמדה ולעשות חניון ציבורי לתעסוקה.

מיטל להבי: שזה לא יהיה סגור בלילות.

אופירה יוחנן וולק: משעה שבע בערב ועד 7 בבוקר במחיר אחוזת החוף.

חן אריאלי: הכוונה שהחניות של התעסוקה יהיו לחניון לתושבים בערב.

אודי כרמלי: תקן של 0.8 והחניות שנגזרות מזכויות התעסוקה יהיו חניות לא מוצמדות 24/7 בתעריפי

אחוזת חוף אם מקובל עליכם לעומת המלצת הצוות זו המלצה טובה.

אבישי קימלדורף: אנחנו מסכימים.

אסף הראל: כמה חניות הוספנו לציבור?

אבישי קימלדורף: 32 חניות ציבוריות לתעסוקה.

אסף הראל: למה להוסיף חניות למגורים בניגוד להמלצת הצוות.

אורלי אראל: התוכנית הזו יותר טובה לבית העיתונאים היא נותנת שטח פתוח ושטח למשרדים. מדובר בניוד משימור וגם שימור ברב"ס 15 ולכן אגף התנועה נתן את עמדתו.

ליאור שפירא: למה שינייתם את החניה למגורים מ-0.5 ל-0.8. הכוונה שפעם אחת אני רוצה את חניון

הציבורי לתעסוקה ופעם שניה אני לא רוצה לשנות את המגורים את 0.5.

אודי כרמלי: ההצעה של הצוות לא היתה מקובלת על היום. אני הבאתי הצעת פשרה כדי להגיע להסכמה

ואז אפשר לקבל את הבקשה להורדת התעריפים. בהצעת הפשרה החניות המסחריות לא יוצמדו ליום.

השאלה אם רוצים עוד חניות ציבוריות והסכמה לתעריפי אחוזת חוף.

מיטל להבי: לדעתי צריך לתת ליום ע"פ המדיניות 0.5 ותוספת מפני שאנחנו גורעים כל הזמן על החניות.

הרכבת עוד לא הגיעה. אני מציעה לתת 0.5 לתעסוקה ולתת 0.8 למגורים ועוד 4 חניות לרכב שיתופי.

אופירה יוחנן וולק: מדוע תקן אפס למסחר?

אלון סיגלר: יש שם אזור לפריקה וטעינה מוסדר יש חניה תפעולית המקום הזה מרושת בתחבורה

ציבורית.

מיטל להבי: אני מציעה ללכת לפשרה שבגלל שמדובר בהעברת זכויות ולא בתוספת זכויות. אנחנו רוצים

מגוון תושבים בעיר. אנחנו ממתנים את נושא החניות בעיר במרחב הציבורי אבל בקניין הפרטי לתת

לאנשים שיוכלו להחנות כמה שניתן. הצעה נוסף סעיף לתב"ע שבמידה והרכבת הקלה תגיע ולא יהיה צורך יהיה אפשר להמיר משטחי חניה שירות לשטחים עיקריים. ולהוסיף גם חניה לרכב שיתופי. אודי כרמלי: אנחנו מכניסים במבנה תעסוקה.

דורון ספיר: אתם רוצים 0.8 למגורים כמה חניות מדובר? 106 חניות ב-0.5 מדובר ב-66 חניות לתעסוקה כמה חניות על 240 16 חניות ובמסחר אפס.

אופירה יוחנן וולק: 138 חניות מגורים תעסוקה 16 חניות

הצעת מה"ע המקורית: 0.5 למגורים 66 חניות לדירות, 10 חניות לתעסוקה ו-0 אפס למסחר.

הצעת מה"ע: 106 חניות מגורים במקום 66 ו-16 חניות תעסוקה וב-16 תעסוקה יהיו לא מוצמדות במחירי אחוזת החוף. לתת 6 מקומות זה אבסורד.

אלחנן זבולון: תזיל במסחר.

ליאור שפירא: 32 מקומות בעיר

דורון ספיר: יש כאן 2 הצעות בלי שיתופי.

אופירה יוחנן וולק: חייבים להכניס חניה לרכב שיתופי

אורלי אראל: אי אפשר להכניס לתב"ע רכב שיתופי. אי אפשר שהעירייה תכנס לזום לקרקע פרטית.

אסף הראל: עד שחן אריאלי שהעלתה את הנושא הפרויקט היה עובר פחות 40 חניות למגורים. מרוב שעניין החניות עולה באה הועדה ביוזמתה אמרה להעלות מ-0.5 ל-0.8. יש פה מדיניות ומנסים לייצר מציאות פחות חניות. כלומר בניגוד להחלטת הצוות המקצועי העדה מוסיפה חניות זה לנכון לעשות.

בעקרון אם מסתכלים על קפלן עיצובי יש לו משהו אופקי ויש משהו בבניין שהוא לוקח יותר ריבועים ואין חלוקה לגובה ההשתלבות שלו במרחב היתה יכולה להיות יותר טובה. המלצתי בעיצוב ללכת עם הקווים האופקיים.

דורון ספיר: אנחנו צריכים במצב אחר וצריכים להפחית תקני חניה וזו הזדמנות ואני אתמוך בהצעת מה"ע המקורית 66, 16 ואפס. הגיע הזמן שנשנה דרכנו ולהפחית את תקני החניה.

אופירה יוחנן וולק: אני לא מסכימה שהועדה סותרת את עצמה אבל יש תוכניות שצריכים לעשות אדפטציות.

מלי פולישוק: נכון להיות אין תחבורה ציבורית וקשה לוותר על חניות אבל יחד עם זאת אפשר להמיר את השטחים לשימושים אחרים. לדוגמא באינשטיין 10 ראינו דברים שאפשר לעשות בעתיד ואני בעד להגדיל את השטח.

רועי אלקבץ: המדיניות של העירייה ברורה, יש כאן אתגר לנושא החניות. התושבים מדברים אתנו על הנושא וחלק מהאנשים כאן לא מרגישים את הקושי של החניות. 64% מהעובדים ומבעלי העסקים לא גרים בעיר יש נתונים דרמטיים ועוד לא דיברנו על שישי שבת. המציאות פוגשת אותנו יום ויום ולכן צריך לעשות עדכונים לאותה מציאות. בבחירות הבאות תהיה מלחמה על נושא החניות. המגמה הכללית היא נכונה יחד עם זאת צריך מטרו רכבת קלה פתרונות תחבורה הם בעייתיים. תת קרקע יהיה לו שימוש בעתיד והלווי שעוד 10, 20 שנה לא נצטרך להשתמש במכוניות. לכן הנחות היסוד של סוגיות החניה צריכות להנחות אותנו. אנחנו רוצים שיהיו חיים בעיר הזו והכוונה העתידית שלא נצטרך את כלי הרכב בת"א.

דורון ספיר: הטריידאופ שהציע מה"ע הוא למעשה לא טריידאופ. אני ממליץ לקבל את המלצת מה"ע המקורית 66, 10 ואפס.

אסף ורדי: אנחנו לא נסכים לתקן חצי לכל התכנית. יש לנו 95 דירות בתקן של 1:1 בית הסופרים שאפשרנו גם את החניה וגם את ההיתר שלו קיבל 1:1 יש פה פגיעה קניינית חמורה ביותר ולא נסכים לכך.

הצענו הצעת פשרה 0.8 למרות שמגיע לנו על 95 תקן של 1:1 הסכמנו להצעה להביא לשימוש הציבור חניות שאמורות להיות מוצמדות לשטחים שלנו אבל אי אפשר לעשות גם וגם. לא נסכים לדבר הזה.

אופירה יוחנן וולק: ההצעה השניה היתה על 4 חניות שיתופיות.

אסף ורדי: צריך לראות את כל התמונה ולא לעשות שיטת סלמי, אני הסכמתי תקן 0.8 ולוותר את ההצמדות לתעסוקה ולמסחר.

אופירה יוחנן וולק: בנוסף אנחנו רוצים 4 חניות שיתופיות. 0.8 מגורים 16, 16 ו-4 שיתופיות.

אסף הראל: אנחנו מסכימים לזה ובלבד שיש לזה פתרון משפטי.

אופירה יוחנן וולק: אלי לוי ימצא לכך פתרון.

מיטל להבי: אם לא ימצא פתרון נמיר את זה ליותר אופניים 4 שיתופי או חלופה של 4 אופניים כי אנשים צריכים פתרון למייל האחרון.

הראלה אברהם אוזן: זה לא אפשרי בקרקע פרטי.

מיטל להבי: למה לתת אוטו תל לאנשים שעובדים במגרשים של אותם בעלים בשטח ציבורי, הגיע הזמן להכניס רכב שיתופי במגרשים פרטיים.

הראלה אברהם אוזן: לגבי מחירי אחוזת החוף אנחנו יודעים למדוד ולאכוף זאת. לגבי הרכב השיתופי זה אומר שאתה צובע כמו בכחול לבן במגרש ומה זה אומר?! הפקח שלי כותב דוח והא יכנס למגרש הפרטי? בוודאי שלא. אני מוכנה לבדוק את הסוגיה לעומק אבל אי אפשר לרשום בתב"ע. אתם רוצים לרשום 4 חניות שיתופיות או 4 חניות שלא מוצמדות לציבור ואם אנחנו נראה שאי אפשר לרשום את זה שיתופי התוכנית תופקד 4 חניות לציבור.

ליאור שפירא: כן

שרון טרייגר : שיהיה מתוך 16 חניות של המסחר.
מיטל להבי : אני מבקש מהיועמ"ש למצוא דרך לשלב חניות שיתופיות בפרויקטים, בשל מצוקת החניה.
אלי לוי : כולם ירדו מהמדרכות לתת הקרקע.
דורון ספיר -הצבעה :

הצעה מה"ע המקורית : תקן 0.5 למגורים 66 מקומות חניות, 10 לתעסוקה ואפס למסחר ללא הצמדה.

הצעה שניה : תקן 0.8 למגורים חניות, 106, 16 לתעסוקה, ו-16 למסחר, כאשר 4 מתוך 16 הם לרכב שיתופי.

הצעה ראשונה בעד : דורון ספיר וכן אריאלי, אסף הראל
הצעה שניה : בעד : אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל ליאור
אודי כרמלי : ההצעה היא 16, 16 ו-4 מתוך 16 של המסחר יהיו חניות שיתופיות.
ליאור שפירא : מאחר והורדתם את תקן המגורים נעשה כאילו על חשבון המגורים שלו ולהוריד 4 חניות מהמגורים לציבור זאת מתוך המגורים שהורדנו מ-1 :
אודי כרמלי : לא אפשרי. הוספנו 32 חניות ציבוריות, לקחנו 10 חניות שהיו בהצעה והפכנו ל-32 ציבוריות
הוספנו 32 חניות ציבוריות, ולקחנו 10 חניות שהיו בהצעה המקורית והפכנו בתוך 32 ציבוריות ובתוך 32 יהיו 4 שיתופיות כי אפשר להביא אותם מהדלתא של הציבוריות. הבעיה שאי אפשר לעשות טכנית את הדבר.

הראלה אברהם אוזן : 4 שיתופי מתוך 16.

רועי אלקבץ : זה שווה בדיקה משפטית

אופירה יוחנן וולק : איך בודקים אפשרות להכניס חניות שיתופיות במגרשים פרטים
מיטל להבי : וגם מתקני אפנים רבי קיבולת

בישיבתה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

9. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 :1. נוכח הסכמת יזם התכנית שהחניות עבור שימושי התעסוקה והמסחר תשמשנה כחניון ציבורי במחירי החניונים הציבוריים שמפעילה חברת אחוזת החוף, מאושרות 16 חניות לתעסוקה ו-16 חניות למסחר, שלא תוצמדנה ותשמשנה כחניון ציבורי במחירי חב' אחוזת החוף ותהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב 24/7.
בכפוף לחו"ד משפטית ניתן יהיה להוסיף 4 חניות עבור חניה שיתופית לאוטותל. תיקון נספח התנועה בהתאם לתקנים המבוקשים והנחיות אגף התנועה.
10. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכנית- בטלות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
12. אישור תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד ממבנה לשימור רמב"ס 15, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. ועדכון תחשיב במגרש המוסר, רמב"ס 15 בהתאם להחלטת שמאי בורר. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.
13. הוספת הוראה בתוכנית בדבר ריענון שיפוץ המבנים לשימור ברמב"ס 15 וקפלן 4 תוך 10-15 שנים ממועד קבלת אישור מחלקת השימור על השלמת ביצוע עבודות השימור בכל אחד מהבניינים ורישום הערה לפי תקנה 27 במגרשים אלו בעניין.
14. חתימה על כתב שיפוי.
15. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
17. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדה מקומית	תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים
-------------	--

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10138 בעמוד 2865 בתאריך 18/01/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/01/2022	מעריב הבוקר
21/01/2022	מעריב
21/01/2022	מקומון ת"א

לא הוגשו התנגדויות לתכנית. משכך, ביום 2.5.2022 הוחלט לפרסם את התכנית למתן תוקף והיא פורסמה למתן תוקף ביום 5.7.2022.

ביום 6.9.2022 הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת פרסומה לתוקף של התכנית (עת"מ 10881-09-22 חגית גור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח'). בבסיס העתירה נידונה טענה בדבר פגמים בהפקדת התכנית ובהליך פרסומה להתנגדויות. במהלך ההליך בבית המשפט הגיעו הצדדים למתווה מוסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום 6.8.2023. בהתאם למתווה המוסכם בוטל פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/מק/5003 דנן (להלן: "התכנית"), התכנית תוחזר לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך שמיעת התנגדות העותרים (בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 כאשר העותרים יוכלו להגיש התנגדות תוך 60 יום ממועד שליחת הודעה בדבר פרסום ביטול התכנית כאמור ברשומות, הוועדה המקומית תדון בהתנגדות העותרים. בהתאם להסכמה בית המשפט הורה על מחיקת העתירה.

ביום 21.9.2023 פורסמה ברשומות הודעה על פי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בדבר ביטול אישור התכנית ואפשרות העותרים להגיש התנגדות כאמור בפסק הדין האמור. ההודעה פורסמה ב בילקוט פרסומים מספר 11660 בעמוד 2231 בתאריך 26.9.2023

ביום 25.12.2023 הוגשה התנגדותם דנא של העותרים לתכנית.

דיון נוסף בתכנית:

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשה התנגדות לתכנית:

עו"ד ענת בירן מנחם בגין 7 בית גיבור ספורט רמת גן 52521

מענה להתנגדות מס' 1: ענת בירן בעבור דיירי איתמר בן אבי 1,2,3,5,7

טענה	מענה	המלצות הצוות
התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית.	כפי שניתן לראות בחוות דעת מהנדס העיר והיועמ"ש לעניין סמכות הוועדה המקומית המצורף לפרוטוקול הדיון בתכנית תא/מק/5003 – "ניוד זכויות מרמב"ם 15 לקפלן 4 – בית העיתונאים" (להלן: "תכנית 5003" או "התכנית"), תכנית 5003 הוגשה בהתאם לסעיפים 62א(ג), 62א(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") וכן יתר סעיפי החוק המאפשרים ניווד זכויות והגדלת צפיפות: 62א(4) (5) (6) (8) ו-19), וכן בהתאם להוראות סעיף 10.7 לתכנית השימור 2650ב.	לדחות את הטענה
לא ניתן לאשר את התכנית מכח תכנית השימור	מטרת תכנית 5003 היא עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב רמב"ם 15 (להלן: "המגרש המוסר") למגרש ברח' קפלן 4 (להלן: "המגרש המקבל"), עידוד ושימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים", שיפור המרחב הפנוי לציבור למעבר ושהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, שיפור ופיתוח נוף במגרש המקבל ויצירת מרחב המייצר קישוריות ומנגיש את המבנה לשימור "בית	
משהיה משנה את		

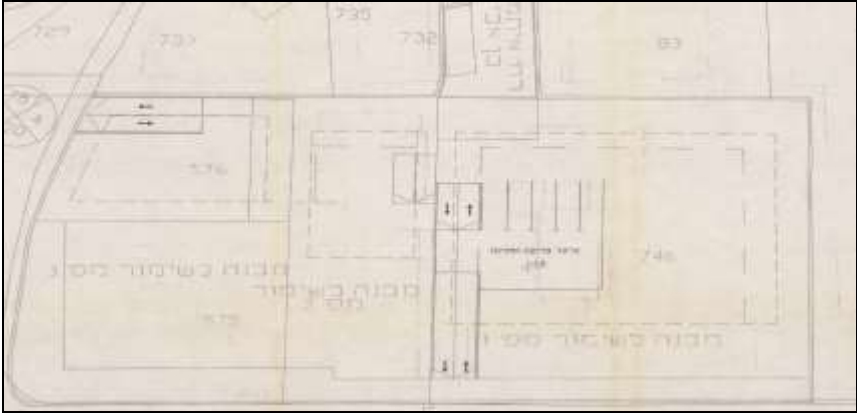
	העיתונאים" לציבור הרחב. וכן עידוד מלונאות והגדלת מצאי חדרי המלון ברחבי העיר על ידי קביעת ייעוד מלונאי במגרש המוסר. תכנית 5003 דן אינה קובעת שימושים ואינה קובעת ייעודי קרקע. מבחינת בינוי עניינה של תכנית 5003 בתוספת שתי קומות בלבד באמצעות ניווד זכויות למגדל הקיים במגרש המקבל שתוכנן להיבנות מכוח התכנית התקפה 2472 – "מתחם בית סוקולוב" (להלן: "תכנית 2474" או "התכנית התקפה") בהתאם, תכנית 5003 אינה משנה את ייעודו של רחוב איתמר בן אבי"ז וזה נותר בייעודו כדרך משולבת דו סטרית כפי שהיה בהתאם לתכנית 2474 על כן אין צורך להוסיפו לקו הכחול של התכנית. כאמור מעלה תכנית 5003 הינה תכנית לניוד, בהתאם לסעיפי החוק בהתאם לתכנית השימור כאשר תכנית המתאר מאפשרת ניווד זכויות על פי תכנית השימור. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה חדשות יש מאין. לאור כל האמור הרי שאין צורך במסמך מדיניות מתוקף תא/5000.	הייעוד של רחוב איתמר בן אבי. ולא ניתן לאשר את התכנית מכוח תכנית תא/5000 בהעדר מסמך מדיניות כמתחייב מכיוון שהמגרש נמצא במתחם בנוי לשימור ובתוספת קומות שעומדת בניגוד להוראות ת.א 5000.
לדחות את הטענה	ראו המענה לעיל בהתייחס לרחוב איתמר בן אבי. כאמור התכנית הינה תכנית לניוד זכויות בלבד בהתאם לסעיפי החוק ותכנית השימור למגרש המקבל תוך שקובעת הוראות לשימור 2 מבנים (הן מבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר והן בית העיתונאים במגרש המקבל), ולכן הקו הכחול תוחם את המגרש המוסר ואת המגרש המקבל בלבד. אין כל סיבה תכנונית להוסיף את רחוב איתמר בן אבי"ז שכן התוכנית אינה משנה דבר כלפיו מבחינת התכנון התקף.	התכנית מבוססת על שינוי ייעוד הדרך ברחוב איתמר בן אבי ולכן יש לכלול את הרחוב בקו הכחול שלה.
לדחות את הטענה	כמפורט בדברי ההסבר של התכנית, סך שטחי הבניה שהועברו מהמגרש המוסר ברמב"ס 15 הינו 820 מ"ר בייעוד מגורים. בהתאם לשומות הוועדה המקומית, ולהכרעת שמאי בורר נקבע כי 1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווה ל-4.39 מ"ר בשימוש משרדים במגרש המקבל. לכן, היקף הזכויות שיתווספו במגרש המקבל למשרדים הינו 3,600 מ"ר עיקרי. בהתאם להוראות תכנית השימור בנספח ה סעיף 1 (סעיף קטן 1.1) – שטח הבניה העיקרי המתווסף למגרש המקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו ע"פ תכנית תקפות. נבהיר: בהתאם להוראות התכנית התקפה, היקף השטחים העיקריים המותר הינו 10,300 מ"ר. תוספת השטח העיקרי המתווסף הינה 3,600 מ"ר המהווה בפועל רק כ-35% ואינו עולה על 50% כאמור בהוראות תכנית השימור. כמו כן, התווספו במסגרת התכנית 1,500 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים וזאת מכוח סעיף 1.2 לנספח ה' לתכנית השימור, לפיו "שטחי שירות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם". באשר לתוספת שטחי השירות מעבר לשטחים שנוידו בתכנית השימור, הרי שכאמור בטבלה בסעיף 5, המדובר בשטחי שירות עבור מיגון מכח הוראות החוק. השטחים המאושרים מכוח תכנית 2474 והשימושים המותרים: באשר לטענת המתנגדים כי הניוד הוצג כאילו נעשה רק למשרדים בעוד שהוספו רק שטחי בניה למגורים ושטחי שירות נוספים עבורם הוספו רק שטחי בניה למגורים, יובהר כי בהתאם להוראות סעיף 9(ב1)(ב)	היקף הזכויות לניוד למגרש בית העיתונאים נופח באופן בלתי סביר כאשר הניוד הוצג כאילו נעשה רק למשרדים בעוד שהוספו רק שטחי בניה למגורים ושטחי שירות נוספים עבורם

	לתכנית 2474 היקף שטחי הבניה העיקריים הינו 10,300 מ"ר, כאשר מתוכם היקף שטחי הבניה למשרדים ולאולמות בעלי אופי ציבורי לא יעלה על 3,600 מ"ר, קרי ניתן לקבוע גם 0 מ"ר למשרדים, והיקף השטחים העיקריים למגורים לא יפחת מ-6,000 מ"ר. כלומר, על פי המצב התכנוני המאושר מכוח תכנית 2474 ניתן היה לממש 10,300 מ"ר זכויות למגורים (בהפחתת שטחי המבנה לשימור) ו-0 מ"ר למשרדים. התכנית המופקדת מניידת 3600 מ"ר למשרדים וזאת לצד מימוש 9,450 מ"ר למגורים שהותרו עוד בתכנית המאושרת. כמו כן התכנית המופקדת לא שינתה את השימושים הקבועים בתכנית 2474 התקפה ומפנה אליהם כך שהשימושים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להוראות תכנית 2474.	
יש לצרף לתכנית את פירוט תחשיבי התמריצים ואת חוות דעת השמאי לעניין שווי הזכויות להעברה (חישוב יחסי ההמרה).	כאמור מעלה, פירוט תחשיבי הזכויות בהתאם להוראות תכנית השימור, שוויים ויחסי ההמרה מופיע בפירוט בדברי ההסבר של התכנית. אלו נעשו בהתאם להוראות תכנית השימור ולחווה דעת הן של שמאי הוועדה והן של שמאי בורר בהתאם לכל העקרונות המפורטים בתוספת השלישית לחוק לעניין חישוב שומת השבחה (כאמור בנספח ה סעיף 4 לתכנית השימור – התאמת היקפי הבניה לפערי שווי קרקע).	לדחות את הטענה
א. מועד עריכת השומות צריך להיות לכל הפחות נכון למועד הפקדת התכנית בפועל, שכן הם אינם רלוונטיים במועד הדיון בהתנגדויות ב. פערים במועדי השומות למגרש המוסר ולמגרש המקבל	א. הליך קידום תכנית לניוד זכויות מתבסס במהותו על שווי של המ"ר המועברים מהמגרש המוסר לשם קביעת יחסי המרה למ"רים במגרש המקבל, אשר נקבעים כאמור לעיל בהתאם להוראות תכנית השימור. התכנית מקודמת על סמך המכפיל שנובע מהשומות, ובהתאם לכך נקבע גם התכנון. ישנה חשיבות לוודאות תכנונית גם בהליכים של ניווד זכויות על כן לא ניתן ל"המתין" למועד ההפקדה בפועל על מנת לקבוע לראשונה את השוויים והיקפי הזכויות המועברות, שכן כפי שצוין מעלה ובהתאם להוראות תכנית השימור הימשכות התהליך של קביעת שווי והשינויים שחלים בשוק לא מאפשרים וודאות אם יקבעו רק בעת הפקדה בפועל. מכל מקום התחשיב נעשה בהתאמה להוראות תכנית השימור בהליכים השמאיים הקבועים בה. ב. בנוגע לטענת המתנגדים ביחס לפערים בשומות יודגש כי: ביחס למגרש המוסר – השווי שנקבע בפסק הבוררות של השמאי אבישי זיו, שאמנם ניתן ביום 4.8.2021, נכון למועד 9.2020. זהו המועד הקובע לשווי. ביחס למגרש המקבל - השומה ניתנה למועד קובע 12.2.2020. כלומר הפער בין השומות הוא בסך הכל כשבעה חודשים וניתנו שניהם באותה השנה.	לדחות את הטענה
היתר הבנייה שניתן למגרש המוסר ברחוב רמב"ס 15 אינו תואם	היתר הבנייה למגרש המוסר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) הוגש מכוח תכניות תקפות ובהן תכנית השימור 2650/ב. במסגרת הליכי בחינת הבקשה להיתר עבור המבנה במגרש המוסר, נבדק תיק התיעוד ואושר ובמסגרת זו נבדקו אספקטים של שימור המבנה וחישובי שטחים. ביחס לטענת המתנגדים בנוגע ל"מבנה שנבנה בשלב כלשהו בעורף החלקה": המבנה העורפי קיבל את אישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר לאחר בחינתן של חוות דעת של מומחי תצ"א הן של מבקשי ההיתר והן מטעם	לדחות את הטענה

ועדה מקומית	תא/מק/5003 - ניוד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים
את תיק התיעוד ומחייב בדיקה מחודשת של תחשיב הזכויות להעברה	הוועדה המקומית, וכן לאחר קבלת חוות דעת מנהל מחלקת השימור בעיריית תל אביב לפיה מדובר במבנה ראוי לשמירה בהיותו מבנה המהווה חלק מהמכלול הראוי לשמירה במגרש המוסר – כפי שמתואר בדראפט הבקשה להיתר. מאחר שמדובר במבנה לשמירה ולא לשימור כלל השטחים העיקריים במבנה חושבו מהזכויות הקיימות מכוח התכניות התקפות ולא נוספו במסגרת תמריצים מכוח תכנית השימור. שטחי המבנה האמור מופחתים מהתחשיב לניוד הזכויות. גם בדראפט היתר הבניה הובהר כי: "תחשיב הזכויות לניוד, שנעשה עבור הבניין לא כלל את המבנה הנוסף שיש להתייחס בחישוב במידה והוא לא להריסה." משכך, גם לו היו מתקבלות הטענות לפיהן היה ראוי להסיר את המבנה האמור בחצר, הרי שסל השטחים לניוד לא היה מושפע מכך משום ששטח זה לא נלקח בחשבון בחישוב הזכויות לניוד. שטח זה חושב כשטח עיקרי והוסר מיתרת הזכויות לניוד. לאור האמור לעיל הובהר בדברי ההסבר לתכנית 5003 כי לאחר שיוצא היתר הבניה יופק תחשיב מעודכן בהתאם לשטחים שמומשו בהיתר הבניה. עוד נזכיר לעניין זה כי ביחס למגרש המוסר כל עניינה של תכנית בית העיתונאים הוא ניוד 820 מ"ר מתוך 1603.49 מ"ר. משמע בכל מקרה נותרים במגרש המוסר 783 מ"ר לניוד.
אם המבנה לשימור במגרש המוסר "נהנה" מזכויות המיועדות למלונאות יש לקבוע כי הזכויות הלא מנוצלות שהוא יכול לנייד הן זכויות המיועדות למלונאות ובשווי של מלונאות	המגרש המוסר הינו בייעוד באזור "תכנון לעתיד" מכוח תכנית תא/1200 ובהתאם להוראות תכנית 44 היה אזור מסחרי 1. משכך כבר היום מתאפשר בו שימוש של מלונאות ומגורים. על פי תיק התיעוד ובהתאם למסמכים שנמצאו בתיק הבנין הבניין במגרש המוסר נבנה כבניין למגורים. מכל מקום, נבהיר כי יש להתייחס לשטחים הבלתי מנוצלים מכח תכנית 44 המועברים מכוח תכנית השימור לפי השימוש המיטבי, היינו מגורים. כך פועלת הוועדה המקומית בתכניות לניוד זכויות משימור. כל ניוד של מ"ר מכח תכנית 44 שאינו עפ"י השווי המיטבי היה יוצר פגיעה בשווי הנכס. בכל תכנית הניוד שאושרו עד היום, הניוד מהמגרש המוסר היה לפי השווי המיטבי של הזכויות בהתאם לזכויות ולשימושים המותרים בהתאם לתכניות התקפות.
במקום להעביר את הזכויות מהמגרש המוסר לבית העיתונאים (המגרש המקבל) ניתן וראוי לנצל את הזכויות להעברה ושאר התמריצים בחלק האחורי של	כאמור לעיל, עניינה של תכנית תא/5003 לעניין המגרש המוסר היא בניוד זכויות מהמגרש המוסר וקביעת הייעוד שלו למלונאות בלבד. המבוקש על ידי המתנגדים סותר את הוראות תכנית השימור ואין הוא חלק מעיקרי ומטרות תכנית בית העיתונאים שכאמור מטרותיה: "עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל, עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב יפו, על ידי קביעת יעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות. ועידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים", שיפור המרחב הפנוי לציבור על ידי רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, שימור ופיתוח נוף במגרש המקבל ויצירת מרחב להולכי רגל המייצר קישוריות ומנגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' לציבור הרחב." מהוראות תכנית תא/5003 ניתן ללמוד אודות החשיבות במיקום הזכויות במגרש המקבל, והרי שתכנית השימור הותירה בידי הוועדה המקומית את שיקול הדעת לגבי מיקומם של השטחים לניוד על פי הצרכים העירוניים והציבוריים. בנוגע לתכנית נחלת בנימין 13 אליה מפנים המתנגדים יובהר, כי בתכנית זו,

תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ס 15 לבית העיתונאים	ועדה מקומית
	המגרש עצמו כפי שנעשה בתכנית אחרת בנחלת בנימין 13. בשונה מתכנית 5003, שונתה הגדרת המבנה מ'שימור בהגבלות מחמירות' לשימור שאינו בהגבלות מחמירות. מכאן שקיים הבדל מהותי בין שני הבניינים, שכן המבנה ברמב"ס 15 היה ונותר בשימור בהגבלות מחמירות, והוא ישומר בהתאם להוראות תכנית השימור. למעלה מן הנדרש יצוין, כי כאמור לעיל, גם לאחר ניווד הזכויות למגרש המקבל, יוותרו למגרש המוסר זכויות לניוד.
	ההוראה בתכנית בסעיף 2.2(3) – "ביחס ליתרת שטחי הבניה לשימוש מלונאי מכוח תכנית 281, הרחבת השימושים לשימוש מגורים בהתאם לסעיף 10 נספח ד לתכנית השימור וזאת לצורך ניוודם בשווי מגורים בתכנית עתידית", אינה חוקית. לעניין הטענה בדבר ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281: יובהר, כי הזכויות בהן עוסקת טענה זו הן זכויות עתידיות לניוד ואינן חלק מהזכויות המנויות למגרש המקבל במסגרת תכנית תא/5003 אשר שווין נקבע בהתאם לשימוש למגורים לו יועד המבנה. תכנית 281 – 'בתי מלון בתחום תכנית 44' – חלה על המגרש המוסר והוראותיה בדבר תוספת זכויות בניה יחולו עם הוצאת היתר בניה עבור שימוש למלונאות במגרש המוסר בהתאם לה, היתר שהוצאתו אושרה על ידי הועדה המקומית בתאריכים ה-19.1.22 וה-25.1.23, בבקשה מס' 21-1443, להקמת בית מלון עם 60 חדריים.
לדחות את הטענה	תכנית בית העיתונאים קובעת ניוודן של 3600 מ"ר עיקרי לצורך משרדים וכן תוספת 2 קומות בלבד מעבר לקבוע בתכנית התקפה 2474. כך שהתכנית אינה מוסיפה שטחים למגורים אלא רק תוספת שטחים למשרדים וכן מגדילה את צפיפות יח"ד בכ-30 יח"ד בלבד. כמו כן, הוסיפה התכנית הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל, ובתוך כך הגדילה משמעותית זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור. אם כן, מדובר בתכנית בעלת תועלות ציבוריות ניכרות ועם זאת מצומצמת בהיקפה ובמידת השפעתה על הסביבה. בניגוד לנטען, היא אינה גוררת שינויים מהמצב התכנוני התקף, ודאי שלא שינויים מרחיקי לכת, ביחס לסביבת המגרש המקבל. העברת הזכויות למגרש המקבל בבית העיתונאים פוגעת בעיצוב הרחוב והסביבה והמהווה מטרד חמור לדיירי הסביבה ועל כן בהתאם לתכנית השימור, סעיף 10.7.1(ב) לא היה מקום

ועדה מקומית	תא/מק/5003 - נידוד זכויות מרמב"ס 15 לבית העיתונאים
לאשרה. יש להקטין את תקן החנייה ולהתאימו למדיניות החנייה העירונית ואף להגיע לתקן חנייה אפס נוכח מיקומו של המגרש	מספר מקומות החניה המתוכננים במגרש בתכנית 5003 מהווים פחות ממחצית מאלה שתוכננו ספציפית למגרש בית העיתונאים בתכנית התקפה עקב צמצום תקני החניה והקרבה לתחנת הקו הירוק. בתכנית התקפה תוכננו 348 מקומות חניה רק למגרש בית העיתונאים (כפי שהוגדר בנספח התנועה לתכנית 2474) ואילו בתכנית 5003 מתוכננים רק 138 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוכן 32 חניות ציבוריות) כפי שעולה מהיחס הקבוע בתקנון תכנית 5003 וכן בהתאם לנספח התנועה לתכנית. בניגוד לנטען בהתנגדות בנוגע למגרש בית העיתונאים, סעיף 9(ו) (ב) לתקנון תכנית 2474 מגדיר כי לגבי מגרש בית העיתונאים תכנון החניה ייעשה מעבר לתקן הנדרש ומפנה לנספח החניה כאשר נספח החניה נוקב במספר 348. במסגרת טענתם מבקשים המתנגדים להפחית את תקן החניה בתכנית מ-0.8 ל-0.5 מקומות חניה לדירה, בטענה כי תקן 0.8 עומד בניגוד למדיניות הוועדה המקומית לחניה העירונית. אף טוענים המתנגדים כי יש לקבוע תקן 0 נוכח מיקומו של המגרש. ואולם, כידוע מסמכי מדיניות מהווים הנחיה מנהלית והתווית שיקול הדעת של מוסד התכנון. אמנם, מדיניות כאמור מטילה על הרשות חובה לשקול פעולה על פיה, אך בהתקיים נסיבות מסוימות ניתן לסטות ממנה, הכל בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית כפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול -במקרה דנן הוועדה המקומית השתכנעה, לאחר דיון מעמיק בסוגיה, שנכון לאשר בתכנית 5003 תקן חניה של 0.8 למגורים, בין היתר, לנוכח קביעת החניות עבור שימושי התעסוקה והמסחר כחניון ציבורי כך ש-16 חניות לתעסוקה ו-16 חניות למסחר לא תוצמדנה ותשמשנה כחניון ציבורי ותהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב 24/7. האמור בא להיטיב עם הציבור בסביבת התכנית אשר יוכל ליהנות מהשימוש לחניון ציבורי. שיקול זה הינו אחד השיקולים בהתאם להם רשאת הוועדה המקומית לקבוע את תקן החניה במגרש גם לפי מדיניות החניה העירונית המוזכרת על ידי המתנגדים.
התכנית גורמת לירידת ערך משמעותית בשווי דירות המתנגדים כתוצאה מהגדלת נפחי התנועה ומהקטנת קווי הבניין לכיוון רחוב איתמר בן אבי ובכך מקרב את הבניין אליהם. כאמור בהתאם להוראות תכנית 2474, רחוב איתמר בן אבי מיועד לשמש	כאמור, מספר מקומות החניה המתוכננים במגרש בתכנית החדשה (תא/מק/5003) הם פחות ממחצית מאלה המאושרים בתכנית התקפה (2474) עקב צמצום תקני החניה והקרבה לתחנת הקו הירוק. בתכנית המקורית (2474) תוכננו 348 מקומות חניה רק למגרש בית העיתונאים ואילו בתכנית החדשה מתוכננים רק 138 מקומות חניה לרכב פרטי. מדובר בפחות מחצי ממקומות החניה שניתן להקים במצב המאושר לנושא הטענה בדבר הקטנת קווי הבניין במרווח שבין מגרש בית העיתונאים למבנה היחיד איתמר בן אבי 7 במסגרת התכנית מ-7 מ' ב-4 הקומות הראשונות ו-10 מ' בקומות העליונות ל-5 מ' בכלל הקומות יובהר כי הקטנה זו התחייבה במסגרת תכנון המגרש בתא/מק/5003 לצורך יצירת שטחי זיקות הנאה למעבר ושהייה איכותיים לציבור בכל תחום התכנית. זיקות הנאה אלו המבטיחות את אפשרות שימוש הציבור בשטחים במגרש המקבל הן מעיקריה של התכנית. לעניין טענת המתנגדים בדבר שינוי תכנון רחוב איתמר בן אבי לכאורה מרחוב ללא מוצא נשוב ונבהיר כי מדובר ברחוב שייעודו "דרך משולבת". דרך משולבת היא רחוב לכל דבר, עניין ושימוש שהותר בדרך בהתאם לחוק, ומשכך יקבעו בה הסדרי תנועה בהמשך אשר ממילא מצויים בשקול דעת רשות התמרון ואינם חלק מהתכנית. תכנית 5003 אינה משנה דבר לגבי רחוב איתמר בן אבי ביחס לתכנון המאושר בתכנית 2474 ולכן הוא אינו כלול בתחום הקו הכחול של התכנית. התכנית התקפה לא קבעה מגבלה ביחס לרחוב זה ולא נקבעו לגבי הסדרי תנועה מיוחדים שניתן היה להסיק מהם על דבר ייחודיותו של הרחוב לעומת כל רחוב אחר אשר בו, כמו ברחוב איתמר בן אבי, הגבלות, ככל שיקבעו כאלו, כפופות לשיקול דעת אגף התנועה והרשות לתחבורה תנועה וחניה. עוד לעניין הטענה כי רחוב איתמר בן אבי נקבע כרחוב ללא מוצא שאין ממנו

	מעבר לכלי רכב למגרש בית העיתונאים (המגרש המקבל) ולמגרש הסמוך שהוא בית הסופר, יובהר כי בתקנון תכנית 2474, בסעיף 9(ו)(ד) תחת 'תנאים להיתר בניה במגרש בית העיתונאים', נכתב בפירוט כי יש לעשות הסדר חוזי עם חלקה 582 (בית הסופר) המבטיח זיקת הנאה בתחום חלקה 746 (בית העיתונאים) עבור כניסה ויציאה לחניה של בית הסופר. בנוסף סעיף 9(2)(ו) – הוראות מיוחדות במגרש של בית הסופר קובע כי כניסה למגורים בתחום החלקה 582 (בית הסופר) תהיה דרך הכיכר בקצה רחוב איתמר בן אבי"י. מכאן אנו למדים כי טענתם של המתנגדים שגויה היא שכן התכנית החלות קבעו כי הכניסה למגרשים תהיה דרך רחוב איתמר בן אבי"י. נוסף על האמור ובניגוד לנטען על ידי המתנגדים, תכנית 2474 אפשרה תנועת מכוניות ומעבר בין המגרשים: בהתאם לנספח התנועה העירוני לתכנית 2474 ניתן לראות באופן ברור כי קיימת אפשרות לכניסה ויציאה הן מרחוב קפלן הן מרחוב לסקוב והן מרחוב איתמר בן אבי"י.  לעניין כלל טענות המתנגדים בדבר כניסות מרחוב קפלן ומניעת כניסה מרחוב איתמר בן אבי יפורט, כי נוסף על העובדה שהתכנית התקפה והנספח לה היא זו שקבעה אפשרות כניסה ויציאה מרחוב איתמר בן אבי וכן מרחוב קפלן ולסקוב, תכנית זו קבעה גם כי מדובר בנספח תנועה עירוני - סעיף 14(3) לתקנון תכנית 2474 לנושא תנועה וחניה קובע שנספח התנועה הוא עירוני בלבד וכי שינויים בנספח זה ייעשו באישור הוועדה המקומית. כלומר הותרה גמישות בידי הוועדה המקומית לקבוע שינויים לנספח התנועה באם יידרשו לאור צרכים משתנים ואלו לא יחייבו פרסום ולא יהוו הקלה. משמע הכניסות והיציאות אפשריות לפי תכנית 2474 כמוצג בנספח התנועה העירוני, אך אינן מחייבות. בהתאם ולאור השינויים התחבורתיים באזור אכן תימנע כניסה למגרש מרחוב קפלן משמדובר ברחוב ראשי שנקבע בו נתיב תחבורה ציבורית, וכן שביל אופניים. מדובר ברחוב מרובה תנועה, הן תנועת רכבים והן תנועת הולכי רגל. כמו כן, כניסה למגרש מרחוב לסקוב לא תתאפשר משום שמדובר בכניסה דרך המגרש הציבורי (מגרש חוס) וממנו אל מגרש בית הסופר. אפשרות כניסה כאמור תפגע בתכנון עתידי מיטבי של המגרש המיועד למוסד ציבורי – מדובר במגרש בגודל 880 מ"ר, כאשר הכשרת אפשרות גישה למגרש בית הסופר באמצעות נתיב גישה או רמפה לכניסה תגזול מהמגרש, בהעדר אפשרות אחרת, 200 מ"ר. נוסף על הפגיעה התכנונית במגרש הציבורי, הרי שכניסה מרחוב לסקוב דרך המגרש החוס תגרום כעת לשינוי מהותי של הבקשה להיתר בניה שכבר אושרה מכוח התכנית התקפה 2474 במגרש בית הסופר ובו תוכנן חניון אוטומטי עם כניסה מרחוב איתמר בן אבי. לעניין זה נזכיר כי בתכנית 2474 נאמר מפורשות כי הכניסה למגורים במתחם בית הסופר (חלקה 582) תהיה דרך רחוב איתמר בן אבי"י (סעיף 9(2)(ו)). עוד נציין כי מספר מקומות החניה המבוקש במגרש בית הסופר הינו 30 מקומות חניה המהווים פחות ממחצית מקומות החניה על פי תכנית 2474 (76 מקומות חניה). בנוסף יש לציין כי רק לאחרונה ביקשו המתנגדים לתקוף את החלטת הוועדה	כ"דרך משולבת", כלומר דרך המשלבת תנועת הולכי רגל ורכבים והוא מתוכנן ללא מוצא שאין ממנו מעבר לכלי רכב למגרש בית העיתונאים ואף לא לבית הסופר.
--	--	---

המקומית בעניין אישור בקשה להיתר במגרש "בית הסופר". המתנגדים הגישו לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב, בקשה להארכת מועד להגשת ערר - בל"מ/תא/1005/0124 **תושבי רחוב איתמר בן אבי" נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ת"א**, במסגרתה טענו, בין היתר, כי לא ניתן להיכנס למגרש בית הסופר דרך רחוב איתמר בן אבי". ביום 3.3.2024, ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר בדבר דחיית הבקשה להארכת מועד להגשת הערר תוך דחיית טענת המתנגדים בדבר אי החוקיות שבכניסת רכבים למגרש בית הסופר דרך רחוב איתמר בן אבי".

מעבר לאמור, נדמה כי הבתים ברחוב איתמר בן אבי" משנים את פניהם וזאת ללא כל קשר לתוכניות. על שינוי זה אנו למדים דווקא מבקשות ההיתר שהוגשו עד מועד זה **על ידי העותרים עצמם**. רחוב איתמר בן אבי" הינו רחוב דל במבנים ורווי בבקשות להיתר. מבדיקה שערכנו העלתה כדלקמן:

מכאן עולה כי דיירי הרחוב בעצמם משנים את אופי הרחוב, הופכים אותו לצפוף יותר, רווי ביחידות דיור וכפועל יוצא גם רווי בתנועה. לפיכך ברי כי גם העותרים עצמם רואים ברחוב כדרך לכל דבר ועניין ללא מגבלות אשר תכיל כניסות מרובות לחניונים כך שוודאי שאין בתכנית דן כדי לשנות את אופי הרחוב.



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24/ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מציגה רקע קצר על התוכנית.

ענת בירן עו"ד: מייצגת תושבים מרח' איתמר בן אבי. כשמדברים היום שישומר בית העיתונאים בית הסופר, בית האיכר כבר שומר יש להם הוראות שימור ויש להם תוכנית עם תמריצים. הייעוד של איתמר בן אבי נקבע בתוכנית כרחוב משולב, זה מופיע בהסבר והחליטו כדי שלא תכנס תנועה לרח' איתמר בן אבי למרות שהוסיפו הרבה בניה, החליטו שהרחוב יהיה משולב כדי למנוע פגיעה בתושבים וכדי שלא תהיה כניסה אלא רק לתושבי הרחוב הזה. בין מטרות התוכנית למה שהתוכנית עושה יש פער. הפער לא תקין והוא חבוי בתוך מסמכי התוכנית. העובדה שהתוכנית מסתמכת בנספח התנועה שלה, על רחוב בן אבי שהופך להיות רחוב רגיל, עם נתיבי תנועה, מדרכות והוא לא רחוב משולב. הרחוב לא נמצא בתוך הקו הכחול ונראה שהתוכנית לא עושה כלום לרח' איתמר בן אבי. בית משפט המליץ לצדדים לבטל את אישור התוכנית כי לא יכול להיות שתוכנית חדשה שמבוססת על נספח תנועה שמראה רח' עם חתך מסוים לא תטפל בתוך הקו הכחול שלה בשינוי ייעוד הרחוב מרח' משולב. אי אפשר לבצע את חתך הרחוב אם לא משנים את הייעוד. מה עשתה הועדה המקומית לפתור את העניין? מה"ע הגיש התנגדות לתוכנית רובעים 5 ו 6 וביקש לשנות את יעוד הרחוב המשולב לרחוב רגיל השינוי אין לו הצדקה לעשות התנגדות לתוכנית הרובעים ולכן חייבים להכניס את הרחוב לקו הכחול ולטפל בו. מדובר בדבר מהותי מבחינת התכנון

התחבורתי ולרח' שהפך ממשולב ללא משולב. הכניסות לפרויקט הולכות להתנפח. מה שמפריע לתושבים העובדה שכל הפרויקט יכנס דרך רח' איתמר בן אבי לאחר שהגדילו אותו יש ב-1500 שטחי שירות ויש עוד תוספות ובמקום שבתוכנית התקפה היום הכניסות היו אמורות להיות מקפלן וכניסה ממגרש ציבורי מרח' לסקוב שאלה הכניסות העיקריות לתוכנית הזו. יש וויכוח עם הצוות המקצועי וזים לגבי מה התירה התוכנית לעשות מבחינת גישות מרח' איתמר בן אבי אנו טוענים בכלל לא הייתה אמורה להיות כניסה למכוניות מרח' איתמר בן אבי. העיריה אינו רוצה לאפשר גישה דרך מגרש חום למתחם למרות שהתוכנית מאפשרת להיכנס ברמפה לבנות 5 מרתפי חניה אפשר לעשות פרויקט שמוסכם על כולם. נודע לנו שאין אפשרות להיכנס דרך רח' קפלן ולכן כל הכניסות אמורות להיות דרך רח' איתמר בן אבי. התוספת שהמגדל מקבל היא של 4 קומות כיוון שיש קומה מסד וטכנית, מה שמוצג זה לא נכון גם מס' הקומות וגם מס' היחידות. צומצם קו הבניין, ופתאום הצמצום הוא של 5 מ' בלבד, כאשר זה לא מופיע בהוראות המילוליות אלא שמחפשים בנספח הבינוי וזה לא חלק ממטרות התוכנית. מדובר באזור קפלן אבל מדובר במרקם בנוי לשימור והמקום הזה הוא חלק מהעיר הלבנה. אם רוצים להוסיף משהו צריך להיות על פי מדיניות במתחם. התוכנית הזו היא לא תוכנית ניווד מכח תוכנית השימור, כי אין מגרש מוסר ומקבל אלא יש מגרש שהוא חלקת דרך שצריך לשנות את הייעוד שלו ולא בטוח שזה בסמכות הועדה המקומית. היזמים טוענים שעשינו פשיג, בדקנו את המבנה לשימור, לקחו מרמב"ס 820 מ"ר והפכו ל3600 מ"ר, עשו שמאות מתאריך אחר לקפלן ואז הראו שהיחס הוא 1 ל5 אפילו השמאות לא נעשו לאותו תאריך, שיחקו עם המספרים. מותר לבנות בקפלן עד 10,300 מ"ר שמתוכם עד 3000 מ"ר למשרדים והשאר מגורים. בתוכנית החדשה היזם בונה 3600 משרדים איך הגיע לזה? לקח את המטרים למגורים מרמב"ס והפך אותם למשרדים אצלו ואת המטרים שהיו לו למשרדים הפך למגורים. יצא שהוא קנה מאוד בזול זכויות שכבר היו לו. כאשר תוכנית השימור מבקשת להגדיל שטח עיקרי ב-50 אחוז מהשטח המותר, כשמרוקנים את שטחי המשרדים מהמגרש איך נוצר מחדש 3600 משרדים? גם פה יש תחשיב עקום שכאילו גאונוט אבל לא שקוף ולא הוגן ואני לא בטוח שזו היתה הכוונה של ניווד הזכויות. סדרי הגודל במגרש גדלו בלמעלה מ-6000 מ"ר. רמב"ס 15 יש תיק תיעוד, יש שם סככה שאמורה להריסה היא לא חלק מהשימור. משנת 2014 הוגשה בקשה והוצא היתר והסככה הייתה מיועדת להריסה. כעת היזמים מבקשים לשמר את זה איך אפשר לשמר אם זה לא חלק מהשימור? יש תוכנית של 281, אם הם השיגו 60 חדרי מלון וכבר יש קומה לנייד ברמב"ס.

הראלה אברהם אוזן: אין פה ניווד של 281.

אודי כרמלי: אם את רוצה לתקוף את חווי"ד המקצועית של שימור תראי חלופות, תקדימים.

עו"ד ענת בירן: עניינית הסככה לא הייתה מיועדת לשימור באף מקום, הייתה מסומנת להריסה בהיתר קודם לתת לה כעת לגיטימציה ושמכוחה נולדות זכויות חדשות למלונאות.

לגבי תקן החניה למה צריך לתת כאן תקן חניה 0.8 כאשר תקן חניה הוא חצי או אפס למה לתת תקן חניה לשטח שהוא מסחר ומשרד? אפשר לצמצם את הדבר הזה. הבעיה של תושבי איתמר בן אבי זה הכניסה דרכו. אילו העיריה צמצמה את כניסת המכוניות שייכנסו מרח' איתמר בן אבי אנו מבקשים לשמור על הבטיחות והביטחון של תושבי הרחוב.

נורית כספית: רח' איתמר בן אבי, מקומי ללא מוצא, יש חניה משני צדי הכביש, המעבר הפנוי לרכב הוא 3 מ'. זהו רחוב ללא מוצא ההנחיות של משרד התחבורה ברח' ללא מוצא אפשר להסדיר מגורים לא מסחר ולא תעסוקה. הנחיות רחוב משולב הוא שאפשר להסדיר מגורים אבל לא דברים שמושכים תנועה. מדובר ברח' צר וללא מוצא. הפרויקט ממוקם בסוף הרחוב כאשר יש חניה אחת לפריקה וטעינה כאשר בפועל משאית לא תוכל להיכנס צריך 3-4 תמרונים, נהג המשאית יעמוד בסוף הרח'?

ליאור שפירא: בגלל המשאית נבטל את הפרויקט? מה החלופה?

נורית כספית: מציעה לקחת 6 מ' ממגרש המיועד לשב"צ והכניסה תהיה מלסקוב.

אודי כרמלי: את אומרת לקחת מגרש ציבורי קיים להרוס אותו לטובת כניסה לפרויקט? השלוחה של איתמר בן אבי זה לא חלק מרשת הדרכים העירונית?

נורית כספית: סכנת תאונות דרכים זה לפני כל האינטרסים. חשבו בתב"ע הקודמת.

אלי לוי: מדובר על לקחת שליש מהמגרש, אם לא יותר, זה להרוס את המגרש

ליאור שפירא: האם לשיטתך אם נאמץ את המלצתך מכבי האש והמשאיות יוכלו לעשות סיבוב?

אורלי אראל: יש גם את בית הסופר באמצע

ארז כהן שמאי: השינוי המבוקש הוא שינוי מהותי לרח' איתמר בן אבי ברמה של פגיעה שווה בדירות המתנגדים. השינוי הוא לא רק בעוצמת התנועה אלא גם ביטול כל החניות והשינוי השלישי שהפרויקט מתקרב במסגרת קווי הבניין. הופכים רח' שקט קטן עם הזכויות של תמ"א 38 הפרויקט רחוק מלהיות תמ"א 38. יש ירידת ערך גם אם שיפוי זה מהקופה הציבורית.

מיטל להבי: לא כתוב הבעלות על הקרקע, כדאי שיהיה כתוב.

עו"ד תמר מגדל קרן ראיילי והפניקס יזמי התוכנית: התוכנית מניידת ע"פ תוכנית השימור. ע"פ תוכנית השימור אפשר לנייד 50% מהשטחים העיקריים, אנחנו מניידים רק 35% ומצופפת את הדירות. למול הדברים היחסית מינוריים התוכנית נותנת תועלות משמעותיות. מאפשרת שימור מבנה ברח' רמב"ס, בית העיתונאים והוראות הבינוי מאפשרות מרחב עירוני. יוצרים זיקת הנאה קישוריות לרחוב רמב"ס עד לרח' קפלן הם יכולים לחצות ולהגיע לרח' קפלן. מרחב של זיקות הנאה שפתוחות 24 שעות. ניווד למגדל שהוא

כבר קיים. מדובר על תוכנית שהיזמים קידמו אותה ב-2017 והגיעה לוועדה ב-2021 אושרה במאי 2022 בספטמבר 2022 הגישו המתנגדים עתירה ומאז הקרקע עומדת ואי אפשר לממש את התוכנית. מחכים שנתיים ומנגד הרחוב לא קופא, הדיירים לאורך הרחוב מגישים בקשות לתמ"א 38 מוסיפים דירות ועוד אושרו 100 חניות ברחוב, למי שמדבר על שינוי פני הרחוב. ההתנגדות מאד ענפה הגשנו תגובה מפורטת והעברנו אותה למתנגדים ולחברי הוועדה. הדרמה היא שינוי הייעוד של רח' איתמר בן אבי והטענה שבתוכנית התקפה אי אפשר להיכנס דרך רח' איתמר בן אבי אל רח' לסקוב אבל הדבר לא נכון. בתוכנית המופקדת לא עושה שינוי ברח' איתמר בן אבי. לעומת זאת נספח התנועה של התוכנית התקפה מראה כניסה מרח' איתמר בן אבי, יש רמפות מרח' קפלן, לסקוב, יש הוראות מפורטות בתוכנית התקפה. הכניסה לבית הסופר תהיה דרך הכיכר בקצה איתמר בן אבי לא רק זה שתנאי להיתר בניה שיעשה הסדר חוזי עם בית הסופר כדי שהכניסה תהיה דרך בית העיתונאים, דרך איתמר בן אבי. התוכנית לא משנה מהותית את רח' איתמר בן אבי. התוכנית קובעת שאפשר להיכנס דרך איתמר בן אבי ההחלטה בדיון בהתנגדויות הייתה שרק הכניסה לחניון המסחרי תתבצע מרח' קפלן, אין אמירה לכניסה למגורים. הדיירים של איתמר בן אבי התנגדו לכניסה של המסחר דרך איתמר בן אבי. בתוכנית אין איסור והתוכנית לא משנה דבר. רח' משולב זה אחד מהאמצעים למיתון תנועה. סוג של הסדר תנועה שאנחנו לא משנים. התוכנית התקפה אומרת שתנאי למתן היתר בניה בבית העיתונאים זה תכנון חניה מעבר לתקן הנדרש. תקן החניה בתוכנית המופקדת יורד ל-138 מקומות חניה כלומר התוכנית הזו מפחיתה את תקן החניה. אין שום שינוי דרמטי כאן. דיירי הרח' מוסיפים חניות בתקן של 1 ל-120. לגבי הניוד, תוקפים כל חישוב בזכויות לניוד הבקשה להיתר ברח' רמב"ס לא קשורה לבית העיתונאים. לא משנה התוצאה תכנונית כי נניח אי אפשר לנייד מרמב"ס מגורים זה אומר שהיזם צריך לנייד יותר שטחים והתוצאה התכנונית אותה תוצאה זהה נוספים 3600 מ"ר משרדים, זה היה עולה ליזם יותר ולרמב"ס היו יותר זכויות

מיטל להבי: זה לא נכון, התוספת הייתה מופחתת בכמעט 2000 מ"ר

עו"ד תמר מגדל: ע"פ התוכנית התקפה היינו יכולים לנייד יכולנו לנצל את כל 10300 מ"ר כלומר בלי שום דבר היזם יכול לבנות 10,300 מ"ר מגורים. אחרי שתאושר התוכנית היזם יבנה 10,300 מ"ר מגורים ו-3600 מ"ר משרדים, לא הגדלנו את המגורים אנחנו מנצלים את הזכויות שמותר לנו לנצל אותם.

ליאור שפירא: חלקן

עו"ד תמר מגדל: התכנית שלנו בבית העיתונאים אפשרה להשתמש בכל המ"ר למגורים ולכן מה שניידנו זה השימוש במשרדים.

מיטל להבי: אשמח להסבר על מחסן שמקבל זכויות בניה? מתי השיקול להמיר זכויות במכפלות? בנושא התנועה, פריקה וטעינה איך אפשר שזה יהיה ישים בלי סיכון חיי אדם? למה הפתרון שהציעה נורית אינו ישים? אם נפתור את הפריקה והטעינה זה יפתור גם את הנגישות לחניה והרח' יישאר חד סטרי. אבקש לראות את התכנית מאיפה ה-5 מטר?

שרון טרייגר: מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדפוס.

היתר הבניה שניתן למגרש המוסר ברמב"ס 15 אינו תואם מבחינת המתנגדים את תיק התייעוד ומחייב בדיקה מחודשת של תחשיב זכויות העברה, במסגרת הליכי הוצאת היתר נבדק תיק התייעוד ואושר. במסגרת זו נבדקו אספקטים של שימור המבנה וחשובי שטחים. ביחס למבנה שנבנה בחלק העורפי, המבנה בחלק העורפי קיבל את אישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד של מומחי תצ"א הן של מבקשי ההיתר ושל הוועדה המקומית וח"ד מנהל מחלקת השימור בעיריית ת"א לפיה מדובר במבנה ראוי לשמירה ולא לשימור. מכיוון שמדובר במבנה לשמירה ולא לשימור כלל השטחים במבנה הוא חושבו מזכויות הקיימות מכח תוכניות תקפות ולא נוספו במסגרת תמריצים כלשהם מכח תוכנית השימור, לא נוצרו שטחים יש מאין, הם הורדו מתוך אותם השטחים. המחסן בחלק האחורי לאחר בדיקה של מומחים ותצ"אות מכל שנות חיות המבנה נעשתה עבודה מאוד מקיפה ומעמיקה.

מיטל להבי: את יוצרת פה תקדים

מלי פולישוק: הוא מקנה זכויות להעברה?

שרון טרייגר: לא, לא מעבירים ממנו דבר. מדובר במבנה לשמירה ולא לשימור. השטחים הם מהזכויות הקיימות, המבנה ריק מזכויות יוצקים מהזכויות הקיימות במגרש. גם אם היו מסירים את המבנה בחצר סל הזכויות לא היה מושפע מכך היות והשטח הזה לא נלקח בחשבון.

הראלה אברהם און: מכיוון שלרמב"ס 15 יש החלטה של וועדה מקומית למלון של 60 חדרים, אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בנקודה הזו. המשמעות היא שביחס למגרש המוסר שסומן כמגרש למלונאות הייעוד יחזור לתוכנית התקפה, קרי 1200, הוא לא ייקבע פה למלון כשייצא ההיתר ממילא לפי תוכנית 281 הוא אמור להיות מלון לצמיתות לכן ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות לתקן את תשריט התכנית והוראות התוכנית בהתאם כך שישקפו את המצב התכנוני התקף במגרש הזה ולא להפוך אותו למלון. נושא הרחבת השימושים יקודם בנפרד לאחר קבלת היתר לבית מלון ויוכלו לקדם תוכנית בנפרד לניוד הזכויות מ-281 ושם לבצע הרחבת שימושים.

מלי פולישוק: הזכויות לא נגזרות גם מהשימושים רק מהשטח?

הראלה אברהם אוזן: כל הסיפור של רמב"ס 15, המגרש המוסר, יש החלטה של הוועדה המקומית להוציא היתר בניה די ישנה, אינו קשור לאירוע, זה פשוט ניסיון לפגוע בזכויות הנייד, כך זה נראה. כל נושא השימור נעשה בשגרה בעשרות תוכניות אין שום דבר חדש ומיוחד. המקור שלנו לנייד בתוכנית הזאת הוא מ-44 ולא 281 אין שום קשר למבנה מאחורה הוא לא לשימור, לא נגזרו ממנו תמריצים. העובדה שהחליטו לאחר בדיקה להשאיר אותו העובדה שהוא נשאר הוא "אכל" מזכויות הבניה והשטח שלו ירד מהשטח העיקרי גם השטח של המרתף מתחתיו ירד מהשטח העיקרי, זו החלטה שהוחלטה לאחר המון שעות עבודה ובחינת צוות השימור.

עו"ד ענת בירן: במצב התקף יש 3 כניסות לפחות למתחם. כניסה ראשית מקפלן כניסה מלסקוב ואולי כניסה למגורים למגרש של בית הסופר בלבד. אין הוראה כזו לבית העיתונאים, תפתחו כניסה מקפלן או מלסקוב מה שכואב לנו זה שלוקחים יעוד קרקע, אי אפשר להגיד שזה הסדרי תנועה. כביש שנדון והוחלט לצמצם בו את התנועה, אילו היו עושים רק מגורים היו עושים 60 מקומות חניה, אבל לא 300. נושא התחבורה זה לב התנגדות, אנא אפשרו גישה. בשיחות עם היזם של בית הסופר הוא ישמח לקבל כניסה מלסקוב. זה טוב לכולם אף אחד לא יפסיד. זה פתרון שטוב לכולם, כולל תושבי איתמר בן אבי.

ליאור שפירא: אתם לא מתכוונים שמקפלן יהיה חיבור לאיתמר בן אבי?
עו"ד ענת בירן: אנחנו לא מדברים על זה. אנו רוצים שכל התנועה לא תכנס רק מאיתמר בן אבי. הטענה שלנו את הפתרון התחבורתי שפתרו בשנות ה-90 אפשר לבצע גם היום. אני מבקשת שתהיה שקיפות בשמאיות וקריטריונים ואמות מידה איך לחשב זכויות מנייד. יש לבדוק את הנייד ומה המשמעות. לפי תוכנית השימור צריך לבדוק אם מניידים למקום הנכון.

עו"ד תמר מגדל: התוכנית לא מניידת זכויות שהתקבלו ב-281 לתוך מגרש בית העיתונאים.
עירד שרייבר יועץ תנועה: מראה בתשריט את הפריקה והטעינה. משאיות האשפה נכנסות ברוורס כי אין להם מקום.

מיטל להבי: זה לא בטיחותי

עירד שרייבר יועץ תנועה: אבקש להזכיר, כיום משאיות האשפה נכנסות ברוורס.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: לאחר שמיעת ההתנגדויות

מיטל להבי: אכפת לי מהסדר התחבורתי וזיקת הנאה. המסחר יוצר בעיה בטיחותית בתנועה של הפריקה והטעינה.

ליאור שפירא: הכל קורה מתחת לאדמה.

אודי כרמלי: התמרון של המשאית לדחסנית הוא לא בתת הקרקע?

אירית לבהר גבאי: לא, זה בתחום זיקת הנאה. הצגנו פתרון אחד של חניה במרתף של טנדר וכן חניה בקומת הקרקע

ליאור שפירא: ה-9.5 מ' של המשאית זה קורה מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע?

אירית לבהר: מעל פני הקרקע

ליאור שפירא: אז מה יש שם במקום הזה? הוא עושה רוורס בזיקת הנאה?

אירית לבהר גבאי: התמרונים לא הוצגו לנו, נסגור את זה בתוכנית העיצוב ונמצא פתרון

ליאור שפירא: מה הפתרון?

אירית לבהר גבאי: ייתכן שישולב עם תכנון תנועה ברחוב, זה לא היקפי תנועה גדולים. אין פה בעיה בטיחותית או תנועתית. גם מבחינת הרכב הפרטי וגם הפריקה וטעינה.

מיטל להבי: זו תקלה שחוזרת הפריקה וטעינה וצריך למנוע אותה. אנחנו הופכים רחובות ראשים

לרחובות פסטורלים אבל מסיטים את התנועה לרחובות הקטנים, צריך לדבר על זה

מלי פולישוק: תהיה זיקת הנאה בכיכר כי כיכר מאפשרת תנועה יותר נורמלית. איך מחשבים קומת מתקנים?

אורלי אראל: שימוש מעל זה יש קומת מתקנים טכניים. להולך ברחוב הוא רואה 19 קומות אבל הם כוללות את הקומה הטכנית ההולך רגל לא יודע שזה קומה טכנית.

מלי פולישוק: המגרש המוסר רמב"ס, הייעוד שלו 60 חדרי מלון, ההצעה שלך לבטל?

הראלה אברהם אוזן: כן. רמב"ס 15 הייעוד שלו ב-1200 תכנון בעתיד והולכים לפי 44 שקדמה המגרש הוא מעל דונם ולכן יש לו פוטנציאל לקבל 281 בתנאי שהוא הופך למלון לצמיתות עם 60 חדרים. יש כבר

החלטה של המקומית להקים מלון בן 60 חדרים אבל זה לא קשור לתוכנית. אבל אם זו האמירה, אנחנו

משקפים זאת זה אומר שיעוד הקרקע לא יהיה מלון כל עוד אין שם מלון. את רמב"ס 15 כתוצאה

מההתנגדות מביאים למצב התכנוני הנוכחי שלו. לאחר שיוציא היתר ויבנה מלון של 60 חדר יהיה לו את 281 את מה שיישאר לנייד ומי שירצה לנייד ינייד ויוכל לקבל הרחבת שימושים.

מלי פולישוק: התקנון משתנה?

הראלה אברהם אוזן: אנו נשנה לגבי המגרש המוסר את התשריט וההוראות הרלוונטיות בתקנון

מלי פולישוק: תוכנית שנתנה זכויות קודמות לא נפגעות אם יש תכניות חדשות?

הראלה אברהם אוזן: השאלה מה עושים בתוכנית החדשה

אודי כרמלי: זה תלוי. אם תוכנית חדשה מאיינת זכויות קודמות צריך להגיד זאת ברחל בתך הקטנה, אם מתווסף זה נאמר אם זה פוגע זה כבר נתון שמאי.

מיטל להבי: לא קיבלתי תשובה מספקת לנושא התנועה, לא יכול להיות שיהיו זיקת הנאה ומשאיות עושות עליהן תמרון

הראלה אברהם אוזן : מקריאה הצעת החלטה

לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדויות העותרים בעת"מ 10881-09-22 היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הועדה כפי שהובאה בפניה בדיון, לקבל את טענת העותרים ביחס למגרש המוסר לעניין ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281 ולדחות את יתר טענות העותרים, מהטעמים המפורטים בדרפט, ולהורות על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כדלקמן:

1. בתשרי התכנית יתוקן יעוד המגרש המוסר במצב המאושר ובמצב המוצע מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

2. בתקנון התכנית:

א. תיקון הפסקה השנייה בדברי ההסבר לתכנית בקשר עם קביעת היעוד במגרש המוסר כיעוד מלונאי לצמיתות.

ב. תיקון סעיף 1.6 בנוגע לתכנית 1200 כך שבמקום "החלפה" יכתב "כפיפות" וההערה ליחס תתוקן בהתאם.

ג. תיקון היעוד של תא שטח 1 בסעיף 3.1 מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

ד. תיקון סעיף 2.1 בתקנון באופן שס"ק 2 ימחק.

ה. תיקון סעיף 2.2 בתקנון באופן שס"ק 2 ו3 ימחקו.

ו. תיקון סעיף 4.2 בתקנון באופן שתתוקן כותרת הסעיף מ"מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

ז. תיקון סעיף 4.2.1 באופן שהאמור בסעיף ימחק ובמקומו ירשם "על פי תוכניות בתוקף"

ח. תיקון סעיף 4.2.2 באופן שס"ק 2 ימחק.

ט. תיקון ההוראות של יעוד ושימוש בטבלה 5 ביחס לתא שטח 1, כך שירשם יעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת" ושימוש "אחר".

י. מחיקת הערה מס' 14 מטבלה 5, בשורה של תא שטח 1 ובהערות לטבלה.

מיטל להבי: לגבי התחבורה לא נחה דעתי, אפשר לתקן שיהיה אפשר להיכנס מלסקוב, כמה פעמים הכנסנו שטחים ציבוריים במגדלים?

אודי כרמלי: זה מגרש ציבורי, את אמרת שאין מספיק שטחים ציבוריים בתוכניות וכמה זה חשוב

מיטל להבי: תיתן להם שטח חום ותדרוש את השטחים האלה?

אורלי אראל: זה מגרש שבו העירייה מתי שהיא תידרש תוכל לבנות מה שהיא רוצה בהתאם לתוכנית צ'. אם ניתן להם את המגרש לא נוכל לעשות בו כלום, את אומרת לקבל שטח ציבורי בנוי במגדל

מיטל להבי: מה שטח המגרש של העירייה?

אורלי אראל: 880 מ"ר, מגרש קטן. ברגע שאת שמה שביל הרגנו 200 מ"ר מהמגרש הזה.

מיטל להבי: אפשר לקבל 400 מ"ר בבית העיתונאים?

אורלי אראל: פה יש מגרש שאפשר לעשות בו 7-8 גני ילדים.

אודי כרמלי: צריך להסתכל על הדברים בעין נוכחה, יש כאן טענה של תושבים זו זכותם המלאה להתנגד, אבל מדובר שמוסיפים לרחוב במרכז העיר תנועה של כמה מאות חניות זו "המהפכה הגדולה והשינוי הגדול" !!

בראיה עירונית בגלל זה לא נוותר על מגרש עירוני.

הצבעה:

נגד: אורנה ברביבאי

נמנע: מיטל להבי

בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

ליאור שפירא: המלצת מהנדס העיר התקבלה

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדויות העותרים בעת"מ 10881-09-22 היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הועדה כפי שהובאה בפניה בדיון, לקבל את טענת העותרים ביחס למגרש המוסר לעניין ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281 ולדחות את יתר טענות העותרים, מהטעמים המפורטים בדרפט, ולהורות על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כדלקמן :

1. בתשריט התכנית יתוקן יעוד המגרש המוסר במצב המוצע מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
2. בתקנון התכנית :
 - א. תיקון הפסקה השנייה בדברי ההסבר לתכנית בקשר עם קביעת היעוד במגרש המוסר כיעוד מלונאי לצמיתות.
 - ב. תיקון סעיף 1.6 בנוגע לתכנית 1200 כך שבמקום "החלפה" יכתב "כפיפות" וההערה ליחס תתוקן בהתאם.
 - ג. תיקון היעוד של תא שטח 1 בסעיף 3.1 מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
 - ד. תיקון סעיף 2.1 בתקנון באופן שס"ק 2 ימחק.
 - ה. תיקון סעיף 2.2 בתקנון באופן שס"ק 3 ימחק.
 - ו. תיקון סעיף 4.2 בתקנון באופן שתתוקן כותרת הסעיף מ"מלונאות (אכסון מלונאי)" ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
 - ז. תיקון סעיף 4.2.1 באופן שהאמור בסעיף ימחק ובמקומו ירשם "על פי תוכניות בתוקף"
 - ח. תיקון סעיף 4.2.2 ב. באופן שס"ק 2 ימחק.
 - ט. תיקון ההוראות של יעוד ושימוש בטבלה 5 ביחס לתא שטח 1 , כך שירשם יעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת" ושימוש "אחר".
 - י. מחיקת הערה מס' 14 מטבלה 5 , בשורה של תא שטח 1 ובהערות לטבלה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מיטל להב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

מגרש מוסר 2
בן יהודה 214



מגרש מוסר 1
רות 2 / יעל 3



מגרש מקבל
הירקון 74/76



כתובת:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א - מגרש מוסר 1, מבנה לשימור בהגב"מ

2. רחוב בן יהודה 214 ת"א - מגרש מוסר 2, מבנה לשימור בהגב"מ

3. רחוב הירקון 74,76 ת"א מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר		89	
6960	"		74	
6907	"		32, 29, 30	

שטח התכנית:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א: 462 מ"ר

2. רחוב בן יהודה 214 ת"א: 450 מ"ר

3. רחוב הירקון 74,76 ת"א: 2,475 מ"ר

מתכנן: מ. ורד אדריכלים בע"מ- מ. ורד, א. גרגיר, ה. דביר רחוב הברזל 32 ת"א
יזם: דיזנגוף ת"א בע"מ-א. דולינגר, ת. דולינגר

בעלויות

מגרש מקבל:

1. דיזנגוף ת"א בע"מ (מבנה מקבל) - גב' דבורה דולינגר - ת.ז. 030243018
2. שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ -מר ירון חנני- ת.ז. 053917001
3. לוקס דורס יזמות 2012 בע"מ -מר מיכאל מאיר - ת.ז. 051506178
- מר דייוויד רוסנק - ת.ז. 483751140
4. הדר הירקון בע"מ -מר גיא פריאל - ת.ז. 049030042

מגרש מוסר:

1. רות 2 פינת יעל 3 – בעלים פרטי, רות גורני דונקנבלום
בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

2. מגרש מוסר בן יהודה 214 – בעלים פרטיים :

002550457 ת.ז.	מיכאל ציוני ואח'
046692141 ת.ז.	ציוני מיכאל
008778805 ת.ז.	ציוני שמחה
318868007 ת.ז.	לרנר אתי
022890834 ת.ז.	קרניאל אריה
029734837 ת.ז.	קרניאל אלי
054289897 ת.ז.	גדעון ורדה
051434447 ת.ז.	גדעון אמנון
051816262 ת.ז.	הולצינגר נורית
319023073 ת.ז.	הלף אתי

בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

מדיניות קיימת:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.
2. עידוד מלונאות והוספת חדרי מלון ואירוח לעיר ת"א-יפו באמצעות ניוד שטחים ממבנים בהגב"מ לטובת בתי מלון ובאמצעות מימוש תמ"א 38.

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76 ת"א

במבנה המסד שתי קומות מרתף לשטחים טכניים, שירות, וחניה.

ק. קרקע מסחרית עם " פסז' " פנימי המחובר בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה
קומה א' ו-ב' משמשות כמלון בשימוש חורג מהיתר ובו כ- 80 חדרים
קומה ג' משמשת כחניה מקורה.
קומת גג חניון פתוח
סה"כ במסד 4 קומות

קומות המגדל: מגדל מלונאות 14 קומות מלאות ועוד 8 קומות חלקיות.
המבנה הומלץ לקבלת סיוע מקרן הסכמי שימור בוועדת הסיוע שהתקיימה בתאריך 22.07.13

מגרש מוסר - רות 2/יעל 3 :

מבנה קיים בן מרתף מוגבה , ק. קרקע , ועוד 4 קומות, עם חלקי בניה ללא היתר ובשטח בנוי של 826.46 מ"ר. השטח הנ"ל אינו כולל שטחים שנבנו ללא היתר אך כולל היטלי מרפסות על קומת הקרקע מוגבהת. קומת המרתף גלויה וניתן להמיר בה את שטחי השרות לשטחים עיקריים. השימור טרם בוצע.

סטטוס הפרויקט: הסתיים תיאום תכנון של הבקשה להיתר מול מחלקת השימור, נמסרה חוות דעת השימור למערכת הרישוי בחודש יוני 2019.

מגרש מוסר - בן יהודה 214

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים ושני חדרי יציאה לגג : סטטוס ביצוע – תחילת ביצוע עבודות השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רות 2 פינת יעל 3

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 236.69 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 13.11.2019 לשווי קרקע 29,000 ₪ למ"ר.

במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית, על כן סה"כ השטחים הניתנים להעברה ממבנה זה יהיו: 272.2 מ"ר.

מגרש מוסר - בן יהודה 214:

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 500.67 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 22.12.2019, לשווי קרקע 27,870 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76

תוכניות תקפות: 58,898

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,475 מ"ר

זכויות בניה: קומות המסד:

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים 8,123 מ"ר

שטחי שרות על קרקעיים 10,300 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד מלונאות ע"י הוספת שימוש למלונאות בכל קומות המבנה בתא שטח 101 (הירקון 74-76)
2. הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650 ב' וקביעת הדרכים לניוד הזכויות למגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76.
3. מימוש זכויות מכח תמ"א 38, רק לבניין A בתא שטח 101 -האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 תוך חיזוק לרעידות אדמה.

היקף השטחים העיקריים המועברים

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 272.2 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (1) – רות 2 פינת יעל 3.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 29,000 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.522 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 500.67 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (2) – בן יהודה 214.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 27,800 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.422 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 למגרש המקבל ברחוב הירקון 74,76 באגף A בלבד, סה"כ בהיקף 1899.72 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מלונאי בלבד, כמפורט:
- 1.1 מחיקת 272.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רות/יעל 3 ביעוד מגורים.
- 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 ביעוד מגורים.
- 1.3 תוספת 686.48 מ"ר עיקרי המניוד מרות 2/ יעל 3 ובתוספת 1,213.36 מ"ר עיקרי מנייד מבן יהודה 214, סה"כ 1899.72 מ"ר עבור שימוש מלונאי בלבד.
- 1.4 תוספת שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 855 מ"ר בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב רות 2/יעל 3 ובן יהודה 214 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76 באגף הדרומי A בלבד : בהיקף שטחים עיקריים על קרקעיים בסך 1,100 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בסך 550 מ"ר.
4. קביעת הוראות בניוי לאגף A בלבד עד סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע ולפי הפירוט שלהלן : הוספת קומה חמישית באמצעות מימוש זכויות מתמ"א 38 ותוספת קומה שישית וקומה חלקית מעליה באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור.
5. הוספת שימוש למלונאות במבנה הירקון 74,76 על השימושים המפורטים בתב"ע תא/898.
6. תוספת בריכת שחיה על פי תקני משרד הבריאות על גג מבנה A ושטחים תפעוליים כנדרש.
7. תוספת של כ 140 חדרי מלון מעבר ל 80 חדרי המלון הקיימים באגף A והסדרת מלון בן כ 220 חדרים בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות.
8. הוספת בריכת שחיה עלפי תקני משרד הבריאות על גג המבנה, לשימוש אורחי המלון.
9. תוספת מרפסות ליחידות מלונאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3	רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3		
1. תוספת של 1899.76 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאי וכן תוספת של 855 מ"ר לשירות.*	הפחתה של 500,67 מ"ר עיקרי	הפחתה של 272.2 מ"ר עיקרי.	8123 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.12.2019	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 28.11.2019	מ"ר 976.2	סה"כ זכויות בניה +704 272.2
2. תוספת שטחים עיקריים מכוח תמא 38 של 1100 מ"ר וכן תוספת של 550 מ"ר לשרות.							
סה"כ תוספת 3000 מ"ר עיקרי + 1405 מ"ר שירות							
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
80 יחידות מלונאיות קיימות + 140 יחידות 220 יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	כ- 80 יח' מלונאיות	ל"א	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות

גובה	קומות	כקיים	כקיים	4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מרתף + גג המשמש לחניון פתוח	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקיים + השמשת קומת גג קיימת + תוספת קומה וקומה חלקית כשמעליה בריכת שחיה לטובת אורחי המלון
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	סה"כ 4 קומות וקומת חניה מקורה מעל 2 קומות מרתף	ללא שינוי	ללא שינוי	סה"כ לאחר התוספת : 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף קיימות + תוספת 820 מ"ר עבור מרפסות מלונאיות
חניה		כקיים	כקיים	לפרט מסי מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי התקן למלונאות במסגרת החניה הקיימת במבנה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

החלטת ועדת שימור: המגרש המקבל הירקון 74,76 נידון בוועדת שימור 8.9.19 ובתאריך 23.12.19. בוועדות אלו הומלץ לאשר את תוספת הבניה במגרש המקבל ולדרוש ביטול הקורות המרחפות במעטפת הבניין לצורך התאמת תוספות הבניה לסביבה הבנויה ולאזור ההכרזה.

אישור סיוע מקרן הסכמי שימור למגרש המקבל הירקון 74-76: וועדת הסיוע של קרן הסכמי השימור מתאריך 22.07.13 העניקה זכאות למגרש המקבל לקידום הליך לביצוע תוספת זכויות בניה, באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

חו"ד אגף תנועה: מתאריך 28.4.22

חוות דעת נערכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, פרק תחבורה סעיף 3.8.1 ה' סעיף 3.8.1 ה'. התכנית מציעה את תוספת הבניה על גג הפרויקט הקיים, ללא תוספת חניה וללא כל השפעה ו/או שינוי ברחובות בסביבת ובחזית הפרויקט ובגישות הרכב לחניון הקיים.

הפרויקט נשען על הרחובות : בן יהודה, שלום עליכם והירקון (ממנו מתבצעת גם כניסה לרכב לחניון על ידי רמפה, העולה לגגות הבניין הקיים).

1. תיאור מצב קיים :

א. רחובות ההיקפיים- הירקון בקטע הפרויקט ושלוש עליכם טרם שודרגו על ידי עיריית תל-אביב לפי הסטנדרט העירוני.

ב. רחוב בן-יהודה עובר מהפך ובו מבוצעות עבודות לקראת קו רכ"ל הסגול ושבילי אופניים.

ג. התכנית מציעה תוספת 233 חדרי מלון על גג הבניין הקיים (חלקם - במקום משרדים הקיימים) ללא תוספת חניה.

2. הולכי רגל :

א רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים :

- ברחוב בן יהודה 5 מ',

- ברחוב שלום עליכם 2 מ',

- ברחוב הירקון 2,2 מ' בתוספת קולונדה ברוחב 2.5 מ'.

ב. במפלס הקרקע חוצה את בניין פסאג' בחלקו לא מקורה ברוחב מינימלי 5 מ', המהווה מעבר להולכי

רגל בין הרחובות בן יהודה והירקון בציר מזרח-מערב, במקביל לרחוב שלום עליכם (צפונית לו).

3. שבילי אופניים : ברחוב בן יהודה מבוצע שביל אופניים לאורכו בשלבים. בסביבת התכנית לאחרונה

הושלם שביל אופניים ברחוב בוגרשוב.

4. תחבורה ציבורית ושירותי ההיסעים : ברחוב בן יהודה מבוצעים עבודות ליישום קו הרק"ל הסגול ובחזית

הפרויקט לבן יהודה – תחנת רק"ל. תחנה קרובה תוקם במרחק של כ-45 מ' מהבניין. בסביבת הפרויקט צירי

תחבורה ציבורית - רחובות בן יהודה, הירקון, טרומפלדור ובוגרשוב. ברדיוס 180 מ' קיימות תחנות

אוטובוס רבות :

- ברחוב בן-יהודה 4 תחנות

- ברחוב הירקון 3 תחנות

- ברחוב טרומפלדור ... 2 תחנות

- ברחוב בוגרשוב 2 תחנות

לסיכום : הפרויקט נמצא באזור העדפה להולי הרגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום

התכנית מבחינה תחבורתית.

חו"ד מחלקה אסטרטגית בשיתוף מחלקת תכנון :

תוספת הזכויות המבוקשות הינן מעבר לרח"ק המרבי, ואינן מכוח תוכנית המתאר תא/5000 אלא באמצעות ניווד

זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור תא/2650. זכויות אלה מנוידות אך ורק

לשימוש מלונאי ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלות

ציבוריות.

חו"ד השבחה והיחידה ליישום השימור :

היקף הזכויות להעברה ממבנים לשימור ויחס ההמרה נקבע לפי שומות משנת 2019. לאור הימשכות הליכי התכנון

יש לעדכן שומות לכל המגרשים ולרכוש זכויות לפי השווי החדש, המהווה תוספת 3.8 מל' ₪ עבור שימור המבנים

כמפורט מטה.

לפיכך תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום

עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.

שומות לשנת 2019

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
29,000 ₪	272.1935	2.52	11,500 ₪	686.40
27,870 ₪	500.67	2.42	11,500 ₪	1213.36
			21,847,284 ₪	1,900 ₪

שומות מעודכנות 2022

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
31,000 ₪	291.4	2.30	13,500 ₪	669.14
28,500 ₪	583.03	2.11	13,500 ₪	1230.84
			25,649,755 ₪	1,900 ₪

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	תשריט אזורי ייעוד
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני
	+	6.5	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
תוספת הבניה מבוקשת מכוח תוכנית השימור ומכוח תמ"א 38	+	6.5 קומות	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים חדשים	הוראות התוכנית, פרק 5
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 4462/מק/507-0640884		שם שטחים מיועל 3 מינה רות 2 ובן יתוחה 214 - לרחוב חירקון 74-76		הועדה המקומית		משלח ורד	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד							
☐ ירדליה (שער לא חוסמבון)	☐ נכסאות	☐ נכסאות מיוחדת	☐ נכסאות עם חכיות מתאר כוללנית				
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)							
סוג הרשות ויש לסמן אחד בלבד							
תל אביב יפו							
עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין ☐							
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשר							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לבטל נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

חומר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מנות חסיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עמ"י תכנית חשימור 2650 בי לניד ובויות מוטבנים לשימור בתגובות מוחמירות מרחוב יעל 2 פינת רות 3 ובן יתוחה 214 למבנה ברחוב חירקון 74-76 שהינו סבנה הריו מסיבתו בעל 4 קומות מוטב (במרחק מגדל למולטאות. המבנה המקבל יושב על שני הרחובות בן יהודה וחירקון, והתכנית מתווחסת לקומות המסד בחלק הדרומי (אנף A) ולגביו מציעת תוספת שימוש למולטאות במגרש מיוחד ומימוש זכויות מתמיד ולפי סעיף 23 לתמ"א 38.	62 א. (ג) חוק התרי"ב חתשפ"ת	מנות חסיף בחוק סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תמ"א/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת התוכנית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה שעיף 5.4 קיימות והוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי חיעוד: אזור מגורים ובניה עירונית. לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות לפי נספח אזורי תבנון ומתחמי תבנון: אזור 501.	טבלה 5: יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לפי פרק 5 סעיף 5.3.4. בתחום הזכרות העיר הלבנה, יכיל מסמן המדיניות עקרונות תכנון נוספים הנדרשים על מנת לשמר את ערכי ההיסטוריים, החברתיים והחיסטוריים של העיר הלבנה נדרשות הנחיות עיצוביות לשתחם הזכרות של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך

			של הוראות בתכנית. ותור בגינה עד לגובה 6 קומות בגומחות למבנים קיימים.	תוספת קומה חלקית בחקלה כך שסופר הקומות יהיה 6.5.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנין לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני; מרקם בנין לשימור תחום אזור הכרות העיר הלבנה.	סעיף 5.3.4, בנוסף על האמור בסעי' 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנין לשימור ההוראות סעיף 4.3.2 לעיל.	+ קיום מסמך הנחיות עיצוביות לרובע 5 ו- 6 שפורטט גם במסגרת תנאים מגבילים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתייחס להיבטים השונים והנדרשים ממסמך מדיניות לפי סעיף 4.3.2 (א) לתכנית המתאר.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד הקרקע בכל מגרש. אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.4.2 ציר מערב סעיף 3.4.3 חזית מסחרית	לי"ד על המגרש ותכנית נקודתית 898 והיעוד יישאר על מיה "מגרש מיוחד"
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ב) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501 מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.1.1 (ו) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע חמור שימושים כלליים, כשמועד בלעדי או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו יעוד, בתנאי תשלום.	+ התכנית מסיימת שימוש למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות חגורות מתמייא 38 3.2.4 (א) שטחי בניה מורביים	התכנית אינה כוללת כוללת תוספת זכויות בניה מטמייא 5000 אלא רק מטמייא 38 וניוד משימור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 הנוהגים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי לקבוע באזורי חייסור.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.1.4 (א) בבניה המגורים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המקורי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין ניוד וזכויות האמור על פי תכנית השימור 3.1.4 (ח) בתכנית חמיייעד שטחים למלונאות ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי עבור מורפסות.	+

תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות לפי סכמה 5.4 6 קומות בתוספת	סעיף 4.2.6 (ה) בתכנית המגידות זכויות ממגנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העילה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור	תוספת קומה חלקית בחקלה לפי סייק 4.2.2(9) מספר הקומות 6.5
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח העיצוב העירוני: מרקם בני לשימור תחום אזור הכרות חער חלכח	הנחיות בדבר נטיעות (עצים) (4.2.4)	לייר מדובר על תוספת בניה על בניין קיים, כלל שינוי בקו בניין.
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחוז ההקצאה למרכזי ציבור והקצאה ייקבע על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)	לייר הוועדה לא מוסיפה שטחי בניה מתא/5000
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח התוכנית, לפי המסמך בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרעיוניים בתוכנית משאשרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שיטח בניה (ב), הוראות נוספות, מכלל הכלל בדבר שינוי ייעוד (ד).	לייר
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח תחבורה: אזור העדפת חולכי רגל.	3.8.1 הוראות כלליות. 3.8.7 תקן חייה	+
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח העיצוב העירוני: מרקם בני לשימור מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירוני או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת	4.3.1 הוראות כלליות. 4.3.2 הוראות למרקם בני לשימור.	+ התכנית נדונה בעדית השימור. והתכנית כוללת הנחיות והוראות להבטחת ביצוע שימור של מבנה ברחוב יעל 2 פינת רות 3 (רחוב בן יהודה 14, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב).
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בנייה במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות. 4.4.6 (א) הועדה, בכפוף להמלצת מנהל העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית למסור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4	+ והתכנית מוסיפה בנייה על המבנה הקיים שאינו משנה באופן מהותי את המבנה הנוכחי. ניתנה הודעה איכות תכנית שניתן למסור מהוראות סעיף 4.4
קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	קביעת תוכנית נדבך הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח התוכנית	4.4.4 (א) ניקון	+ תוספת על הבנייה, מלב קיים לא משיגה.

כיוון (4.6.5)	חשבוני (4.6.4)
---------------	----------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסכסוך מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות הגדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (146), (8), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	162 (א) למעט: (144) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (145) - תוספת שטחי בנייה בריאות עירונית.	
שינוי ביטוי ביחס לגובה תבנית וקביעת הוראות לתוכנית עיצוב	שינוי חוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
תכנית לגידול זכויות ושימוש לשטחים למגורים למגורים המגורים המגורים חם יעל 2 מיטות רות 3 ובו יחידה 214 אל המגרש המקבל ברוחב הירקון 74-76.	שינוי חלוקת שטחי תבנית המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המועצה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	סעיף קטן (א)(6)
חשומת תוספת קומת חלפית בחלקה.	כל עניין שנותן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תקלות)	סעיף קטן (א)(9)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מועצה, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
08532735		23.6.22	אודי כרמלי, אדרי
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2438976-9		20.6.2022	הראלה אברהם אוון, ע"ד

ת.י. 2017

חשבוני
גבי אילנה סולמו - ראש ע"י (מחשבוני מוכיחות ועדה מורחבת)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו -הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוצ המבנה כולו, כולל מגדל ישרוטל.
 - ד. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 1. תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 2. תנאי להפקדת התוכנית- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
 3. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 4. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 5. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. מומלץ לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
 - ו. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :**
- שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות בתוך בנין קיים. המבנה מורכב מכמה בעלויות. סה"כ תוספת של כ 4000 מטר בתוך בנין קיים. התכנית נידונה בוועדת שימור שכן המבנה ממוקם באזור ההכרזה. משה ורד : מציג את התוכנית במצגת. אורלי אראל : זוהי תבע חדשה בהתאם לתוכנית השימור. ליאור שפירא : היזם תיקן את התוכנית לפי הערות שניתנו בוועדת השימור. שירה ספוקויני : הבניינים נמצאים בתהליך שימור מתקדם. הזכויות שמועברות הם מבעלות עירונית דרך קרן הסכמי שימור כך שאנחנו כעיריה מפקחים על תהליך השימור. בתוכנית מוסיפים בינוי של 2.5 קומות רק על האגף הדרומי שהוא בבעלות המבקשים. ליאור שפירא : אם יש בנין לשימור ואני מעביר את הזכויות אני מקבל כסף על זה שהעברתי את הזכויות לעיריה. אורלי אראל : הכסף שמועבר למבנים לשימור מותנה בשימור בפועל. ליאור שפירא : עשיתי שימור בפועל האם אני מקבל כסף מהעיריה . אורלי אראל : כן, מהקרן שירה ספוקויני : זה קורה במבנים בודדים שמקבלים זכאות לסיוע מהקרן. אין לנו יכולת לסייע לכל המבנים. אורלי אראל : אנחנו מפיצים קול קורא בעיתונות. מי שרוצה לשמר ולעשות דרך קרן עירונית – ראשי להגיש מועמדות. רוב האנשים מעדיפים לעשות את זה בעסקאות פרטיות בינם לבין אחרים. ליאור שפירא : איך האנשים הפרטים מוצאים מגרשים מוסרים? אורלי אראל : השוק חכם. שירה ספוקויני : תיקון - לבטל את סעיף ב' שדורש כתב שיפוי מהמבנים לשימור

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוצ המבן כולו, כולל מגדל ישרוטל.
2. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. תנאי להפקדת התוכנית - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 - ג. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - ד. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

תיקון החלטה כך שבמגרש המוסר ברחוב יעל פינת רות במקום 15% תמריץ שמירה על שווי מבקשים המלצה ל- 30% תמריץ שמירה על שווי ובמגרש המוסר השני ברחוב בן יהודה מבקשים המלצה ל- 15% תמריץ שמירה על שווי על שנים שמינית עד העשירית.

יש לציין שהתיקון המבוקש הוצג בדברט במסגרת טבלאות ותחשיבים ובחור"ד צוות יש טעות לגבי אחוזי התמריץ המתבקשים.

חור"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

1. מומלץ לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. מומלץ לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תיקון החלטה לגבי המגרשים המוסרים, תמריץ שמירה על שווי - ברחוב רות פינת יעל במקום 15 אחוז מבקשים 30 אחוז ובבן יהודה 214 מבקשים המלצה ל-15 אחוז שמירה על שווי על השנים שמינית עד העשירית. ההמלצות הללו צוינו בדרפט ובתחשיבים רק לא צויין בחו"ד כפי שצריך ולכן נדרש כעת תיקון.

מילי פולישוק : אפשר להסביר את המשמעות?

שרון טרייגר : תמריץ שמירה על שווי זה בגין הקושי בביצוע השימור בפועל לאחר X שנים מיום אישור תכנית השימור. רות פינת יעל סיימו את השימור כעת ולכן מבוקש 30 אחוז שמירה על שווי.

מילי פולישוק : התמריץ המלא זה 30 אחוז?

שרון טרייגר : כן. 5 אחוז לכל שנה. בעבר היו קריטריונים שהובאו בפני הוועדה ואושרו להם. בן יהודה 214 עמד בקריטריונים וקיבל 15 אחוז, היות ולא סיים את עבודות השימור מבוקש 15 אחוז נוספים שמירה על שווי עבור השנים שמינית עד העשירית.

מילי פולישוק : זה לא תמריץ לדחות את השימור?

שרון טרייגר : זה תמריץ שניתן בתכנית השימור מתוך מחשבה לעזור בהתנעה של שימור בפועל וההבנה שיש קושי לבצע אותו בפועל.

מילי פולישוק : אם נותנים תמריץ לפי שנים ואחר כך מכפילים את הזכויות בגין השימור, אין מוטיבציה לקדם את זה?

שרן טרייגר : זו תוכנית שאושרה, עברו 10 שנים, חשבו שיצליחו לשמר במסגרת השנים, היות ולא הצליחו והתוכנית מאפשרת, נאפשר את התמריץ. דורון ספיר : חשוב לשמר.

בישיבתה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11100 בעמוד 3620 בתאריך 07/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

09/02/2023	מעריב הבוקר
09/02/2023	הארץ
10/02/2023	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אורי ימין עו"ד
זילברברג-רייסנר משרד עו"ד
עו"ד אור בטט משרד עו"ד פירון
עו"ד חדד נתן משרד מנוח

רחוב לינקולן 20 תל אביב - יפו 6713412
רחוב החילוץ 5 רמת גן 5252269
השלושה 2 תל אביב 6706054
שדרות שאול המלך 37 תל אביב - יפו 6492806

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגדים הינם ישרוטל ניהול מלוונות בע"מ וקרניבל בע"מ

טענה	מענה	המלצת הצוות
פגמים בהליך הגשת התכנית - לוועדה המקומית אין הסמכות להגיש את התכנית ללא אישור מועצת העיר, לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.	הוועדה המקומית היא מגישת התכנית בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות סעיף 10.7 לתכנית השימור 2650/ב. הוועדה המקומית הינה ישות נפרדת מהרשות המקומית ורשאית על פי הסעיף האמור להגיש כל תכנית בתחומה.	לדחות את הטענה
תוספת הקומות וקווי הבניין שנקבעו במסגרת התכנית יפגעו בתדמית ובאיכות של מלון של ישרוטל בייחוד בחדרי המלון שבחזית הדרומית הממוקמים בצמוד לתוספת.	התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס במסגרת התכנית נקבעו הוראות לשמירת מרחק ממגדל המלון. בסעיף 3.ד.4.1.2 לתקנון התכנית נקבע כי בקומה 4 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 6 מ' מהמגדל ובקומות 5-6 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 8.5 מ' מהמגדל וכן נסיגות מהרחובות. יש לציין כי לא מתוכננות מרפסות לכיוון הדרומי של המגדל על מנת לא להתקרב למגדל.	לדחות את הטענה
התכנית אינה מציעה פתרון לבעיית החניה במבנה ובסמוך אליה. היא אינה מציעה תוספת מקומות חניה כתוצאה מהוספת חדרי מלון.	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית". לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	לדחות את הטענה
יש להוסיף להוראות סטייה ניכרת –	בסעיף 4.1(ד) (1) נקבע כי קווי	לדחות את הטענה

חריגה מקווי הבניין.	הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	
זכויות קנייניות – לאור מצב קנייני ורישומי מורכב, יזמי התכנית צריכים להוכיח כי הם זכאים לתוספת הזכויות הניתנת בתכנית זו.	הוועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	לדחות את הטענה

מענה להתנגדות מס' 2: בעלי הדירות במגדל הירקון 78 ע"י ב"כ עו"ד גדי זילברברג

טענה	מענה	המלצת הצוות
זכויות קנייניות – א. יזמת התכנית חברת דיזנגוף 176 בע"מ לא הוכיחה בעלות ב-75% מהמתחם ולכן אינה זכאית לקדם תכנית לפי סעיפי החוק התכנון והבניה. ב. תמ"א 38- הזכויות מתוקף תמ"א 38 אינן שייכות לבעלי נכס ספציפי אלא לכלל בעלי היחידות במתחם	הוועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	לדחות את הטענה
הגבהת המבנה תיצור חומה מול חלונות ומרפסות החלק המלונאי במגדל, תחסום את אור השמש והאוויר ותגרום לירידת ערך הנכסים.	מדובר בתוספת של 2.5 קומות בלבד בקומות המסד של המגדל. התכנון המוצע שומר על מרחק סביר מהמלון – רדיוס של 8.5 מ' מהחדרים הדרומיים, העולה על המקובל במרווח צדי בין בניינים על מגרשים נפרדים בעיר (שעומד על 6 מ'). כמו כן טענות לירידת ערך, חסימת אור השמש ואוויר נטענו בעלמא וללא תימוכין. בסעיף 4.1(ד)(1) נקבע כי קווי הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	לדחות את הטענה
עומסי תנועה – הרחובות כבר היום עמוסים בתנועה וסובלים ממצוקת חניה שתגבר כתוצאה מהוספת המבוקשת בתכנית; ביטול החניה הקיימת בבניין עלולה להחמיר את במצב התנועה הקיים וליצור כאוס תחבורתי.	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף,	לדחות את הטענה

	חוו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית". לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	
לתחות את הטענה	התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'.	התשתיות הקיימות (דרכים, חניה, ביוב, מים) אינן ערוכות לעמוד בעומס שייגרם מתוספת היחידות המלונאיות.
לתחות את הטענה	ראו מענה מעלה. כמו כן לנושא שימושים מטרדיים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הברכה.	התכנית אינה כוללת הוראות בגין מזעור המטרדים מהמערכות הטכניות בבניה המוצעת. נספח הבינוי אינו מתייחס למיקום של חללים טכניים. לתכנית לא צורף תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השלכות התכנית על הסביבה הקרובה. יש להגביל שימושים מטרדים בגגות אשר עלולים לפגוע בבעלי דירות במתחם.
לתחות את הטענה	בהתאם לחוו"ד המחלקה האסטרטגית, הזכויות המנוידות הן עבור שימוש מלונאי, ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלת ציבורית. כמו כן חשוב לציין שהתכנית תורמת למימוש שימור בפועל של 2 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. וכן מגדילה את מצאי יחידות המלונאיות באזור חוף הים תוך שיפוץ חזית המבן כולו.	התכנית אינה כוללת הקצאת שטחים לשירותים ציבוריים שיש בהם לשפר את איכות החיים של תושבי המקום. התכנית מקדמת אינטרסים כלכליים על חשבון צרכי הציבור המקורי המתגורר בסביבה.
לתחות את הטענה	סעיף 6.4 - תנאים בהליך הרישוי בתקנון התכנית, מתייחס בצורה מובהקת למגרשים המוסרים ומורה על "אישור מה"ע או מי מטעמו להבטחת ביצוע השימור בפועל באמצעות הבטחת מקורות המימון בהיקף שווי הזכויות המועברות לתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור". חשוב לציין כי בשלב זה הסתיימו עבודות השימור בפועל בשני המגרשים המוסרים.	מבוקש להתנות מתן היתר בניה במגרש המקבל בגמר השיפוץ במבנים לשימור – המבנים המוסרים.

לדחות את הטענה	לעניין הקצאת השטחים הציבוריים ראו מענה מעלה. לנושא דרישות משרד התיירות - נדרשת עמידה בתקני משרד התיירות ואישורם לתכנון המלון כתנאי להגשת בקשה להיתר (סעיף 6.4(2.10)).	הבנייה המוצעת אינה יוצרת שטחים ציבוריים כמלון ואיננו עומד בדרישות משרד התיירות.
לדחות את ההתנגדות	חלקה 30 הינה חלקה נפרדת ביעוד מגרש מיוחד המאפשר בה שימושים למלונאות. התכנית הנדונה קובעת גם את המגרשים שבתחומה לאותו יעוד על פי תכנית מאושרת, ואינה קובעת את המגרשים המקבלים כמגרשים לשימור וכן איננה מוסיפה בהם שימושים למגורים. מטרת התכנית הן הבטחת שימור בבניינים לשימור המניידים זכויות לתחום התכנית לחלק הדרומי לפי מנגנון המתאפשר בתכנית השימור. בנוסף לאותו חלק מתבקשת תוספת זכויות באופן יחסי לפי תמ"א 38 והכל לצורך מלונאות. אין כל הצדקה לאור אופי זה של התכנית לכלול במסגרתה גם את חלקה 30, ו/או לקבוע חלקה זו לשימור, שכן זו אינה מטרת התכנית. חלקה 30 הינה מגרש עצמאי ויכולה להוציא היתר ללא תלות ביתר המגרשים שבתחום התכנית לשימושים המותרים בה ובהם מלונאות.	אין זה סביר כי קידומה של התכנית לא יביא בחשבון טיפול ושיקום בחלקה 30 (בן יהודה 27) שלא נקבע לשימור בתכנית השימור ואינו חלק מהקו הכחול של התכנית (היה בעבר בתכנית הראשית 898 אך הוצא ממנו בתכנית 898 חלק מהקו הכחול) שמהווה "פצע פתוח".
לדחות את הטענה	ראו מענה מעלה לנושא הטיפול במתחם ובחזותו. לעניין הרכוש המשותף וניהולו – הסכמות קנייניות בדבר ניהול שטחים משותפים אין מקומן בהוראות תכנית אלא בהסכמים חוזיים, וקביעה לגביהן אינה נושא תכנוני אלא קנייני.	מבוקש לטפל בתשתיות הקיימות במתחם עצמו, טיפול ייסודי בחזות המתחם שיחול על יזמי התכנית, הרכוש המשותף שאינו מוגדר בתשריט או בכל דרך אחרת והזכויות בו וניהולם לא מעוגנים בבסיס משפטי.

מענה להתנגדות מס' 3: אוגדון להשקעות שותפות כללית ע"י עוה"ד ברק קינן ואור בטט ממשרד מ. פירון ושות'. בעלת הזכויות בחלק מהזכויות במקרקעין הרח' הירקון 74-76

טענה	מענה	המלצת הצוות
תכנית העיצוב אשר תוכן לאחר אישור התכנית חייבת להיות מתואמת עם המתנגדת ועל דעתה ולכן יש חובה לפרסמה בטרם תאושר.	סעיף 6.4(1) - תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה A הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו בתאום עם אדריכל העיר, המאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, חומרי גמר מעטפת, פיתוח שטח, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'. תכנית העיצוב תואמת את כל הנחיות התב"ע וכל התנאים	לדחות את הטענה

	גם הם עומדים בקנה אחד עם הנחיות התכנית. כמו כן תכנית העיצוב הינה דרישה בתכנית הראשית ובהתאם תובא לאישור הוועדה המקומית ואין בדרישה האמורה צורך לפרסמה	
לדחות את הטענה	תכנית בניין עיר קובעת הוראות תכנוניות וכל נושא הביצוע בפועל מקומו בהיתר בעת הביצוע בפועל. ובכל מקרה הבנייה תעשה בהתאם לחוק ולמדיניות העירונית ומכל מקום היא מחייבת שמירה על פעילות תקינה של סביבת המגרש.	מבקשת להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה בעת ביצוע העבודות הבניה ולאחריה לא יתווספו ו/או ישונו אלמנטים אשר יפריעו לפעילות השוטפת של בעלי הזכויות בבניין ובפרט בקומת הקרקע וסביבותיה הן בתקופת הבניה והן אחריה.
לדחות את הטענה	בסעיף 4.1.4 – תנועה, נרשם כי לא יהיה שינוי בכניסות וביציאות של הרכבים. וכן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה.	להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה תישמר נגישות מלאה מהחניון העילי של הבניין לקומות הקרקע ולקומות המסחר כפי המצב היום.

מענה להתנגדות מס' 4: באוהאוס התחדשות עירונית בע"מ בן יהודה בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 30 בגוש 6907 רח' בן יהודה 27, באמצעות עוה"ד רמי מנוח ונתן חדד ממשרד ברוך י. מנוח ושות'.

טענה	מענה	המלצת הצוות
מבקשים לכלול את חלקה 30 בתחום הקו הכחול, ולהוסיף בהוראות התכנית הוראה בדבר ביטול תכנית 898 על חלקה 30 ובכך לבטל את ייעוד החלקה למלונאות ולהשיבה לייעוד למגורים ומסחר, כפי שהיה טרם תכנית 898.	חלקה 30 חלה בתחום תכנית 898 שקובעת אותה למגרש מיוחד ולשימושים שאינם למגורים. גם המגרשים הכלולים בתכנית הנדונה הינם ביעוד מגרש מיוחד והתכנית באה להמשיך את ייעוד זה על פי רצף התכניות שחלו. התכנית אינה באה להוסיף שימוש למגורים אלא מטרותיה הן: 1. הבטחת מימוש השימור בפועל על ידי קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה למגרש המקבל ברחוב הירקון 74-76 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור של מבנים לשימור רות 2 /יעל 3 ובן יהודה 214. 2. עידוד מלונאות והגדלת מצאי חדרי האירוח ברחוב הירקון ובסמיכות לרצועת החוף וחיזוק ושיפוץ המבנה. המבוקש, הוספת החלקה לתחום התכנית וביטול היעוד הקיים על שימושי ובהם מלונאות אינו עומד בקנה אחד עם מטרות התכנית הנוכחית ולכן אין סיבה תכנונית לכלול אותה בקו הכחול של התכנית הנוכחית.	לדחות את הטענה

	המבוקש סותר את מטרות התכנית. לבעלי חלקה 30 אין זכות מוקנית להיכנס לקו הכחול של התכנית רק משום מיקומה. ולעניין זה נפנה לבג"ץ 9402/03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה: "אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקעי שכניו פותחו ומקרקעיו שלו לא זכו לפיתוח". עוד יצוין כי בגלגוליה הקודמים של התכנית חלקה 30 דווקא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית, אך הוצאה נוכח הנחיות הגורמים הרלוונטיים בוועדה. כשהתכנית שחלה על חלקה 30 מאפשרת מגוון שימושים התואמים גם את השימור שהתכנית דן מוסיפה למלונאות. לגופו של עניין, הבקשה להיכנס לתחום התכנית מנותקת מהקשרה של התכנית הספציפית, כאשר מדובר בתכנית שמטרותיה מוגבלות ורלבנטיות רק לתחומה, והיא כוללת היבט של ניווד זכויות משימור והוספת שטחים ושימוש למלונאות בלבד.	
לדחות את הטענה	התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס של המגדל ומגיעה לחתיך של 6.5 קומות. באשר לבנייה חריגה מסביבתה, ברחוב הירקון והסביבה התכנית המאושרת והמופקדות באזור זה (תכנית הרובעים) מגיעים גם הם לבינוי של 6.5 קומות בנוסף לאורך רחוב הירקון קיימים לא מעט מבני מלונאות גבוהים אף יותר מבחינת הבינוי והתבעות התקפות. אנחנו רואים חשיבות רבה בשימור מבנים, בהגדלת מצאי המלונאות לאורך קו החוף ובחיזוק ושיפוץ חזית מבני כולו לאורך הרחוב לרווחת משתמשי.	הוספת זכויות מניוד משימור יגרמו למצב בו תתקיים חריגה מכל תכנית מאושרת הקיימת באזור זה והקפת חלקת המתנגדת בבינוי מאסיבי תוך פגיעה תכנונית אנושה במרקם הרחוב, עודף חדרי מלון על רחוב בן יהודה ועדיפות לרווח יזמי ע"ח חלקת המתנגדת.
לדחות את הטענה	התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבני כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות	יצירת עומסי תחבורה, מחסור בחניה, מטרדי רעש וזיהום אוויר וסביבה צפופה.

	הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'. כמו כן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית". לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	
לדחות את הטענה	ראו מענה מעלה ובנוסף לנושא שימושים מטרידים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הבריכה. וכן בסעיף 4.1.2(3) – בקומת הגג החלקית מתקנים ושטחים טכניים אשר יכללו במסגרת שטחי הבניה יוסתרו במעטפת הבניה על הגג ובכפוף לחו"ד אקוסטית	מבקשים לקבוע תנאים בתכנית שימנעו הקמת מתקנים טכניים לכיוון חלקה 30 שיגרמו למטרדים של ריח רעש וקרינה או כל מטרד אחר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י תכנון א"ט)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

(אורנה ברביבאי לא משתתפת בדיון)
 נוכחים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי
שרון טרייגר : מציגה את עיקרי התוכנית.
עו"ד אורי ימין מייצג את ישרוטל : יש להם מלון בבניין, רצינו לדעת אם יש חוות דעת יועץ משפטי לעניין סמכות וועדה מקומית?
הראלה אברהם אוזן : וודאי זה מופיע בדרכי.
עו"ד אורי ימין : האם יש החלטת מועצה? צוטט בהתנגדות יש פסיקה בעניין הזה.
ליאור שפירא : כשיש תוכנית מתאר אנו אדונים לעצמנו
עו"ד אורי ימין : אתם החלטתם לחתום על התוכנית. על התוכנית הזו אין מי שיחתום כבעלים, לכן אתם חתמתם עליה כמגישי התוכנית.
הראלה אברהם אוזן : זה מגיע למועצה כאשר העירייה כבעלת הקרקע מגישת התוכנית, זה לא האירוע שלנו, פה הוועדה המקומית לא צריכה להביא זאת לאישור המועצה. אנו לא בעלי קרקע.

עו"ד אורי ימין: בגלל שאינכם בעלי קרקע אתם חייבים החלטת מועצה. התוכנית אינה ניתנת למימוש. אף אחד לא יודע מי יכול לבנות? האם בעלי הקרקע שהם בעלי 4 חברות שחלקם נפטרו, יש חוכרים וחוכרי משנה, אין רישום בית משותף, כך שלא בטוח שאפשר לבנות. אנו מבקשים לא לאשר את התוכנית או לתקן בהתאם למה שביקשנו, יש את המצגת שהעברנו.

עו"ד גדי זילברברג: בנושא בעלויות הקרקע, הקרקע מחולקת ל-4 חלקות רישום, חלקות 29-32 המקור שלהן לפני הסדר הן בחלקות 57 ו-85 המשמעות של הדברים שנוצרו 4 בעלויות של חברות היסטוריות. חלק מהחברות אינן קיימות. הן חברות שרשומות ואין להן זכויות. באופן הרישום שלהם הן העבירו בשטרי חכירה. נעשתה עבודה כדי להבין מניין חברת דזינגוף 176 שואבת את הזכויות שלה ויוצקת לתוך הבניין הספציפי תוך כדי זה שהזכויות שלה נמצאות בגב הבניין או בשטחים אחרים בבניין? זכויות כאלו לא מצאתי והן לא קיימות. זכויות החברה המבקשת מצויות בשטח חברת TWA שמשדרה היו במתחם, אין להם זיקה למגרש שבו מבוקשת הבניה. תנאי מקדמי צריך להיות שלמבקש יהיו זכויות, למבקש אין זכויות ואיני יודע מי ביצע את הבדיקה, אשמח לראות את הבדיקה שנעשתה. המלון המבוקש אמור להיבנות מעל חנות ששייכת בהגדרתה לצד ג', איך מתכוונים לעשות זאת ומניין הזכויות? לא ברור. אי אפשר ליצור זכויות במלונאות על גבי חנויות של בעלי נכסים ואחרי זה להגיד להם בואו נתמודד עם הבעיה הזו. זכויות הבסיסיות לפי סעיף 61 א' לא קיימות כאן ולכן צריך לעצור את התוכנית. תנועת הולכי הרגל צריכה להיות בצד המזרחי כי שגרירות ארה"ב לא מאפשרת מעבר הולכי רגל בצד שלה

ליאור שפירא: אין שום בעיה לעבור בצד שגרירות ארה"ב
עו"ד גדי זילברברג: התנועה של בן יהודה הוסתה לרח' הירקון, תנועה צפופה ברח' הירקון, שלום עליכם אזור שאין אפשרות לפריקה וטעינה לבתי מלון

ליאור שפירא: יש בית מלון במבנה שלכם?
עו"ד גדי זילברברג: יש את המבנה של ישרוטל שאצלו יש פריקה וטעינה מוגבלת. מדובר על הפחתה של 70 מקומות חניה, אזור שגם ככה לא משופע בחניה. לא נעשה סקר השפעה על הסביבה שצריך לבוא לידי ביטוי כך שיימנעו מטרדי רעש שיכול לפגוע בסביבה ובבניין שלנו בפרט. יש לחזק את כל הבניין כמקשה אחת, לא ייתכן חיזוק נקודתי בתמ"א 38. הבניין לא רשום כבניין משותף ואין לו הוראות ספציפיות הוא כולל מעברים וחלקים שאינם מטופלים מזה שנים.

עו"ד ברק קינן: בשם "אוגדון" בעלי יחידות מושכרות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה אנו מבקשים שיוטמעו הוראות לשלבי הבניה, כך שניתן יהיה למימוש את השימוש במסחר לתקופת הבניה שאינה קצרה. זה מושכר בהיקפים גדולים למגוון שימושים. חייבים לתת לזה את הדעת כבר בתקנון התוכנית, שיפוי ביטוח, ערבות ואלמנטים נוספים, לא להשאיר זאת בערפל. כבר שוכרים מגיבים לעניין

ליאור שפירא: כמה בעלי עסקים יש?
עו"ד ברק קינן: כ-6-7 עסקים, בנק, מלון וכו'
עו"ד שי רוזנר: אנו מחוץ לתוכנית ובעת מבקשים לשכנע את הוועדה שאנו צריכים להיות חלק מהתוכנית.
ליאור שפירא: היו דיונים ששאלנו כיצד אתם לא בתוכנית, רצינו מאוד שתהיו חלק מהתוכנית.
עו"ד שי רוזנר: הייעוד המלונאי שנכפה עלינו, כתוצאה מהעובדה שראו את כל המתחם כבלוק אחד, רובץ עלינו עד היום. אנו נמצאים כאי בתוך המתחם, אנו תקועים עם 182 אחוז למלונאות למרות שהבניין הוא למגורים מהיום שהוקם בשנת 1938 ומשמש למגורים עד היום. לא ניתן לעשות מלון כי אחוזי הבניה נמוכים, אי אפשר לעשות תמ"א 38, הבקשה שלנו להכניס אותנו לתוך הקו הכחול, לציין בתוכנית לבטל את הייעוד המלונאי לגבינו ולהחזיר אותנו לייעוד המקורי לפי תכנית 44. אנו מבקשים לתקן את העוול שנעשה הרבה שנים. יש לנו 12 יחידות דיור ועוד 3 חנויות, לא ניתן לעשות תמ"א 38. לא מדובר בשינוי דרמטי מבחינת התוכנית

עו"ד אפרת לרנר מייצגת היזם: מדובר בבניין שאינו רשום כבית משותף, יש לגביו חלוקה בפועל של אגפים, התוכנית שמונחת מתייחסת אך ורק לאגף הדרומי, רואים את הגג שלו שמשמש חניה פתוחה. יוזמי התוכנית הם חוכרים ל-999 אלף שנה. חכירה לדורות של כל האגף הדרומי

ליאור שפירא: מקודם היה נציג בעלי העסקים שנמצאים למטה
עו"ד אפרת לרנר: עו"ד ברק קינן התייחס לאגף הצפוני. אני מייצגת את הבעלים של האגף הדרומי המחזיקים מעל 80 אחוז בבניין הקיים ומחזיקים בבעלות המלאה בגג. בהסכם השיתוף שנעשה, ההסכם קובע במפורש שגם הבעלות וזכות השימוש והבניה בגג היא בבעלות מלאה, כפוף לאותה חכירה של היזמים אותם אני מייצגת.

ליאור שפירא: שני עו"ד שהיו קודם לא ראו את ההסכם?
עו"ד אפרת לרנר: בנסח הטאבו מופיע מי הבעלים ותקופות החכירה. השטרות והתשריטים לא פתוחים לעיון הציבור אלא רק למיפויי כח שנותן בעלות הזכות, לכן מי שניסה לבדוק לא ראה. הטענה הזו לא נטענה בהתנגדות כך שלא ראיתי

ליאור שפירא: עו"ד מייצגים לקוחות שיש להם זכות לראות. לשיטתך עו"ד לא חיפשו נכון?
עו"ד אפרת לרנר: תוך כדי שהם טענו זה נבדק עם הלקוח שלנו והנקודה הובהרה תשריטי החכירות ושטרות החכירה ניתן להציג אותם, זכויות החכירה שייכות לנו ולא למתנגדים. הייתה שאלה לגבי מעמד העירייה ומועצת העיר, איני יודעת מה החליטה הוועדה המקומית בשלב ההפקדה. הוועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית ואני מניחה שזה נבדק. לעניין ההתקרבות של הבניין החדש, אנו מוסיפים בסך

הכל 2 קומות וקומה חלקית ולא פוגעים בחניה הקיימת, הטענה שאנו מתקרבים ומפריעים ל-4 חדרי מלון במבטים לכיוון דרום אינה נכונה. מדובר בחלקה אחת, המונח קווי בניין לא רלוונטי, לגופו של עניין התוכנית שלנו מתרחקת באזור שעוטף את המגדל של ישרוטל על פי ההנחיות. המציאות היא שאנו מתרחקים מהמגדל 8.5 מטר, נוצר מרווח שהוא בכל קנה מידה עירוני אורבני, יותר מסביר.

מיטל להבי: אפשר לראות בשקף את המרחק?

עו"ד אפרת לרנר: מדובר במרווח נדיב. לעניין עומס תחבורתי, התועלות הציבוריות שהתוכנית מגלמת ניווד זכויות מבניין לשימור, דרך הסכמי בקרן השימור של העירייה, זו תועלת ציבורית ראשונה במעלה. תועלת נוספת, בהתאם למדיניות העירונית אנו מוספים חדרי מלון כאשר העיר צמאה לבתי מלון. דבר נוסף לסוגיית התנועה, התוכנית לא מעמיסה תוספת של מקומות חניה ביחס לקיים. לא נדרשנו להוסיף תקני חניה, אין הכבדה על התנועה הדבר לא ישפיע בצורה כלשהי על התנועה במצב הקיים.

ליאור שפירא: מאיזה קבוצת המלון?

עו"ד אפרת לרנר: למלון הנוכחי קוראים אמבסי.

מיטל להבי: כמה חדרים יש תוספת?

עו"ד אפרת לרנר: 120 תוספת, השימוש למלונאות לא משתנה, התוכנית כוללת שיפוץ, תהיה תכנית עיצוב. אם יידרש ריענון של תשתיות הבניין זה יבוצע במסגרת התוכנית.

שרון טרייגר: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא: אנו מגישים את התוכנית בגלל השימור. מיטל למה יש מקרים שאתם משתתפים בתכנית מקרים שאתם לא נכנסים כשמדובר בניוד משימור?

הראלה אברהם אוזן: ניווד משימור ותוכנית שמוסיפה מלונאות הם נושאים שחשובים לוועדה. במקרים שבהם אין לנו חוות דעת של בעל עניין בקרקע, אנו מצטרפים כמגישים בתוכנית, הוועדה המקומית עושה זאת מכח הסמכות שלה על פי החוק. כדי להגיש תוכנית צריך לעמוד בשני תנאים, אחד חוות דעת של מהנדס הוועדה וייעוץ משפטי לכך שהתוכנית בסמכות הוועדה והשני לנושא בעל עניין בקרקע. הוא צריך להראות את הזיקה שלו לקרקע. במקרה הזה, המגרש מאוד מורכב מבחינת בעלות, לא רשום כבית משותף, הסכמים על גבי הסכמים. לכן הוועדה המקומית נכנסה כמגישה בתוכנית וכך ייתר את הצורך שלנו להוציא חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע.

שרון טרייגר: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

עו"ד אורי ימין: בדקתי את עצמי יש פס"ד של בימ"ש העליון, שאומר שאם רשות מקומית רוצה לחתום על תכנית לפי סעיף 61א' צריכה לקבל את אישור רשות המועצה המקומית. לגבי הזכויות הקנייניות, לא הצליחו להוכיח לכם מי בעלי העניין כל שכן איך ייבנו. כדי להוציא שטר חכירה מהטאבו אם אתה חוכר הטאבו נותן לך אותו. מדובר בבית משותף אחד. לגבי קו הבניין הוא נמדד מהקיר, צריך למדוד אותו מהמרפסת. צריך להיכתב סטייה ניכרת.

עו"ד גדי זילברברג: אני לא מכיר בבניין חלוקה לאגפים. אני הזמנתי את כל שטרי החכירה, אם יש טענה שממנה שעולה שלמבקשים אין זיקה למקרקעין, אכן מדובר בבניין מורכב. יום שרוצה לבנות בבניין כזה, זה לא באמצעות הוועדה המקומית שתגיש תכנית, על הוועדה לראות חוות דעת מוצקה ושנבדקו שטרי החכירה מצא לנכון ששטרי החכירה אכן תואמים את הזכויות המבוקשות והשטחים המוגדרים. אתם מבקשים לנייד זכויות לבניין שהבעלויות בו לא הוכחו. לעניין קווי הבניין, אנו כולנו מתחם אחד, מגרשים גובלים. לא קיבלתי מענה לעניין תסקיר סביבה.

שרון טרייגר: הבקשה שלהם להצטרף לתוכנית כאשר התוכנית מדברת על תוספת מלונאות אנו לא רואים צורך תכנוני מרחבי להוסיף אותם לתוכנית.

ליאור שפירא: להפך, הוא מבקש להצטרף כמגורים

שרון טרייגר: הוא מבקש להצטרף לקו החכול רק כדי שנחליף לו את השימוש למגורים. זה סותר את עיקרי התוכנית והתועלות שלה.

מיטל להבי: מה זה מפריע אם נכניס אותו לתוכנית או לא?

שרון טרייגר: זה לא בתוך התוכנית

מיטל להבי: הוא לא יכול להשאיר חתימה מחוץ לתוכנית? הוא נמצא בתוך 898 משנת 1976?

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית לניוד שטחים. לא כל תוכנית אמורה לתקן כל דבר אחר, זו לא מטרת התוכנית. ביקשו ממנו בעבר להצטרף לתוכנית וזה לא נעשה.

יעקב קוטלר: נציג החברה הבעלים של בנין בן יהודה 127: לפני כ-35 הוכנס לתב"ע כי הוועדה המחוזית ביקשה מהוועדה המקומית ובתנאי שלא ייפגע, אבל נפגענו מיד, היות ועשו 300 אחוז בניה למלונאות ולנו כתבו 182 אחוז. לאחר מכן נעשתה תב"ע חדשה בוועד המקומית ובה נתנו 400 אחוז מלונאות ולנו השאירו 182 אחוז במקום לכתוב משפט אחד שמוציאים אותו בתב"ע 898א' לא עשו זאת ונשאר אותו דבר **ליאור שפירא:** כל הבניין בבעלותם?

יעקב קוטלר: כן. אנו מבקשים לעשות תמ"א 38 מגורים, כיו יש בניין 14 דירות. שנוכל לחזק אותו להוסיף 2.5 קומות.
עו"ד אפרת לרנר: חלקה 30 נגרעה בעבר בשנות ה-90 ונמצאת מחוץ לקו הכחול. אנו לא הפתרון שלהם במסגרת התוכנית הזו. לעניין הבעלויות והרישום בתחילה כשהתוכנית התחילה להתגלגל לקראת הגשה לוועדה המקומית הבעלויות לא היו רשומים בצורה מסודרת. מאז, הבעלויות נרשמו מופיע בצורה מסודרת בנסח הטאבו הקיים, אומנם אנו לא רשומים בבית משותף. האגפים מתנהגים בנפרד, הניהול בנפרד זה מופיע גם בהסכם השיתוף של אגף A בדומה לבית משותף מורכב. לגבי תסקיר השפעה על הסביבה זה לא רלוונטי כלל, יש כבר מלון באגף הזה. גם ישרוטל בנו על אותה חלקה כך שזה אפשרי.
מיטל להבי: מה זה אגף A?

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אבקש הסבר על עניין הבעלויות?
הראלה אברהם אוזן: בעקבות תיקון 101 לחוק מ-2014 תנאי להגיש תוכנית ע"י בעל קרקע פרטי, לא הוועדה המקומית, זה להראות שהוא בעל עניין בקרקע, בא החוק והסדיר זאת ויש תקנות. התוכנית מקודמת כבר 10 שנים, הנושא של בעלויות היה אחד הנושאים הראשונים שנבדקו. המצב הקנייני היה מאוד מורכב וסבוך.
 זה בית שיכול להירשם בבית משותף, מדובר בתוספת בניה, לפי התקנות ההסכמות הנדרשות הם 60 אחוז או 30 אחוז, תלוי במצב. הוועדה דנה בעבר בדזינגוף 50 תוכנית לניוד זכויות משימור וגם שם הוועדה המקומית נכנסה כמגישת התוכנית גם לוועדת ערר הסברנו והם קיבלו זאת. בתוכנית הזו מדובר בשימור ומלונאות נושאים שחשובים לוועדה.
 עו"ד ימני ציין שצריך הסכמה של המועצה, אנו לא בעלים של הקרקע, לא מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, זה לא האירוע, אנו מוסד תכנון ויש לנו סמכות להגיש תוכנית. אין לנו בעיה של סמכות. בסופו של דבר מאושרת תוכנית, יש פה זכויות מנויידות משימור, הם לא ישימו את כספם על קרן הצבי, הם יצטרכו להגיש בקשה להיתר, לעמוד בהוראות הדין להוציא היתר. המחוקק עשה אבחנה בין הליך תכנוני לרישוי.
 ההסכמות הנדרשות בדין שונות בין הליך תכנוני להליך רישוי. הוועדה המקומית נכנסה פה כמגישת התכנית אולם הסוגיה הקניינית פה היא לא האירוע אלא התכנון.
ליאור שפירא: זה לא נכון, כי אז הם טוענים שלא נוכל לבצע זאת.
הראלה אברהם אוזן: אבל לא אנחנו אמורים לבצע זאת.
ליאור שפירא: אנו לא עוסקים באקדמיה
הראלה אברהם אוזן: אנשי המקצוע יסבירו את חשיבות התוכנית ולמה לתת לתוכנית הזו הזדמנות
ליאור שפירא: גם בניית בית מקדש כי יש לזה חשיבות אבל אין אף אחד שיוציא את זה לפועל
הראלה אברהם אוזן: האמירה "אין אף אחד" היא אמירה קיצונית
ליאור שפירא: אני לא מתכוון שאין להם זכויות, ממש לא קבעתי זאת ואין לי את היכולת לקבוע זאת, אני שואל האם לא נכון לברר את הדבר הזה כי יכול להיות שאנו עוסקים בדיון אקדמי? אם אין מישהו שאוחז בזכויות כי גם אם אנו נגיש זאת אין מי שיבצע
הראלה אברהם אוזן: המחוקק עשה אבחנה בין הליך לתכנון לרישוי בנושא הסכמות. יש כאן יזם שמשקיע כסף בתוכנית, זו לא תוכנית רגילה שרק מעצימה זכויות.
 (ההחלטה הופסקה לצורך התייעצות)
הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה:
 נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקנייניים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קנייניים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. זאת תוך 15 יום ממועד ההחלטה.
 הוועדה תשוב ותדון לאחר התייחסות היזם
ליאור שפירא: ההחלטה התקבלה פה אחד

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקנייניים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קנייניים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. חוות הדעת תומצא תוך 15 יום ממועד ההחלטה.
 הוועדה תשוב ותדון בהתנגדויות לאחר קבלת חוות הדעת.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון

תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 תכנית מס' 507-1026871

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מע"ר רוטשילד, בין הרחובות יהודה הלוי מדרום, לילנבלום מצפון, נחלת בנימין ממערב ואלנבי ממזרח, בסמוך לתחנת אלנבי של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול).

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת לב תל-אביב
יהודה הלוי 41-43, לילנבלום 46



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7462	מוסדר	מוסדר	18-19, 16	27

שטח התכנית: 1.969

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי)

בעלות: בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי)

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים בעלי 4 קומות: יהודה הלוי 41 המשמש למשרדי בנק דיסקונט, יהודה הלוי 43 המשמש למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע, ולילינבלום 46 המשמש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד, כמפורט מטה.

1. מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד



תכניות תקפות:

תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון (1997)

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

תא/1200 - (1975): פיתוח מנשיה

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת.

תכנית זו מייעדת את חלקות המגרשים בתחום הקו הכחול לתכנון בעתיד, וקובעת כי לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

תכנית מתאר עירונית תא/5000

יעוד הקרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים. שימושים ראשיים: מסחר 1

תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2.

רח"ק בסיסי: 4.2.

רח"ק מירבי: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד')



נספח עיצוב עירוני
עד 40 קומות



נספח אזורי ייעוד
אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים



נספח אזורי ומתחמי תכנון
502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה.
מדיניות מע"ר רוטשילד

תא/9030 (2006): מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד

המדיניות מציעה עקרונות לבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי ושילוב מגורים לצד תעסוקה ומלונאות.

תכנית תתל/70א' (2017): רכבת קלה במטרופולין ת"א

התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל-אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. תחום התכנית נמצא כ-60 מטרים מתחנת אלנבי של הקו האדום ומתחנת הקו הסגול העתידית.

ב. מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

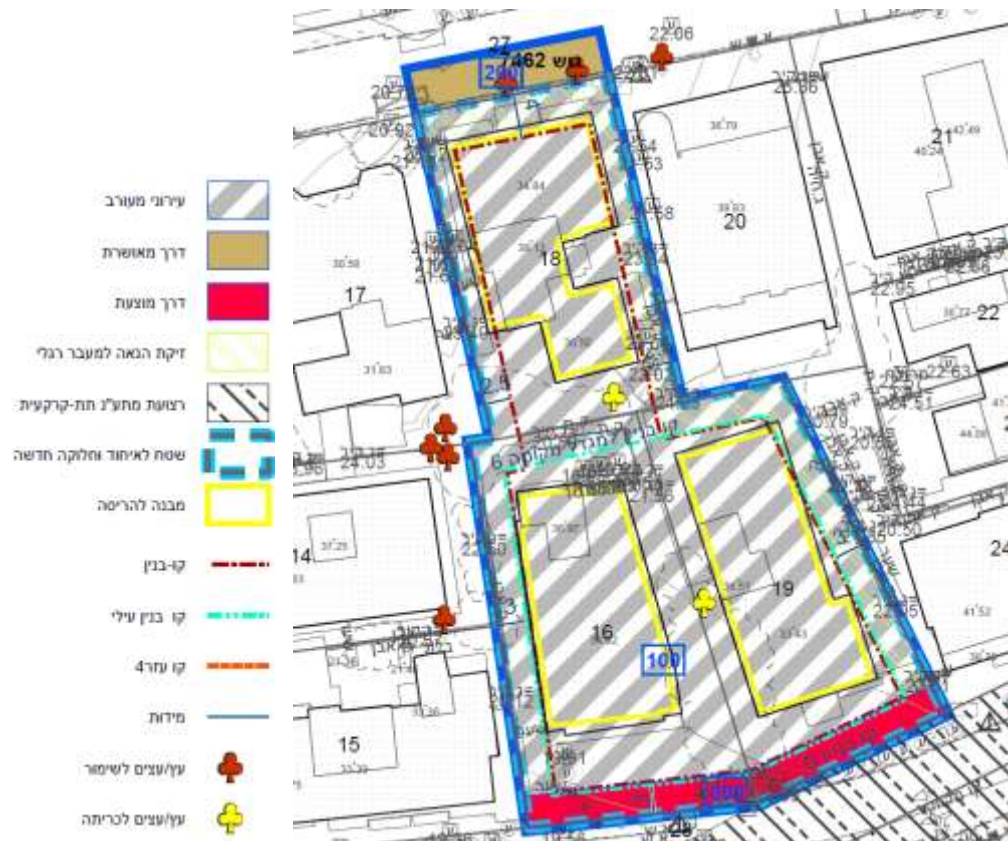
פיתוח והתחדשות האזור באמצעות הקמת מתחם בעירוב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, תוך ניצול הקרבה לתחנות המתע"ן בצומת הרחובות אלנבי-יהודה הלוי.

התכנית כוללת הוראות להריסת המבנים הקיימים, בניית מגדל בגובה של עד 40 קומות, בניית אגף מרקמי בגובה של 6.5 קומות והקמתם של שטחים ציבוריים בנויים שיתאפשרו באגף המרקמי ו/או במגדל תוך אפשרות לחיבור בין השטחים הציבוריים הבנויים בין שני האגפים. בנוסף קובעת התכנית הוראות לשיפור המרחב הציבורי באמצעות הרחבת רצועת הדרך ברחוב יהודה הלוי וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר בין רחוב יהודה הלוי ללילנבלום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד הקרקע מ'שטח לתכנון בעתיד' ל'עירוני מעורב' ו'דרך מוצעת'.
3. קביעת השימושים המותרים בתכנית לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, דרך ודרך מוצעת.
4. קביעת זכויות הבניה בתכנית לכל אחד מהשימושים.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.
7. הרחבת רחוב יהודה הלוי באמצעות קביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
8. קביעת קווי הבניין בתכנית.
9. קביעת גובה המבנה ומספר הקומות במבנה הפונה לרחוב יהודה הלוי עד 40 קומות ואילו האגף הפונה לרחוב לילינבלום 6.5 קומות.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה
14. קביעת הוראות לשטחי בניה תת קרקעיים ותקני חניה.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

- התכנית מקצה שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף כולל של 2,480 מ"ר.
- התכנית מקצה 123 מ"ר עבור הרחבת רחוב יהודה הלוי בייעוד דרך מוצעת (תא שטח 300).
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וקובעת מעבר ציבורי פתוח בין הרחובות יהודה הלוי ולילינבלום.
- התכנית קובעת כי 15% מסך יח"ד בתכנית תהיינה עבור דיור בהישג יד בשכירות מופחתת של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 25 שנה בהתאם למדיניות העירונית.

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 22,707 מ"ר ברוטו על קרקעי לייעוד תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות לשימוש מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.

פירוט שימושים:

בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 , שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ שטחים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה לא יפחת 15,777 מ"ר ברוטו. מתוך שטח זה השטח למסחר לא יעלה על 1250 מ"ר.
- סה"כ שטחים למגורים לא יעלה מעל 4,450 מ"ר ברוטו.
- סה"כ שטחים למבנים ומוסדות ציבור: 2,480 מ"ר ברוטו .
- סה"כ לכל השימושים: 22,707 מ"ר ברוטו.
- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: 7,440 מ"ר.

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
					עיקרי	שרות		עיקרי					שרות
	40			15777			4090	11687	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
			41	4450			1154	3296	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מגורים	עירוני מעורב
	6.5			2852	372		644	1836	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
4	40	180	41	30519	7812		5888	16819	1774		100	>סך הכל<	עירוני מעורב

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.

2. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת תוכנית העיצוב, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל, עד 25% משטחי תעסוקה.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
4. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
5. ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע, יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יפחת 15% מהשטחים העיליים. השטחים יסומנו במסגרת שטחי תת הקרקע לכלל השימושים.
7. בשימוש הציבורי תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך.
8. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
9. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
10. 15% מסך יח"ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התו"ב. תמנהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמנהיל בכלל המגרש.

בינוי ושימושים:

בינוי:

הבינוי כולל מגדל על דופן רח' יהודה הלוי בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ' מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, ואגף מרקמי על דופן רחוב לילינבלום בן 6.5 קומות בהתאם למבנים בסביבתו, עקרונות הבינוי לאגף המרקמי יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

גובה קומות:

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
3. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
4. גובה קומה בשימוש ציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו - רצפה עד רצפה.
5. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
6. גובהן המדויק של קומות המסחר, התעסוקה, המגורים והשימושים הציבוריים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין:

1. מדרום (רח' יהודה הלוי): 0.
2. מצפון (רח' לילינבלום): 4 מ'.
3. צידי ממערב: 2.5 מ'.
4. צידי ממזרח: 2.5 מ'.

תכסיות:

1. תכסית הבינוי העל קרקעית עד קומה 6 לא תעלה על 70% ומקומה 7 ומעלה לא תעלה על 60%.
2. תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,150 מ"ר ברוטו.
3. מרפסות: במגדל ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין, במבנה המרקמי: ככל שיקבעו שטחי ציבור במבנה המרקמי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה.
4. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, בחפיפה לשטח הלא מבונה על הקרקע.

הוראות עיקריות נוספות:

כללי:

1. תותר הקמת יציע כהגדרתו בחוק התכנון והבניה לשימושי המסחר, היציע לא ייכלל במניין הקומות הכולל של המבנה אך יחשב כחלק ממניין השטחים המותר לבניה כמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
3. תתאפשר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטרים בגג הטכני של המבנה לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.
4. כ-80% מהגגות יתוכננו כגג מועיל גג מוגן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
5. לא יותרו שימושי תעסוקה / מגורים / מלונאות באותה הקומה. ככל הניתן, תתוכנן הפרדה בין הגרעינים של השימושים השונים.
6. הכניסות בין שימושי התעסוקה והשטחים הציבוריים המבונים, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
7. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר ותעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים.
8. תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בקומת הקרקע, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.
9. תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית.

מגורים:

1. תותר הקמתם של עד 41 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר עיקרי.
2. תמהיל יח"ד יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

4. דב"י: 15% מסך יח"ד ומהשטחים המיועדים למגורים בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש.

מלונאות:

1. ככל שיוקמו שטחי המלונאות בתכנית, הן יקבעו מסך שטחי התעסוקה, עד 20% משטחי התעסוקה..
2. השימוש המלונאי, ככל שיוקם, יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי, בתנאים ובתקני משרד התיירות כפי כפי שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לאישורו.
3. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת היתר הבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, לשיקול הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
4. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 25% משטחי התעסוקה.
5. במידה וימומש שימוש מלונאי יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
6. שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביחידות האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים ו/או חשמל ו/או גז. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה. תרשם הערה לפיה כל מכירה תהיה מותנית באישור העיריה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

שטח מרפסות:

1. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ככל שיאושרו שטחי מלונאות.
2. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
3. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות, כל שיאושר, לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
4. שטח זה, העולה על שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
5. ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מסחר:

1. תוקם חזית פעילה בקומת הקרקע לרחוב יהודה הלוי בהיקף מינימלי של 80%. מיקום החזיתות הפעילות יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. תקבע חזית פעילה בקומת הקרקע של המבנה המרקמי. ככל שהאגף יהיה בשימוש שאינו לצרכי ציבור, תקבע חזית מסחרית הפונה לרחוב לילנבלום בהיקף מינימלי של 80%, לאחר הפחתת השטח הנדרש לרמפה כניסה לחניון תת קרקעי, ובלבד שרוחב הרמפה לא יעלה על 3.5 מטר.
3. שטחי המסחר והתעסוקה יופרדו ככל הניתן משטחי המגורים וירוכזו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
4. מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו ככל הניתן עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.

שטחים ציבוריים מבונים:

1. בתא שטח 100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2,480 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתוכנית העיצוב, נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד, ומציג שתי חלופות. אחת במבנה עצמאי נפרד, כאשר יתרת שטחי הציבור ניתנים כשטחים מבונים בקומות הראשונות של המגדל (מעל קומת הקרקע), ויחוברו באמצעות גשר בין המבנה המרקמי והמגדל, ניתן יהיה לבנות גשר בכל קומה להתחברות לפיר מילוט. הגישות, הכניסות ומערכת התנועה לשטחים הציבוריים המבונים במתחם כולו יהיו מהמבנה המרקמי, ומלובי במגדל אשר יהיה לשימוש ולקומות הציבוריות שבמגדל בלבד. ככל שבשלב תכנית העיצוב יוחלט שאין דרישה ללובי נוסף בהתאם לשימושים ולצרכי ציבור, הלובי יבוטל. חלופה שנייה כלל השטחים המבונים בקומות הנמוכות שבמגדל, עם לובי נפרד.
3. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
4. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 248 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
5. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 10% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.
6. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
7. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
8. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו ככל הניתן במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
9. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ככל הניתן 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב

ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר.

10. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
11. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
13. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
14. מקומות החניה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לגישה לשרות הציבורי.

פיתוח :

1. בשטחים הפתוחים יותר גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטרים לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.
3. הפיתוח יהיה המשכי ורציף לשטחים הציבוריים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים.

זיקת הנאה :

1. תירשם זיקת הנאה למעבר שהיה ושימוש הולכי רגל במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים הפרטיים. בשטחים אלה תתאפשר תנועת ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. סימון זיקת ההנאה בתשריטת הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
6. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרטרור בשטח זיקת הנאה.

דרכים, תנועה ו/או חניה :

1. הגישה למרתפי הפרויקט תתבצע באמצעות רמפה חד סטרית מרחוב לילינבלום, רוחבה

- המקסימאלי לא יעלה על 3.5 מטר. לא תתאפשר גישת רכב למרתפים מרחוב יהודה הלוי.
2. תקן החניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימאלי. ובכל מקרה תקן החניה לרכב פרטי לא יעלה על 350:1 לתעסוקה, 100:1 לשטחי ציבור, 0 למסחר, 0.5:1 למגורים, תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר ולדירות הדב"י.
3. על מנת להתאים לדרישה לקיבולת המוגבלת של רמפה חד סטרית העומדת על כ-40 מקומות החניה תיעשה מחניות התעסוקה ושטחי הציבור בנויים באופן יחסי לסך החניות שנקבעו בתכנית. התקן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יעלה מספר מקומות החנייה הנדרש בהתאמה לתכנון הכולל רמפה חד סטרית כפי שנקבעה לרחוב לילנבלום.
4. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט, המציין את מיקומן של הכניסה לחניון, מבנה עקרוני של החניונים, מספר מקומות החנייה כנדרש ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם.
5. כתנאי להיתר בנייה תובטח התקנת מקומות חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר ביניהם. חניות האופניים ומיקומם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
6. רמפת הירידה למרתפי החנייה תבנה בתוך קו בניין, ובתחום המבנים ולא במרווחים ביניהם.
7. תתאפשר התקנת מעלית חנייה או מתקני חנייה אחרים בתת הקרקע.
8. כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
9. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
10. חניות לשטחים הציבוריים תהיינה בקומות המרתף העליונות ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי, כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
11. 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.
12. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

מרתפים:

1. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במתחם ובהתאם למיקומם בתוכנית העיצוב המאושרת.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.
3. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השחייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. לפחות מחצית משטח זה יהיה שטח מגוון ללא חיפוי ו/או ריצוף לרבות ריצוף מחלחל.
4. החניונים יהיו ברי הסבה וגובה קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשרו הסבה מחניה לשימושים

עיקריים.

5. שפילת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת המרתפים, בכפוף לחו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

ניהול מי נגר:

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז ככל הניתן לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית.
5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
6. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

איכות הסביבה:

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים, כולל כלי צמ"ה, שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מעבודות ההריסה ומאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה. בשלב ההיתר, יינתנו הנחיות מפורטות למזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה.
5. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.
6. באתר יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתכנית התארגנות האתר.
7. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ופסולת אחרת ברת מיחזור.
8. בתום עבודות הבנייה יפנוו כלי העבודה וכל הפסולת והשרידים מפעולות הבנייה.

9. כל פירוק אסבסט במתחם יעשה בכפוף לסקר אסבסט שיבוצע על ידי סוקר אסבסט מוסמך ופירוקו ייעשה על ידי קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור על פינוי בהתאם להנחיות אלה יהווה תנאי לתחילת עבודות במסגרת בקשה להיתר בניה. אין לבצע הריסה או כל עבודה אחרת באתר לפני השלמת כל עבודות פירוק ופינוי אסבסט.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות וקביעת האמצעים האקוסטיים, ככל שיידרשו, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר, אזורי הפריקה והטעינה והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון האקוסטי על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990).
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניין למחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות הסביבה היו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום שתאושר אל מול המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לסקר ההיסטורי המצורף לנספח הסביבתי.
13. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

בניה ירוקה

1. **תקינה לבניה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לכל הפחות 141.91 MWh וזאת עפ"י מתודולוגית העיריה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת, התקן התקף ובהתאם לעיצוב ותכנון המבנה.
4. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

תשתיות

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט לרבות קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית.
2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים:
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע וגובה קומת המסד. גובה קומות המגדל לשימושים השונים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית לרבות גגות מגוננים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.
 - ב. הוראות בנוגע לשימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - ג. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.
 - ד. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסופי.
 - ה. הצגת פתרונות לנידוף מסחר ותעסוקה, הוצאת אור מחדרי מכוניות, פליטת אגוז גרטרור, מיקום ופתרונות למערכות מכניות, מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - ו. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
 - ז. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב במפלסי הפיתוח ותת הקרקע.
 - ח. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ט. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - י. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - יא. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

יב. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

יג. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב מאושר (מוערך ע"פ מצב קיים בפועל)	מצב מוצע
יחידות דיור	9	41
שטח ממוצע ליחיד	80 מ"ר עיקרי	80 מ"ר עיקרי
רח"ק	1.6	12.8
שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	720	4,450 מ"ר
שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	2,244	15,777 מ"ר
שטחי בניה לשטחי ציבור מבונים (מ"ר עיקרי)	0	2,480 מ"ר
סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)	אחוזים	שטחי הבניה הינם הערכה לפי מדידה ולא ניתן להבחין בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
	מ"ר	22,707 מ"ר
גובה	קומות	40
	מטר מעל פני הים	180
מקומות חניה		על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית הובאה לדיון בועדה לשיתוף ציבור בתאריך ה 10.07.2022. התכנית כלולה במרחב שלגביו קיימת מדיניות מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת, בהתאם לתכנית המתאר, שינוי משמעותי ולפיכך אין צורך בהתייעצות עם הציבור.

זמן ביצוע :

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

הדמיות:



מבט למערב: רחוב יהודה הלוי



מבט למזרח מפארק המסילה



מבט לצפון מזרח: צומת הרחובות יהודה הלוי – נחלת בנימין



מבט לדרום מזרח: צומת הרחובות נחלת בנימין – לילינבלום (המבנה המרקמי)

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית: 507-1026871 שם התכנית: תא/מק 513 מגיש התכנית: אלי עזרי ערך התכנית: אדרי' אבנר ישר			
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
שם החרשות (בה חלה התכנית) סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו עירונית כפרית יש אין			
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]

מחברת: מרת מרים

				מסמך מדיניות זה.			
		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון;	הוראות כלליות למתחם תכנון תעסוקה 5.3.3. בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעודי אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות המאזן לחולכי רגל סביב ובין הבניינים;	+		
		קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1 (ו)	התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וכן דרכים.	+	
		קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) חגירת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים	שימושי תעסוקה 1, מגורים 1 ומסחר	+	
		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	לפי תשריט אזורי היעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים	שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד) לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים	התכנית מגדירה שימושים למגורים בחיפה של עד 22% מסך השטחים העל קרקעיים בהתאם לתכנית המדיניות במע"ר ההיסטורי 9030. בנוסף מוגדרים שימושים למבני ציבור ובתת הקרקע שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2.	+
		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 תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב) רח"ק מירבי סמוך לציר מתע"ן במגרש בן 1.5 דונם ומעלת 12.8	לפי סעיף 3.3.2 (ב) רח"ק מירבי סמוך לציר מתע"ן במגרש בן 1.5 דונם ומעלת 12.8	שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית בייעוד תעסוקה נגזרים מרח"ק 12.8.	+
		קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות	סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות	מבוקש שינוי תכנית ל 70%	+
				סעיף 3.1.4 (ו) מכללות לשימושים ציבוריים	סעיף 3.1.4 (ו) מכללות לשימושים ציבוריים		+

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית-תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניית ושטחי חשיפות הנחוצים לתפקוד הבנין.	שטחי הבנייה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים וכוללים שטחי שירות ואופציה להמתקם לשטחים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים והוראות תכנית המתאר.	
--	---------------------	--	---	---

קביעת גובה תכנית ווראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבית: עד 40 קומות אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: עליות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	בהתאם לנספח העיצוב העירוני וסעיף 4.2.2 בחוראות התוכנית. סעיף 4.2.2 (א) (3) הפרשי גובה סעיף 4.2.2 (ב) נספחים סעיף 4.2.2 (ג) גובה הקומות	התכנית מציעה מגדל עד 40 קומות התואם לנספח העיצוב העירוני. הבניין כולל קומות מסד אשר תואמות את המרקם הבנייני הקבוע בסביבת התכנית לשימור יכולת מבנה נפרד נמוך לשטחים ציבוריים מבונים. קיימים נספחי בינוי עירוני, תחבורה, תשתיות ונספח אקלימי.	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ספר 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 ב))	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות חמאח וקווי הבניין.	
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים חמאוגדים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' (רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	מחוז הקצאה לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי תועדה בלסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)	התכנית תואמת חוות דעת היחידה האקסטרטקטית	
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים חמאוגדים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' (רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,)	כלל שטח התוכנית, לפי חמסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חניונים	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד).	התכנית מציעה את הוראות המדרכת ברח' יחודה חלוי. בנוסף, התכנית קובעת זיקת חמאח למעבר חולכי רגל בשטחים שאינם מבונים ופותחת	

מערב רגלי בין הרחבות יחודה חלוי ולילנבלום	הרלבנטים בתוכניות מאשרות	נספח תחבורה	הוראות למהיכבי תחבורה – 3.8 כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח ביוני ונספח פיתוח ועיצוב נומי + התכנית כוללת תחבית הדרך ביחודה חלוי קו הבניין חמשכי למבנים הסמוכים. + +	3.8.1 (ח) 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית מוצעת 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 תקן חניה			
+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקור אקלים, רוחות ותצלול, נספח אנרגיה, נספח ניהול מי נגר. + + דוח הצללות + + תנאי לחגשת בקשה לחיתור יהיה הכנת תכנית עיצוב	4.4 (ד) תכנית חקובעת שימושים מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ואו מסחר ואו מלונאות מצד שני. 4.4 (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשמע סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחזרות סעיף 4.4	
+ התכנית כוללת נספחי מים וביו, ניקוז וניהול מי נגר ותואמה מול תאגיד המים העירוני. בנוסף, 10% משטח המגרש היים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות. יותקן אמצעי משלים להחדרה מי נגר בחתאס לחוות דעת יועץ ניקוז.	ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמור תכנית פנויות, עלות קרקעות בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבלנה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פיק תשתיות כלל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אנגיה ורדיוסי מאן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	
שימושי בבעית חניה בסטית חניתות חניה אה דלפת סעיף 4.6.2 (ח)				
(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף				

		האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
		62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מחוז הסעיף	
●	סעיף קטן (1)א	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה בחסכמה
●	סעיף קטן (2)א	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבת רחוב יחודה הלוי
●	סעיף קטן (4)א	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
●	סעיף קטן (5)א	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי, גמישות בנוכח קומות במבנה העיבורי המבונה שינוי בחוראת תכנית
●	סעיף קטן (19)א	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבה או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תמורת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ ויקות הטאח ומבנים להריסה

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבת חלוקת			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332135	חתימה אודי כרמלי עיריית תל-אביב - יפו	21.3.2023
חלוקת המשפחה לועדה			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ע"ד	2438976-9	חתימה	21.3.2023

תן תאריך | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

פרוגרמה לצורכי ציבור לתוכנית יהודה הלוי 41-43

1. תיאור הפרויקט

כללי: תחום התוכנית הינו יהודה הלוי 41, יהודה הלוי 43 ולילנבלום 46 במע"ר רוטשילד

שטח התכנית: 1.969 דונם

שטח לחישוב זכויות: 1.774 דונם

מצב תכנוני נכנס:

אזור לתכנון בעתיד, עם 3 מבנים המשמשים לשימושים שונים, ביניהם משרדים, מסחר ומגורים. על פי נתוני ארנונה והיתרי הבנייה בתחום התוכנית בנויים סה"כ כ-3,030 מ"ר בכל המגרשים יחדיו, בין שטחים אלה ישנן 12 יחידות דיור.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור	כמות	הערות
רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	1.774 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	22,707 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-19,677 מ"ר	
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר	כ-15,777 מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים	3,782 מ"ר	עבור 35 יחידות דיור
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים)	668 מ"ר	עבור 6 יחידות דיור
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	41 יח"ד	

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 29 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים. להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

סה"כ	הסבר	
מ"ר מאושר ע"פ היתרים	3,030 מ"ר	
זכויות בנייה מוצעות	22,707 מ"ר	
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	1.774 דונם	
שיעור ההקצאה הנדרש	34.6%	$(40\% \cdot 22707 - 3030) / 22707$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	0.615 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא .5000 $1.774 \cdot 34.6\%$

3. המלצות

בהתאם להוראות תכנית נדרשת הקצאה של 0.6.15 דונם.

בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר ב1,660 מ"ר.

על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:

- מוצע כי השטחים ימוקמו באגף / בניין נפרד בחזית לרחוב לילנבלום בעל נראות ציבורית ומופע אדריכלי הפונה לרחוב.**
- שטחי הציבור שיתוכננו במגדל יהיו בעלי מבואה עצמאית עם נראות ונוכחות לרחוב יהודה הלוי.**
- התוכנית תאפשר חיבור בין המגדל למבנה העצמאי.**
- יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.**

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון : הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת , בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת להגדיל את היצע שטחי הציבור באזור.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה : 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

5. דיור בהישג יד

על פי מדיניות הדיור העירונית 15% מסך יח"ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ"ר.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 23 באפריל 2023, ע"י אמאב תחבורה ותנועה בע"מ, המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 23.04.2023 על ידי אינג' אירית לבהר-גבאי מאגף התנועה.

23 באפריל 2023

הנדון: תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 – חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000), להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-1026871, יהודה הלוי 41-43.

1. רקע

- 1.1. הפרויקט נמצא ברובע 5 בתל אביב, בעל חזית דרומית לרחוב יהודה הלוי וחזית צפונית לרחוב לילינבלום.
- 1.2. מרחב הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס ושני קווי רכבת קלה.
- 1.3. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:
 - 1.3.1. מגורים 41 יח"ד
 - 1.3.2. מסחר 140 מ"ר
 - 1.3.3. תעסוקה 11,547 מ"ר
 - 1.3.4. מבנה ציבור 1,836 מ"ר

2. דרכי גישה לחניון

- 2.1. כניסה/יציאה של רכבים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת מרחוב לילינבלום וזאת על מנת לא להפריע לתנועה הרבה על רחוב יהודה הלוי בסמיכות לתחנות רק"ל ובין שני צמתים.
- 2.2. על פי דרישות העירייה, גישת רכבים לחניון הפרויקט הינה באמצעות רמפה חד סטרית מרומזרת, לרכב פרטי ותפעולי, לכן מספר מקומות החניה מוגבל ל-40 בלבד.

3. תקני חניה לרכב פרטי

- למגורים נקבע תקן 0.5:1 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לרובע 5, 0 לדירות בשטח של 50 מ"ר ומטה ו- 0 ליח"ד הדב"י - סה"כ 18 חניות.
למסחר – 0
לתעסוקה – 1:350 מ"ר
למבנה ציבור 1:100 מ"ר
התקנים הם מקסימליים, קרי ניתן לרדת מהם.

מספר החניות בפרויקט מוגבל לכ-40 חניות, על פי התקן המותר לרמפת כניסה ויציאה חד-סטריית. עקב כך הופחת מספר מקומות החניה עבור מסחר, תעסוקה ועבור מבנה הציבור. למסחר לא מוצעות חניות ולתעסוקה ולמבנה הציבור ההפחתה חושבה באופן יחסי לתקני החניה.

בנוסף, תוכנו 3 חניות נכים.

סך הכל 40 מקומות חניה + מקומות חניה לנכים.

4. הולכי רגל

הפרויקט מסדיר מעבר להולכי רגל בין יהודה הלוי ללינבלום, באמצעות זיקת הנאה ברוחב 2.5-3 מ' בדופן המזרחי של הפרויקט.

5. רכב דו גלגלי

לפי האסטרטגיה העירונית, מתוכנן שביל אופניים בגדה הדרומית של רחוב יהודה הלוי, כחלק מפרויקט "שדרת הקריה", המתחבר לשביל אופניים רציף מפארק המסילה עד לחוף הים.

6. תחבורה ציבורית

להלן תשתיות התחבורה הציבורית בסביבת הפרויקט:

- 6.1.1. קו רק"ל אדום (בביצוע) עובר לאורך רחוב יהודה הלוי ורחוב אלנבי (מקטע תת-קרקעי). הפרויקט נמצא כ-240 מ' מתחנת אלנבי.
- 6.1.2. קו רק"ל סגול (בביצוע) עובר לאורך רחוב אלנבי. הפרויקט נמצא במרחק של כ-50 מ' מתחנת יהודה הלוי.
- 6.1.3. רחוב אלנבי כולל נת"צים לשני כיווני התנועה ובמרחק של כ-100 מ' בממוצע מתחנות האוטובוס לאורך אלנבי.

סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה. קידום הפרויקט מאפשר לממש הסדרה של מעבר הולכי רגל רציף מרחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1:350 ולשטחי ציבור 1:100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1:700 לתעסוקה ו 1:200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ליח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום, השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי אשר יהיה פנוי גם מריצוף, זאת לצורך חלחול, יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. התועלות יתואמו בהתאם לתחשיב אשר יערך

על ידי אגף הכנסות מבנייה. יש לעדכן את היקף השטחים העל קרקעיים ל- 2,650 מ"ר, יש לעדכן את השטחים התת קרקעיים בהתאם.

4. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
5. יש לחתום על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
6. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע"י גורמי העירייה.
7. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
8. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
10. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע"י אגף התנועה.
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תכנית במע"ר רוטשילד, תואמת מדיניות המע"ר, תואמת 5000, מציעה מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים, הכוללת דב"י בהתאמה למדיניות העירונית ושטחי ציבור בהיקף 2650 מ"ר יוני גרוסוור : מציג את התוכנית במצגת. מילי פולישוק : בטבלה רשום 2480 מ"ר שטחי ציבור? יוני גרוסוור : זה גדל דורון ספיר : הדב"י על שם העירייה? אלי לוי : תמיד דב"י זה על שם העירייה, זה אבסורד שהוא צריך לנהל את זה והוא מחוייב על פי התיקון אודי כרמלי : זה דב"י יום, הוא יחתום על הסכם עם העירייה. נשמח שיהיה הסכם ברור בנושא הזה, כיצד לנהל את זה, גם היזם ישמח שהיחידות ינוהלו על ידי עיריית ת"א אורלי אראל : העירייה מנהלת את מי שנכנס היא לא מנהלת את יחידות הדיוור. זה דירות בבעלות פרטית חיים גורן : מה ההבדל לא הבנתי רוני קרינסברג : הניהול בפועל נעשה על ידי היזם, למשל דמי השכירות, ליקויים, גביה. חיים גורן : למה שהעירייה תנהל את זה? אודי כרמלי : אם הדירות היו נשארות לצמיתות בעירייה זה נכון, במידה והיזם מחזיק את הדירות האלה לא נכון שהעירייה צריכה להתעסק בתחזוקת הדירות אלי לוי : במקומות שמדובר ביחידות ספורות זה נכון שיהיה בסמכות העירייה. חיים גורן : צריך לבנות מודל מסודר עם רשות הדיוור כיצד מנהלים את זה אודי כרמלי : יש הפרדה ברורה בין דירות שהעירייה מקבלת לאחר שנכנסה כבעלים ויש לנו בעלות עירונית לבין דירות של יזם. זה מופיע במדיניות הדיוור שאושרה בוועדה. דירות יזם שיש להם בעלות לתקופת זמן מוגבלת, של 25 שנה, אין ערך שהעירייה תנהל פיזית את הבניינים. מילי פולישוק : אבל הדיירים מתחלפים לאורך 25 שנה, מי דואג להחלפה? אודי כרמלי : איכלוס הדירות באחריות עיריית ת"א-יפו מילי פולישוק : צריך הסכמים ונהלים מאוד ברורים רוני קרינסברג : יש הסכמים. יוני גרוסוור : ממשיך בהצגת התוכנית מהמצגת. חיים גורן : מה לגבי החזית המסחרית?

יוני גרוסווסר : יש חזית מסחרית בקומת הקרקע. לבניין יש לובי ציבורי לרחוב לילינבלום, החלופה המועדפת היא לקחת את הבניין השלם על לילינבלום ושהוא יתרחב בקומות עליונות בהתחברות למגדל וגם יהיה אגף עצמאי. החזית המסחרית תפנה לרחוב יהודה הלוי ויהיה מעבר ציבורי להולכי רגל בסמוך לחזית המסחרית.

מילי פולישוק : לגבי השטח הציבורי מצויין 2480 מ"ר בטבלה מוטי רוימי : שטח הציבורי הבנוי יעודכן ל 2650 מ"ר במסגרת עדכון המסמכים מילי פולישוק : מה ההבדל בין דרך לבין דרך מוצעת? אורלי אראל : דרך קיימת על פי תב"ע תקפה דרך מוצעת תוספת, דרך חדשה. יוני גרוסווסר : הרחבת המדרכה בחזית יהודה הלוי ליאור שפירא : אם נבחר את הבניין העצמאי בעתיד, הקומות שיהיו לנו הן יהיו מחוברות? מוטי רוימי : יהיו שני לוביים לשטחים הציבוריים לשימושים הציבוריים השונים, לובי כניסה מרח' לילינבלום והשני מהדופן המזרחי של המגדל, יהיה חיבור בקומות השניה והשלישית בין האגף המרקמי למגדל.

מבוקש להוסיף 2 שיקולים טכניים לחוות דעת צוות : כתב שיפוי וכתב התחייבות המופיע בסעיף 6 כבר נחתם ולכן יש להסיר סעיף זה. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים עם העירייה בשלב תוכנית העיצוב ולא בשלב ההפקדה. דורון ספיר : אנו נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1: 350 ולשטחי ציבור 1: 100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1: 700 לתעסוקה ו 1: 200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ל יח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום, השטח הפנוי מריצוף יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. יש לעדכן את היקף השטחים ל- 2,650 מ"ר.
4. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
5. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה, לפני הגשת תוכנית עיצוב.
6. יש לחתום על כתב שיפוי.
7. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע"י גורמי העירייה.
8. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.
10. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
11. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע"י אגף התנועה.

12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11610 בעמוד 9182 בתאריך 04/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. גבי אורלי נשיץ ומר איתן אירני	רחוב תובל 5 תל אביב	שמואל לכנר, עו"ד אלירן לנדסמן, עו"ד
2. חברת פרומוקום	רחוב הברזל 31, תל-אביב, 69710	ערן לס עו"ד
3. התנגדות עצמית	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 6423806	עו"ד אנדריי פייר משרד עו"ד ש.בירן
4. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5, תל אביב	עת"א, יעל אלפסי עו"ד

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: גבי אורלי נשיץ ומר איתן אירני, בעלים של חלקות 13,14,15,17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. בבסיס ההתנגדות קיים רצון ליוזמה במגרשים גובלים.	בעל הקרקע מגיש התנגדות השתתפו במספר ישיבות באגף התכנון ואצל מהנדס העיר, בהם הוצע להם להצטרף לתכנית במסגרת איחוד וחלוקה. בעלי הקרקע מסיבותיהם סרבו להצעה. במסגרת ישיבות אלו הובהר להם כי לא תקודם למגרשים בבעלותם תכנית נפרדת. מדיניות מע"ר שד' רוטשילד שאושרה בועדה המקומית קבעה מכסה מקסימלית של 500,000 מ"ר שטחים עיקריים שאזור זה יכול להכיל. מדיניות זו הוצגה למתנגדים במסגרת הפגישות באגף התכנון.	
2. יש לקבוע קו בניין יקבע ל 6 מטרים ולא ל 2.5 מ' מחלקות 14, 15, 17.	על פי תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד, תכנית זו מביאה למיצוי הזכויות במע"ר. לפיכך הבסיס לטענה שיש להתחשב בתכניות עתידיות לקידום תכנית להוספת זכויות במגרש הגובל, אינה תואמת מדיניות שאושרה בועדה. הבקשה לקבוע קו בניין 6 מטרים אינה תואמת תכניות	לדחות את ההתנגדות

	חלות במגרש זה.	
את לדחות ההתנגדות	תכנית זו תואמת את קו הבניין לפי תכניות חלות ותואם מצב קיים בפועל. לפיכך אין ביסוס תכנוני או סטטוטורי לשנות קווי בניין.	3. בחלקה הצפוני של התכנית מתוכנן בנין בן 6.5 קומות מעל הקרקע ואילו הבניין לשימור שעליו בנוי בפועל במרחק של כ- 2 מטרס לערך. לכן, לכוון חלקה 17 חייב להיות קו בנין בתכנית המופקדת שלא יפחת מ- 4 מטרס.
את לדחות ההתנגדות	צמצום הרמפה לנתיב אחד בלבד נעשה לצורך הפחתת הפגיעה במרחב הציבורי. הדבר נעשה במאמץ רב תוך שילוב רימזור בכניסה והיציאה מהחניון. הבקשה לאפשר את הכפלת הכניסה לרמפה אשר תגרום לפגיעה גדולה עוד יותר במרחב הציבורי אינה עומדת בקנה מידה עם מטרות התכנית לשיפור המרחב הציבורי. בנוסף הנחת היסוד בטענות המתנגדים היא שיש להתחשב בתכנון עתידי של המגרשים שבבעלותם, התכנות לקידום תכנית נפרדת לתכנון עתידי נבחן ונפסל.	4. המתנגדים סבורים כי יש לתכנן רמפה כפולה אשר תשמש בעתיד כניסה ויציאה לשני המתחמים יחד.
את לדחות ההתנגדות	תכנית זו חלה על מה שבתוך הקו הכחול ולא מחוץ לקו הכחול של התכנית.	5. מיקום העצים לשימור

התנגדות 2: חברת פרומוקום - רחוב הברזל 31, תל-אביב

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לדחות ההתנגדות	לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזוריות. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנזקים שהבינוי עשוי לגרום. השימוש במגרש באי התנגדות זו הינו מלונאי. התקינה בנוגע למיקרו אקלים וזכויות שמש, אינה חלה על שימוש מלונאי. על פי התקינה בית מלון אינו נחשב שימוש רגיש.	1. בהתאם לדו"ח מיקרו אקלים שמצורף כמסמך נדרש לתב"ע, הנכס של החברה יסבול מצל קבוע עד כדי כך שאינו עומד בתקן של כמות שמש מינימאלית בגגות ובחזית דרומית.
את לדחות ההתנגדות	רחוב יהודה הלוי שהינו רחוב ראשי מרובה תנועה מכל הסוגים, נפסל לגישה לחניון משיקולים תנועתיים בטיחותיים של הפרעה ופגיעה בתנועת הולכי רגל ורכב: הסדרת כניסה-יציאה במסדרון של 90 מ' בין צמתים מרומזרים תהווה הפרעה ברורה לזרימה וכן עלולה לגרום לחסימת מדרכה. רחוב לילינבלום לעומת זאת הוא רחוב מקומי, שעמיד לעת הפעלת הקו הסגול של הרכבת הקלה, הנמצא כעת בבנייה, להפוך לרחוב ללא מוצא. המשמעות שלא תהיה עליו תנועה למעט תנועה של רכבים המגיעים למבנים שבו, כך שלא צפוי בו עומס תנועה, בוודאי שלא עקב מספר מקומות החנייה המזערי הנבנה בתכנית שבה נקבע תקן חניה מופחת, בהתאם למדיניות העירונית.	2. תכנון 5 מפלסים הכוללים חניה שהכניסה הנה מרחוב לילינבלום בלבד. דבר שיצור עומס תחבורה ברחוב לילינבלום, הסובל כבר כיום מעומס תנועה.
את לדחות ההתנגדות	עירוב שימושים הינו ערך חשוב במע"ר שקבוע גם בתכנית המתאר ורצוי על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות להשתמש בשטחי המע"ר ולקיים אותו כאזור תוסס ופעיל כל שעות היום. המרחקים בין המבנים ראויים ומתאימים באזור צפוף כמו זה ובמרחק של למעלה מ-5 מטרס מהמגדל קשה לטעון לפגיעה בפרטיות. ובנוסף כמצוין בסעיף 1 שימוש מלונאי אינו שימוש רגיש על פי התקינה, ואין דרישה לבדיקה פרטנית.	3. החברה מתכננת לבנות בריכת שחיה בגג ו/או מרפסת שיזוף/פתוחה לאירוח נפגעת מהותית מאיבוד השמש, איבוד הפרטיות מכך שמגדל בן 40 קומות יצפה על המשתמשים בגג (דבר שיגרום אי נוחות למשתמשים בגג).
את לדחות ההתנגדות	על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל	4. במישור הנזיקי, בנייה מסיבית שעומדת להתאשר, תגרום לרעש, עומס תנועה, אבק ולכלוך לפרק זמן של שנים, דבר שיגרום לקריסה כלכלית של המלון

	וכולי.	כתוצאה מאי יכולת לאכלס את חדרי באורחים (שיסרבו להגיע למלון הצמוד לאתר בנייה).
את לדחות ההתנגדות	התכנית תואמת את ייעוד הקרקע והנחיות עיצוב עירוני שנקבע בתכנית המתאר 5000, למע"ר מטרופוליני, גובה בנייה עד 40 קומות.	5. לשנות את התב"ע ולהשאיר את גובה הבניינים כפי שמאושר כיום ולמנוע חריגה מהותית בגובה הבניינים סביבה.
את לדחות ההתנגדות	מע"ר שד' רוטשילד מאופיין בשילוב של מבנים לשימור ובניה מגדלית צמודה. אפיון זה החל משנות ה-90 ואומץ בתכנית המתאר העירונית.	6. מה הטעם לכפות על החברה לשמר את הבניין ולהשקיע כל כך הרבה כסף כאשר בצמוד מוקמת "מפלצת" בגובה של 40 קומות במרחק של מטרים בודדים מהמלון.

התנגדות 3: התנגדות היזם

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לדחות ההתנגדות	למע"ר ההיסטורי - רוטשילד, נערכה תכנית מדיניות לשימושי מלונאי. התכנית הגבילה את היקף השטחים לשימוש מלונאי לסך של עד 25% מסך שטחי התעסוקה במע"ר.	1. המשמעות המעשית של הטלת מגבלה על הסבת שימושי תעסוקה למלונאות ל-25% בלבד היא שאין כל אפשרות להקים שטחים למלונאות בתכנית. אין להגביל את היקף שטחי המלונאות למועד אישור תוכנית העיצוב, ובהתאם לצרכי השוק ולמדיניות התכנונית העדכנית.

התנגדות 4: מהנדס העיר עת"א – יפו

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לקבל ההתנגדות	המרפסות יחשבו בהתאם לחישובי השטחים בחוק התכנון והבניה.	1. סעיף 4.1.2 ב.2. תכסיות וקווי בניין. ג.יש למחוק את המשפט "אלו יחשבו משטחי הבנייה העיקריים" – לא מקובל.
את לקבל ההתנגדות	תיקון טכני – התאמה לנוסח מהמסמך "הממיר מדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון" ולאישור הנוסח ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.	2. סעיף 4.1.2 ד.2. דיור בהישג יד – יש לעדכן נוסח בהתאם לממיר .
את לקבל ההתנגדות	יש להשמיט את "ככל הניתן" לאורכו של כל מסמך הראות, ולכתוב במקום: "ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים סטיה מההוראות הבאות, זו תידון במסגרת תכנית העיצוב ותהיה בסמכות הועדה המקומית"	3. ניסוח סעיף 4.1.2 ה.17 - "שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים.... ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית"

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
2. לדחות את כל שאר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: מציג את עיקרי התכנית.

עו"ד רועי אמזל מייצג את אורלי נשיץ ואיתן אירני: בבסיס ההתנגדות שלנו רצינו ליזום תוכנית על כל המתחם ואכן זה התכנון המיטבי. נטען שהלקוחות מצדנו זנחו את היוזמה הזו וזה לא נכון. השתתפנו בדיון ואמרנו מה צריך לעשות. התוכנית הזו צריכה להיות ביוזמת הוועדה ולכלול גם את המבנים האלה גם אם אין לנו את כל התימוכין הקניינים. התכנון בתכנית מאולץ ואינו נכון וכל דבר שייצא יהיה פחות טוב.

ליאור שפירא: במשך שנים בכובע אחר שלי כעו"ד, ייצגתי את גד נשיץ לדעתי גם מסביב לכנס הזה. בהתאם לחוות דעת משפטית אבקש לא לנהל את הדיון ולא להשתתף בו, ומר אלחנן זבולון ינהל את הדיון.

עו"ד רועי אמזל: שיקול הדעת חייב להביא למסקנה שזה לא התכנון המיטבי. הוועדה צריכה לראות שכל הבלוק או חציו ואת הבניינים לשימור. צריך לתכנן את כל המתחם יחד. מדובר במבנה של 40 קומות בקו בניין של 2.5 מטר מכל צד, ביחס למבנים המרקמים שנותרים, זה בהכרח מוביל לפגיעה במבנים הסמוכים ובעיקר שלא ניתן יהיה ליזום תוכנית דומה בצד השני של אותו קו. צריך להגדיל את קווי הבניין לכל הפחות ל-6 מ' לכל צד. לעניין רמפת הכניסה, היא צומצמת למסלול אחד, נכון יהיה שלכל תוכנית יהיה מסלול אחד. צריכה להיות הוראה מפורשת שמאפשרת מסעה משותפת. מיקום העצים לשימור, לא ברור כיצד אפשר לסמן דברים שאינם נמצאים בתחום התוכנית ולחייב בעלים שאינם בתחום. אשמח שהצוות המקצועי יראה תוכנית דומה, שמקדמת בינוי בנפח הזה. בהעדר דוגמה זה רק מוכיח שזה תכנון מאולץ. הוועדה אמורה לבחון את התכנון המוצע ולבדוק באם יש לו חלופה טובה יותר.

עו"ד ערן לס: מיצג את מלון לילינגבלום. התוכנית מהווה עונש מוות למלון. בתוך ההצללה מופיע שהבניין לא עומד בתקן של אור וצל, יהיה חשוך 365 ימים. מלון שיהיה באתר בניה, אי אפשר להגיע אליו לא יוכל להקים את הבריכה שתכנן ובהצללה גבוהה לא ירצו לבוא אליו. לעניין רמפת הכניסה, מדובר בכביש ברחוב לילינגבלום חד סטרי זה אמר שיש רמזור שיעמדו בו, הרחוב יהיה פקוק בעיקר בשעות היום בבקר ובערב כשהעובדים מגיעים למגדלים וחזרה. התוכנית חריגה יש ריכוז כל המתחם במגדל אחד המסתיר את השמש. המגדל דרומי, השמש תהיה מוסתרת מצד מזרח ולאחר מכן מדרום ובחורף זה משמעותי יותר. למרות שמדובר בבניין לשימור ששופץ, לא לחינם הוגדר כך, לא כדי שנהיה מוצלים על ידי מגדלים של 40 קומות. לדעתנו צריך לעשות תוכנית לכל המתחם ולפזר את המגדלים בצורה סבירה תיתן חדירת אור לכל בנייני השימור בסביבה זה הדבר הראוי. יש לדחות את התוכנית ולעשות תוכנית אחת לכל המתחם, בהתנגדויות ניתן לראות שרוב האנשים שלא נמצאים בתוכנית רוצים ומסכימים כיום.

עו"ד אנדריי פייר – מייצג את היזם: יש לנו התנגדות, בשלב האחרון לפני הפקדת התוכנית הוכנסה הוראה לתוכנית שהגבילה את שיעור המלונאות מתוך התעסוקה ל-25 אחוז. משמעות הדבר שאי אפשר להקים מלון, מדובר בתכנית נמוכה עם שימושים שכבר היום יש מגורים תעסוקה מבני ציבור ומסחר להכניס שימוש נוסף של מלונאות שהוא רק 25 אחוז מתעסוקה, מלון כזה לא יכול לתפקד. פירטנו בהתנגדות אין שום מניעה שיהיה מלון על מלוא שטחי התעסוקה כאופציה הדבר מתאפשר מבחינת תוכנית המתאר ומע"ר רוטשילד ולא ברור לנו למה ההוראה הזו נקבעה מראש. אנו סבורים על אופן שימוש מלונאות להשאיר לשלב עיצוב התוכנית. נעשתה בדיקה אין בתי מלון דומים בסביבה, מדובר באזור שמתאים למלונאות, יש פה מגבלה קשה של חניה ולכן אופציה לבניית מלון נכון מבחינה תכנונית ועירונית. מבוקש לבטל את הגזירה לאפשר בניית מלון ולקבוע את אופן שילוב המלון בתוכנית העיצוב.

מוטי רוימי: מקריא את התנגדות מהנדס העיר.

עו"ד דיוויד עמית ב"כ הבעלים יוזמי התוכנית: לגבי ההתנגדות שהוגשה על ידי משרד נשיץ, לא ראיתי תצהירים. כמו כן, יש סתירה בין מה שנאמר היום לבין ההתנגדות הכתובה נאמר בדבריו שהתוכנית צריכה להיגזר ובהתנגדות נכתב כעיקרון המתנגדים לא מבקשים לבטל את התוכנית המופקדת. ההיבטים של מה יכול להיות או מה יכול יהיה להיות ביתרת המקרקעין, אי אפשר לטעון לתוכנית המופקדת. מה היה אם היא היתה רחבה יותר או מצומצמת יותר. יש כאן סוג של חוצפה, בניינים 1+1 בקטע התחתון, נעשו אינספור ניסיונות להתאחד. גם מהנדס העיר קרא להם להתאחד וחיכינו וזה לא קרה ולכן פנינו לתוכנית משלנו.

מיכל אורן – ישר אדריכלים: קווי בניין הקיימים היום למבנים לשימור היום המרחק הוא 1.8 וליהודה הלוי קו בניין 3, התוכנית המופקדת קובעת לרח' לילינגבלום קו בנין הצדדיים של 2.5 מ' היא משפרת את המצב של הבניינים לשימור וביהודה הלוי שומרת על המצב הקיים, לא נכון לשנות זאת. להתנגדות המלון, היום אין בריכה במלון. נעשתה בדיקה להצללה ורוחות ליום הקצר ביותר השנה. עשינו בדיקה ליום הארוך ביותר בשנה, הקצר והשוויון. בקיץ בסתיו ובאביב, אין הצללה המגדל שלנו לא מצל על בריכת המלון ביום הקצר ביותר בשנה ביום חורף, המגדל מצל. בקיץ במשך שעה אחת בלבד ביום יהיה צל בגג, באביב שעתיים בלבד במהלך היום, הפגיעה בסך הכל שעתיים ביום בזמן השימוש בריכה.

מיטל להבי: כשמתייחסים למע"ר רוטשילד מדברים על תוכנית חשובה מאוד, לפתח תעסוקה ולפתח צרכי ציבור. מדובר בתוכנית של פחות מ-2 דונם שהייתה אמורה לקבל 375 אחוז בנייה ואיני מבין מה מקבלת. לתוכנית צריך להיות תועלות שמצדיקות אותה. האמירה שצריך לחבר את החלקות היא אמירה שמבוססת גם על תוכנית השימור, שלא מאפשרת לקבל ניוז זכויות שלא מהאזור עצמו, יש פה הזדמנות לשמר תוכנית מתוקף ההמצאות שלה באזור עצמו. באזור הזה חסרה גינת כיס קטנה ואם היו מחברים את החלקים אולי אפשר היה למצוא גינת כיס קטנה. לעניין הדב"י היא תועלת ציבורית של דירות בתוך

מגדלים, הן מוגדרות כ-15 אחוז מסך יחידות הדיור ואצלנו אמור להיות 15 אחוז מסך השטח. בדרפט מופיע כל פעם בצורה אחרת. שטח המגורים שמתחלק ל-41 דירות והסך שלנו 4450 מ"ר לא יכול לעמוד בהחלטת הוועדה שהממוצע יהיה 80 מטר. אני לא רואה דב"י במגדל ברוטשילד יהיה 110 מ"ר. יש פה כמה לאקונום ואם היינו מסתכלים על השטח בצורה כוללת היינו יכולים לפתור תועלות ציבוריות של שימור, גינת כיס קטנה, דב"י. התועלות לא מצדיקות את עצמן והתוכנית מצומצמת יחסית לשטח שהיה צריך להיות. צריך ליצור תוכנית שתביא תועלת לסביבה. אני חוששת גם בנושאים התנועתיים, חיבור בין התוכניות יכול ליצור כניסות יותר יעילות ולייצר פרויקט יותר איכותי.

מוטי רוימי: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אורלי אראל: התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר ת.א 5000 ומדיניות הוועדה למע"ר שד' רוטשילד היקף זכויות הבניה הן רחוק של 12.8 אם עד 25 אחוז שימושי מגורים.

מיטל להבי: אפשר להוסיף על ה-500,000 מ"ר שהוגדרו במע"ר?

אורלי אראל: המדיניות של מע"ר רוטשילד עודכנה במסגרת תכנית עדכון המתאר. על פי החלטת הוועדה המקומית הרח"ק עד 12.8 מתוכם עד 25 אחוז מגורים, מתוך שטחי התעסוקה עד 25 אחוז למלונאות סך הכל של 500 אלף מרובע, שעודכנה במסגרת אישור תוכנית המתאר. התועלת הציבורית העיקרית שלה היא תוספת שטחי ציבור, כ-2500 מ"ר מעבר להקצאות הנורמטיביות וזה סופר חשוב למרחב הזה, גם הדב"י הוא תועלת אבל התועלת בעיקר זה הצורך בשטחי ציבור מעבר לנורמה.

מיטל להבי: יש הגדרה לשטחי ציבורי?

אורלי אראל: כל מה שמאפשרת תוכנית צ' לשטחים חומים, אנו ניתן המלצות מה נדרש לאותם שטחים. לדב"י יש תרומה חשובה בתוכנית אבל התרומה המהותית היא שטחי ציבור

מיטל להבי: אבקש להסבר איך 4600 מ"ר ל-41 יח"ד עומדים בממוצע של 80 מ' ליח"ד?

מוטי רוימי: הבדיקה נעשתה והנושא תואם. שטח למגורים כולל גם פירים, שטחים משותפים ולובי ושטחי שירות נוספים.

אורלי אראל: לגבי מי שרצה להצטרף לתוכנית היו אצלי בדיונים פעמיים או שלוש, גם אצל מהנדס העיר, המלצנו להם לקחת חלק מהתוכנית תשובתם הייתה שלילית פעם אחר פעם. הבהרנו והוצאנו להם סיכום שאנו לא נקדם עבורם תוכנית נפרדת האופציה היחידה מבחינתנו לתת זכויות למבנים האלו היא בצירוף לתוכנית הזו. הם סרבו בתוקף ולכן התוכנית קודמה בלעדית. התוכנית התעכבה כמעט שנה בכדי לנסות לצרף אותם. המבנים לשימור חלה עליהם תב"ע תקפה. ההמלצה של כל גורמי המקצוע הייתה תועלת של שטחי ציבור. למבני השימור יש תוכנית משלהם.

עו"ד רועי אמזל: נאמר לנו שלא תינתן לנו תוכנית משלנו ולכן אנו מבקשים לדחות את התוכנית הזו ולקדם תוכנית ביחד. איך יכול להיות שאם היינו נכנסים לתוכנית היינו בתוך ה-500 אלף מ"ר אבל בגלל שאנחנו בחוץ אנו מחוץ ל-500 אלף מ"ר.

מוטי רוימי: מאז שביקשו שתצטרפו לתוכנית הובאו לפורום מה"ע עוד תכניות שמיצו שטחים.

אלון סמואל: מייצג בעל נכס לילינגבלום 42: מעולם לא זומנו לפגישה במנהל ההנדסה, לא הוצע לנו להצטרף, ת.א 5000 לא שוללת בניינים לשימור.

עו"ד ערן לס: בלילינגבלום הבניין היחיד ששומר זה בית המלון. להבנתי, היה צריך לחלק 500 אלף מ"ר בין ארבעה מגרשים בכל רוטשילד, היתרה אומרת שנפגע בבניין לשימור. לעניין ההצללה התקן שפורסם בהפקדה אומר שאנו לא עומדים בתקן. הרעיון שאפשר לפזר את השטחים על היתרה דבר שיגרום ל-4 בניינים יותר נמוכים ולא תהיה הצללה על הבניין שלנו.

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: דוח ההצללה אומר בדיוק את מה שנאמר קודם.

הבניין הפינתי לא פה והם לא היו בשום דיון, יצאו החלטות בכתב ונעשו אינספור ניסיונות לצרפם והם סירבו. הבעלים שילמו מיליונים על התוכנית, אנו מבקשים לא לעכב אותנו.

אלחנן זבולון: אבקש דיון פנימי

דיון פנימי

אודי כרמלי: אני לא זוכר מקרה שעשינו כל כך הרבה מאמצים לצרף בעלים לתוכנית. שני הבניינים הצפוניים הם בניינים לשימור ואין כל כוונה לצרף אותם לתוכנית ולא נכון לצרף אותם, יש לגביהם תוכנית לשימור. לגבי שני המבנים הדרומיים, ניסינו לצרף אותם בזמן הזה כבר קודמו תוכניות אחרות. בנק הפועלים היתה התוכנית האחרונה שאושרה למתן תוקף, היא סגרה את המכסה של 500 אלף מ"ר.

מיטל להבי: לפי דעתך תהיה עוד תוכנית שתגיע במע"ר רוטשילד?

אודי כרמלי: יכול להיות עוד תוכנית שמאחר

אורלי אראל: יש עד 498.7 אלף מ"ר

אודי כרמלי: אם נוסף תאורתית 50 אלף 100 אלף מטר, יש שורה של יזמים, אבל אמרנו המכסה נגמרה. חשוב לשמור על התמהיל של תעסוקה מגורים מלונאות ולא לשרוף את כל המלאי מגורים של המרחב הזה. אני ממליץ לדחות את ההתנגדות, נעשו מעשים כבירים.

מיטל להבי: האם אפשר היה לבקש יותר דב"י? או שהיינו יכולים לבקש תועלת ציבורית משימור מבנים?

אורלי אראל: הדב"י הוא שולי העיקר הוא שטחי ציבור

אודי כרמלי: כל הבניין הצפוני יהיה שלנו, זו תרומה אדירה

מיטל להבי: האם 6 יחידות דב"י של 4500 מ"ר זה מספק?

אודי כרמלי: יש ערך ציבורי, הנימוק המכריע בתוכנית הזו זה התוספת הציבורית לשטחי ציבור

אביגדור פרויד: יש כאלה שיוכלו לבוא ולטעון שהם לא ניצלו

אודי כרמלי: כמו השכנים שלהם מדרום וממזרח, אלפי בעלי זכויות במרחב שלא ניצלו את ה-500 אלף מ"ר

אלחנן זבולון: תמיד יהיה גבול מסוים

אודי כרמלי: יש חלק לא קטן שאנו אומרים להם לא

אלחנן זבולון: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט בהתנגדות זו, לדחות את שאר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק

התוכן 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 22/05/2024 13 - 0007-24
---	--

דיונים קודמים:

רקע לדיון בתאריך 09.03.22:

התכנית אושרה להפקדה ביום 30.12.20. מביאים את התכנית לדיון חדש בהפקדה בעקבות אישור מפ"י ולשכת רשם הפרצלציות לגבולות ושטח החלקה והטמעת תיקונים במסמכי התכנית בהתאם. כמו כן, בעקבות עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.

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

מיקום: צפון מערב שכונת התקווה

מצפון – דרך ההגנה, ממזרח – רחוב דעואל, ממערב – רחוב הוותם, ממערב – גבולות חלקה מס' 1.



שטח התכנית : 12.62 דונם

מתכנן: אדר' יוני שקד אדר, אדר' מיכל בראייר

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלת תכנית: איילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, עת"א-יפו

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 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.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

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:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטורות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית 1ג (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

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, שטח למבני ציבור, ושבילים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.

מס' החלטה	התוכן
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה	
-	דיון בהתנגדויות

- 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	3,472 מ"ר
מגורים ב'	8,316 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	78 מ"ר
שטח למבני ציבור	152 מ"ר
שבילים	601 מ"ר
סה"כ	12,619 מ"ר

נתונים נפחיים:

- 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, שטח למבני ציבור ושבילים.

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 הדירור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבניה 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 א1.	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% לבניה חדשה תוספת על בניה קיימת – על פי התכסית הקיימת בפועל
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות למרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות למרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה.
במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	26.2.2018
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	5.3.2018 12.3.2018
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	22.12.20

זמן ביצוע: מידי

תל אביב יפו

זיהוי התכנית מספר התכנית (מספר מבא"ת)		שם התכנית תא: סק, 4692	מגיש התכנית	עורך התכנית
זיהוי הפרשות והוצעה סוג הפרשה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאמת כוללת	
סוג הפרשות				
שם הפרשות (בה חלה התכנית)		סוג הפרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש למסר נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

מס' הטיפוח בחוק לעניין סמכויות ועדה מקומית	מס' הטיפוח בחוק לעניין סמכויות ועדה מקומית	תאריך כללי של התוכנית המקורית המוצעת
מס' 62 א. (א)	מס' 62 א. (א)	התכנית איננה נחלקת להסדרת מטרות שונות שיש להם אופי משותף כללי, ולכן אין להחיל עליהם סטנדרט אחד. כל מטרות הטיפול והטיפוליות הנתמכות בהן, יישמו בהתאם לסטנדרט הטיפוליות הנתמכות בהן. (מס' 62 א. (א) 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 28

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבצי ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) חזית מסחרית (סעיף 3.4.3)	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסתרי 1 (סעיף 3.2.3 (א)) (4) תעסוקה 1 (סעיף 3.1 (ח, ט))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בנין בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פטוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח תעיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 6.2.2)	מספר קומות מירבני לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר גובה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 6.2, חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בגיית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) חוראות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
הקצאת ציבורי ציבור - סעיף 4.1.1 חזרת תחילת להספקת תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרוס שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר הקצאה לאו מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (אזור מגורים בבניה עירונית).	4.1.1 (א-ב)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית	3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזורי המאגנים תחת שטח מתוח מקומי	בכל שטח התוכנית, חוראות למרחב הציבורי חלות גם על חידודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת	סעיף 3.6.11: שטח מתוח מקומי 3.6.14: רחוב שכונתי/מקומי	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש, בשטחי חק, בסטייה מתוכנית המתאר - לגבי סעיף 62(ד)	
	תוכנית משכונת ועדה מקומית החלה בשטח עליו תוכנית בכוללת לא תסתייח את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תמורת תוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 12(א), וכן בסעיף קטן 10 למעט פסקאות 14(א), 8(ב), 16(ג) ו- 17(ד) שבו.	
	62(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומו, שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחידים, (א6) - תוספת שטחי בנייה בפרשת עירונית.	
	סעיף	מאות הסעיף
	סעיף קטן 12(א)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל כל יישוב
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן 14(א)	קביעה או שינוי בקו בניין חקוק בתוכנית
	סעיף קטן 15(א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן 17(א)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקיקת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בחומות המגורים בסעיף
	סעיף קטן 18(א)	קביעת הוראות לזכות מעבר.

תצהיר וחתימות			
בדיקת את שוגיות הסמכות של החכנית מלי, ומצאתי כי החכנית היא בטעות וזדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיות) כמוכח בשער (א) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדיר	5753725		22-12-2020
חוקר המסמכי להועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם און,	4-8926243		21.12.2020

העמקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועד מחוזות)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

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

דיון חדש בהפקדת התכנית לאחר הטמעת עדכונים :

לאחר החלטת הוועדה להפקדה מיום 30.12.20 התקבל בתאריך 21.05.21 אישור מפ"י למדידת גבולות החלקה שאינו תאם את המדידה על-פיה הוכנה התכנית. בתאריך 09.09.21 התקבל אישור לשכת רישום פרצלציות לאישור התאמה בין השטח המדוד הכולל והשטח המופיע בנסח הטאבו.
בהתאם לעדכון המדידה עודכנו מסמכי התכנית בהתאם - תשריט מוצע וטבלאות האיוון וההקצאה.

כמו כן, עדכון גבולות מגרש מס' 54 מגורים בהתאם למצב מאושר ושמירה על זכות דרך 8 מ' ברחוב המושיע. ביטול שצ"פ מוצע ושינוי ליעוד מגורים כבמצב מאושר.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -
1. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
 2. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
 3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-222' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון חדש להפקדה בתוכנית רה פרצלציה בשכונת התקווה 4691. התוכנית אושרה להפקדה בדצמבר 2020. מאז שהתוכנית אושרה להפקדה התקבל אישור מפ"י לגבולות חלקה 1 בגוש 6979 וחל שינוי בגבולות. לאחר כמה חודשים התקבל אישור לשכת רישום הפרצלציות לנושא שטח החלקה. הייתה אי התאמה בין השטח המדוד לשטח בטאבו ורק בתאריך הזה שני השטחים תואמו. מציגה את השינויים בחו"ד עדכון גבולות מגרש 53 ומדובר עדכון גבולות מגרש 54 ביעוד מגורים.

חיים גורן : מה השינוי?

בת אל אונגר : רח' מושיע מחבר מזרח מערב בשכ' התקווה. מדובר ברחוב משמעותי בשכונה ואנחנו רוצים לשמור על אותו רוחב זכות דרך לפי תכנית מאושרת 2215, למעשה אנחנו לא עושים שינוי אלא מסדירים לפי מצב קיים מאושר שבמקרה הזה הוא לא תואם את המצב הקיים בשטח. התוכנית לא קובעת את הבניין להריסה, רק אם ירצו להוציא היתר של הריסה ובניה מחדש הם יצטרכו להתכנס לגבולות המוצעים שיאפשרו את רוחב זכות הדרך.

חיים גורן : הבניין שקיים שם היום מנצל את הזכויות שלו? מדוע לא להוסיף זכויות על מנת לתמרץ את ההריסה ובניה?

בת אל אונגר : יהיה לו זכויות כמו לכולם. הטבלאות מאוד מורכבות ואנחנו לא יכולים לאזן כשיש מישהו אחד עם תמרץ ליותר זכויות. הרה פרצלציה למעשה רק מסדירה ומחלקת למגרשים. הזכויות הן לפי המצב המאושר כמוגדר בתכנית 2215. אם יצטרך להיקבע איזשהו תמרץ לממש את התוכנית הוא לא יוכל להיות במסגרת תוכניות הרה פרצלציה.

חיים גורן : הרה פרצלציה מסדירה זכויות אבל לא נותנת שום דבר מעבר.

בת אל אונגר : לא נותנת תמרץ אבל שומרת על התמריצים של 2215 שהתוכנית המאושרת קבעה. תוכנית הרה פרצלציה לא קובעת תמרץ חדש.

חיים גורן : יש חלופה אחרת לשצ"פ

בת אל אונגר : רוב השטחים בשכונת התקווה הם ביעוד מגורים. ואנחנו מחלקים למגרשי מגורים וככל הניתן אנחנו מנסים לקבוע שצ"פים אבל לא תמיד מצליחים שכן צריך לאפשר לכל מי שיש לו זכויות בטאבו לממש אותן במגרשים הקיימים. חשבנו שנוכל להקצות את השצ"פ אבל אנחנו נאלצים להסיר אותו כדי לאפשר את מלוא זכות הדרך. בתוכנית הזו לא קבענו שצ"פ ובתוכניות אחרות שאישרנו להפקדה הצלחנו. בתוכניות בסדר גודל כזה של כ- 10 דונם הצלחנו לקבוע כמה שצ"פים בודדים.

חיים גורן : עדיף מבחינתכם זכות דרך

בת אל : כן, במקום הזה בוודאי. אנו סבורים שזה רח' משמעותי בשכונה. רח' המחבר מזרח ומערב, אלו כוונותינו התכנוניות.

דורון ספיר : לאשר את חו"ד צוות

בישיבתה מספר 0008-222' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -
5. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
 6. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
 7. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה	
-	דיון בהתנגדויות

8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר,

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11100 בעמוד 3619 בתאריך 07/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/02/2023	The Marker
10/02/2023	ישראל היום
10/02/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

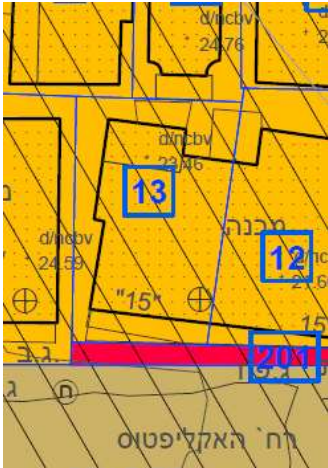
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתוכנית:

1. נת"ע
2. עו"ד עדי עדני בשם חברת "רו-חן אחזקות"
3. עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן: כרמלה פתאל, ויקטור כהן, אפרים כהן, שולמית גריבי, ורדה הרצוג, איבט ריחני ושרה כהן.
4. עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל נדל"ן מגורים
5. עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון
6. גילה וליאור דנוך
7. אדיר דוד
8. עו"ד אטיאס גל-און בשם נ.ש.ר התקווה בניה ונכסים

המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
-------	-------------	--------	--

מס' החלטה	התוכן
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה	
-	דיון בהתנגדויות

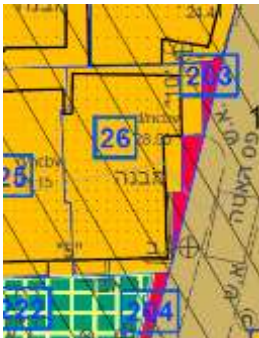
לתקן את המסמכים הרלוונטיים בהתאם להנחיות המתנגדת.	תחום התוכנית חופף מצפון בתת"ל א/70, הקו הסגור, ולכן מבוקשים השינויים הבאים: 1. תשריט מצב מאושר + מצב מוצע: סימון תת"ל א/70 כולל סימון רצועת מתע"ן (סעיפים 6.1, 6.3 בהתנגדות) 2. נספח בינוי + נספח תנועה: - הצגת תכנון מעודכן של הקו הסגור. - סימון מלא של רצועת מתע"ן. - סימון מלא של גבול תת"ל בתנוחה וחתכים. (סעיף 6.4 בהתנגדות) 3. הוראות התוכנית: - סעיף 1.6- יחס בין תוכניות- להוסיף תת"ל א/70 - סעיף 6.1- תנאים בהליך רישוי: יש להוסיף "בתא שטחים הגובלים לתת"ל א/70, תנאי לאישור התוכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה. כמו כן, לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע." - סעיף 4.4- דרך מוצעת- יש להוסיף "לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע. כמו כן, לא יותרו עבודות בינוי זמני ו/או קבוע ברצועת מתע"ן ללא אישור נת"ע. (סעיף 6.2 בהתנגדות)	1	נת"ע
לקבל התנגדות זו			

מס' החלטה		התוכן
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 1/6979, שכונת התקווה		
דיון בהתנגדויות		-
עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות	2	התוכנית גורעת זכויות קנייניות : על פי נסח הטאבו והיתרי עבר שטח הקרקע של המתנגדת הינו 126 מ"ר. התוכנית קבעה את שטח תא השטח 121 מ"ר בלבד.   תא שטח 13 בכתובת האקליפטוס 15
		לדחות התנגדות זו
		בטבלאות ההקצאה נרשמו הזכויות ע"ש הבעלים הקודם. בטבלאות ההקצאה מעודכנות לעת ההפקדה. בעת רישום הבעלויות לפי התוכנית המאושרת יעודכנו הבעלויות כך שבנסחי הטאבו יכנסו הבעלים החדשים בנעליהם של הבעלים הקודמים. הכל בהתאם לרשום בנסחי הטאבו.
		לקבל התנגדות זו באופן חלקי
		אפליה בין בעלים במקרקעין : התוכנית אינה כוללת הפרשות לצורכי ציבור, למרות זאת מקרקעי המתנגדת הוקטנו. גודל תא השטח נקבע על פי המדידה בפועל. זכויות הבנייה נגזרות מהרישום בטאבו. במידה ובתוכנית מוקצה תא שטח מצומצם מהרישום בטאבו - ההפרש יינתן כתוספת זכויות, כפי שנעשה גם במקרה זה. על מנת לאפשר מרחב ציבורי מיטבי, בכל המקרים בהם קיימת מדרכה ציבורית בפועל, השטח שויך לתחום הדרך. התוכנית אינה כוללת הפרשות לצרכי ציבור מפרטיים כוון שכלל הפרשות משויכות לבעלויות רשות הפיתוח, אשר נכתבו מתחת לקו בהתאם.

מס' החלטה	התוכן 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות
-----------	---

		לדחות התנגדות זו	לדחות התנגדות זו
3	עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן	חביבה כהן רכשה מחברת שמשון בשנת 1950. יורשיה מבקשים כי 84/12619 מזכויות הבעלות בחלקה, ישויכו לשבעת היורשים בתא שטח 20 בחלקים שווים בניהם וזאת בהתאם לקביעת פסק הדין מול חברת שמשון. <i>הוצגה פסיקתא בנוגע להסכם בין חברת שמשון לבין משפחת כהן.</i>	בתוכנית המופקדת שוייכה רשות הפיתוח לתא שטח זה ללא שותפים נוספים. יומלץ כי בהתאם לפסיקתא המצורפת 84 מ"ר ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (מיוצג ע"י חברת שמשון)/יורשי המנוחה. יתרת תא השטח תשאר על שם רשות הפיתוח. גודל תא השטח הכולל 161 מ"ר. העדכון יבוצע כך שתתאפשר מימושה של הפסיקתא. לקבל התנגדות זו באופן חלקי עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. יתרת הזכויות בתא השטח האמור ישויכו למדינת ישראל – כך תתאפשר, במידת הניתן, הסדרת יתרת הבעלויות. במסמכי התוכנית המופקדת כל הזכויות בתא שטח זה שויכו למדינת ישראל. לדחות התנגדות זו
			מבקשים לרשום את כלל הזכויות לפי חוזה המכירה (מצורף שטר מכר) של חביבה כהן משנת 1950 מחברת שמשון והם 230 מ"ר.
			לדחות התנגדות זו
4	עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל. נדל"ן מגורים	המתנגדת רכשה את מלוא הזכויות בתא שטח 26 מיורשי יהודה כדריה ז"ל אשר רכש את זכויותיו מחברת שמשון בשנת 1945. זכויות אלה לא נרשמו בפנקס המקרקעין. התוכנית מקצה את הזכויות בתא שטח זה למוחמד אדיב במיה ("חברת שמשון"). המתנגדת מבקשת לבצע רישום זמני של תא שטח המתנגדת תחת רשות מקרקעי ישראל, על מנת להקל את הליך הסדרת הרישום (למתנגדת יש גם זכויות בתא שטח 1 שם בכל מקרה צריכה לפעול מול רמ"י להסדרת הרישום ומעדיפה לעשות זאת מול גורם אחד בלבד).	שיוך זכויותיו של מוחמד אדיב במיה ("חברת שמשון") בוצעה בהתאם לסקר הבעלויות. לא יומלץ על שינוי שיוך זה שלא בהתאם לסקר והמצב בשטח. השטח נקנה מחברת שמשון ועל כן יש להשלים את הערת הבעלויות מול מוכרן.

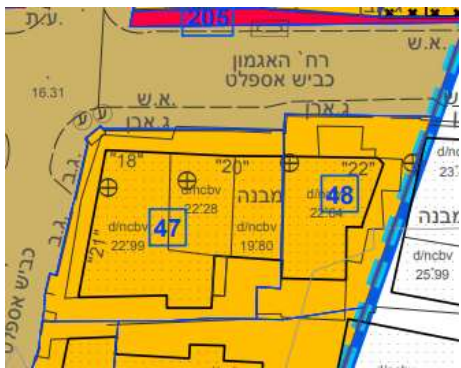
מס' החלטה	התוכן 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות
-----------	---

	המתנגדת מבקשת להחליף את שיוך הבעלויות בין תא שטח 8 (ולקצות אותו לבמיה) לבין תא שטח 26 (ולקצות אותו לרמ"י).		
	לדחות התנגדות זו		
	תיקון מדידת תא שטח 26. עפ"י טבלת ההקצאות גודלו 115 מ"ר, המתנגדת טוענת שהשטח גדול יותר אמנם לא נקבה במספר.		
	לדחות התנגדות זו	תא שטח 26 בכתובת גואל 10	
	70 מ"ר בתא שטח 22 ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (חברת שמשון)/שרף, אביקסיס ומרון יתרת המגרש תשו"ך רשות הפיתוח. השיוך בהתאם לנסחי הטאבו בעת הפקדת התוכנית. גודל תא שטח 162 מ"ר.	70/12619 של חברת שמשון יועברו לטובת אהוד שרף, אסף אביקסיס ורפאל מרון – תא שטח 22. תא שטח 22 שו"ך בתוכנית המופקדת לרשות הפיתוח בשלמות.	
	לקבל את ההתנגדות זו		
	84 מ"ר בתא שטח 20 ירשמו על שם מוחמד אדיב במיה (חברת שמשון) יתרת המגרש תירשם על שם מדינת ישראל.	84/12619 של חברת שמשון יועברו ליורשי המנוחה חביבה כהן- מחזיקים בתא שטח 20. תא שטח 20 שו"ך בתוכנית המופקדת למדינת ישראל ורשות הפיתוח.	עו"ד בר-און בראל בשם חברת שמשון
	לקבל את ההתנגדות זו בהתאם למענה להתנגדות 03		
	בתוכנית המופקדת שויכו זכויותיה של חברת שמשון לשלושה תאי שטח בשלמות, תא שטח- 26, 30 ו-58. בהתאם לטענותיה מעלה ולקבלת ההתנגדויות בהתאם ירוכזו זכויותיה בתאי שטח 26 ו-30. תא שטח 58 שו"ך לבעלות המדינה.	זכויות החברה הנותרים יהיו 282/12619 ומבקשים אותם במגרשים 26 ו 37 בלבד.	

מס' החלטה	התוכן 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 1/6979, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות
-----------	---

			לקבל התנגדות זו בחלקה
6	גילה וליאור דנוך	המתנגדים רכשו מחברת חלמיש מגרש בשטח 184 מ"ר ברחוב דעואל 16 ו-16א. לטענתם כל המגרש נמצא בחלקה 10 והשטח כולו נרשם בטאבו בחלקה 10, כפי שמוצג במסמכים הנלווים. בתוכנית שהופקדה קו הגבול בין החלקות הוזז וכעת חלק משטחם בחלקה 10 וחלק בחלקה 1. לתא שטח 38 בתוכנית שויכה רשות הפיתוח והוא נקבע כתא שטח להשלמה. 	התוכנית מתייחסת לבעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 10 וללא בעלויות בחלקה 1 נשוא תוכנית זו. על מנת לאפשר לבעלי הנכס להסדיר את מעמדם, התוכנית מקצה את המגרש לרשות הפתוח, וכן קובעת הוראות לאיחוד תאי שטח עם תא השטח המצוי בחלקה 10. כך שניתן יהיה להסדיר את הנושא אחרי אישור התכנית. מגרש השלמה זה יקבע עם מעט זכויות ללא תמורה. 
7	אדיר דוד	בתוכנית המופקדת אשתו של המתנגד אביטל זהבה דוד אינה רשומה בטבלאות ההקצאה ומשויכת עמו לתא שטח 56 ברחוב גואל 22.  קיים פער של 1 מ"ר בין בעלותם לבין הקבוע בתוכנית	לעת הפקת מסמכי התוכנית טרם נרשמו זכויותיה של אשתו של המתנגד בנסחי הטאבו, על כן מופיעים בטבלאות אחיו של המתנגד, מהם רכשו. בעת רישום הבעלויות לאחר אישור התוכנית בנסחי הטאבו ייכנסו הבעלים החדשים בנעליהם של הבעלים הקודמים. לקבל התנגדות זו באופן חלקי איזון הזכויות נקבע בהתאם לעקרונות השמאות כפי שמפורט בנספח השמאות לתוכנית זו. לפיו גודל המגרש נקבע על פי המדידה בפועל וזכויות הבנייה נגזרות מהרישום בטאבו. במידה ובתוכנית מוקצה מגרש מצומצם מהרישום בטאבו - ההפרש יאוזן בתוספת זכויות, כפי שנעשה גם במקרה זה (גודל תא שטח 56 141 מ"ר ושטחי הבניה 146 מ"ר)

מס' החלטה	התוכן 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות
-----------	---

		לתא שטח 56 שויכו בעלים נוספים, גברת מזל טייח, אשר אינה מתגוררת בו.	לדחות את ההתנגדות
	עו"ד אטיאס גל-און נ.ש.ר. התקווה בניה ונכסים	המתנגדת הינה בעלים של הנכס ברח' האגמון 18 ו-20, תא שטח 47. שטח המגרש קטן ב-5 מ"ר מהשטח הרשום בטאבו. כמו כן, המחסן בבעלותם הקצו למגרש השכן. בנוסף, מתנגדים לצורה הלא רגולרית של המגרש השכן (תא שטח 48) ה"בולט" לתוך תא שטח 47 המוקצה להם. בתחום הבליטה נמצא מחסן ששייך לבית של המתנגדים (רח' האגמון 20). 	מוצע כי להגדיל את תא השטח בהתאם ולשנות את תצורתו כך שתכלול את המחסן השייך למבנה ברחוב האגמון 20. בהתאם ישתנו מסמכי התוכנית. לקבל את ההתנגדות

- כמו כן, נבקש לבצע תיקונים במסמכי התוכנית וזאת בהתאם לשאר תוכניות הפרצלציה המקודמות במרחב:
1. תקנון – סעיף 1.6 יחס בין תוכניות - הוספת תוכנית ג3א, כפיפות.
 2. תקנון – סעיף 5 שינויים בנוסח קיים והוספת ההערות הבאות ברמת הטבלה
 - הטבלה אינה כוללת שטח למרחבים מוגנים ליחידות הדיוור. שטחים אלו יתווספו בהתאם לחוק.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים את פרוטוקול תוספת שטחי שירות שנותר בעינו.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים שבתת הקרקע אשר יקבעו לפי תוכנית ע1.
 - השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.
 3. טבלאות איזון - תיקון טכני הוספת השם עיריית תל אביב יפו במגרשים הציבוריים בטבלת האיזון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
-	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה והתיקונים המבוקשים לעיל מוצע לוועדה:

לקבל את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 01- נת"ע
 - ב. התנגדות מספר 05- סעיף 1 ו-2 עו"ד בר-און בשם חברת שמשון
 - ג. התנגדות מספר 07- סעיף 3- אדיר דוד
 - ד. התנגדות מספר 08- עו"ד אטיאס גל-און בשם נ.ש.ר התקווה בניה ונכסים
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 2- עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות
 - ב. התנגדות מספר 03- סעיף 1- עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן
 - ג. התנגדות מספר 05- סעיף 3- עו"ד בר-און בשם חברת שמשון
 - ד. התנגדות מספר 07- סעיף 1- אדיר דוד
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 1 ו-3- עו"ד עדי עדני בשם חברת רו-חן אחזקות
 - ב. התנגדות מספר 03- סעיף 2- עו"ד עופר כהן בשם יורשי חביבה כהן
 - ג. התנגדות מספר 04- עו"ד שגיב חנין בשם פ.ז.ל נדל"ן מגורים
 - ד. התנגדות מספר 06- גילה וליאור דנוך
 - ה. התנגדות מספר 07- סעיף 2- אדיר דוד
- מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט ולתת לה תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מציגה את עיקרי התוכנית.

עו"ד עדי עדני: לא נעשתה בדיקה מקיפה לפני ההפקדה כיוון שהבעלויות של אוחנה נרשמה בטאבו כשנתיים לפני ההפקדה ולא היתה רשומה בטבלה וזאת כן רשמתם לקבל. כמו כן, גרעו 5 מ"רמהטבלה. תשריט המדידה של התוכנית כן מראה 126 מ"ר ולכן מבוקש לתקן את התוכנית כי הטבלה גרעה ב-5 מ"ר. יש בקשות להיתר בתיק הבניין עם תשריט מדידה והם אושרו בוועדה 126 מ"ר תמיד היה לא ייתכן שבהפקדה יהיה כתוב 121 מ"ר צריך לתקן. אנו כמובן חוזרים גם על הכתוב בהתנגדות.

חנוך: תוכנית הפרצלציה מול התוכנית המפה הטופוגרפית הם כמעט זהות. בטבלה נכתב במקום 126.16 מ"ר נכתב 121 מ"ר.

מיכל שרון: להתנגדות עו"ד עופר כהן יומלץ ע"פ פסיקת בימ"ש כי 84 מ"ר ירשמו ע"ש חב' שמשון או על שם יורשי המנוחה בהתאם לנסחי הטאבו. יתרת השטח תירשם רשות הפתוח כי גודל תא השטח 161 מ"ר, הסעיף הראשון התקבל השני לא התקבל.

עו"ד עופר כהן: בטאבו כבר נרשמו 84 מ"ר ע"ש היורשים ולכן צריך בטבלה לרשום את היורשים בהתאם לרישום בטאבו. הזכויות הועברו משמשון והועברו אליהם בטאבו.

דני ארצי: זה מתבצע באופן אוטומטי כשמביאים לרישום מיד רואים מי במקום מי נכנס בעליו. הראלה אברהם אוזן: מה הבעיה לתקן.

עו"ד עופר כהן: יש לרשום את 7 היורשים שרשומים בהתנגדות. לעניין הרישום של הזכויות הנוספות אני מבין שבהתאם לתוכנית רמ"י זה אמור להיות במסגרת ההסדר, העניין שלזכויות יש הסדר מקורי מאז קום המדינה ואני מבין שזה יהיה מול רמ"י.

עו"ד שגיב חנין: הוגשה התנגדות טכנית לגבי הרישום הזמני. חברת פ.ז.ל בעלת הזכויות במגרש 26 בניין ברחוב גואל, אין להם זכויות בטאבו והם רשומים תחת חברת שמשון. ביקשנו מכיוון שלחברת פ.ז.ל יש נכס אחר בדרך ההגנה שגם פה הרישום הזמני שלא יהיה תחת במיה אלא תחת המינהל ויהיה אפשר

התוכן מס' החלטה 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות
--	---

לעבוד מול גורם אחד קבלנו תשובה שלילית. שיוך הזכויות בוצע בהתאם לסקר בעלויות לא יומלץ על שיוך שלא בהתאם לסקר. אין קשר השטח נקנה מחב' שימשון. הרישום הזמני נקבע באופן שרירותי בין במיה לבין המינהל ולא משנה כך הוא כך. ראו את מגרש 58. ההמלצה של הצוות היתה בהתאם לחברת שמשון להעביר את מגרש 58 מבמיה לרשות מקרקעי ישראל אם רישום זמני והוא בדיוק כמו מגרש 26, אז בבקשה תעבירו את מגרש 26 לרשות מקרקעי ישראל.

הראלה אברהם אוזן: אתה בטוח שמדובר במגרש 58?

עו"ד שגיב חנין: כן, ראי בהתנגדות 5. טענו שהמידה לא מדויקת, ביקשנו להגיש תשריט מדידה יש קיר משותף עם המבנה מאחורי למה צריך להיכנס למלחמות.

(מישהו מדבר ברקע לא ידוע מי ולא שומעים)

מיכל שרון: מקריאה את התנגדות חברת שמשון ומקריאה את המענה להתנגדות מתוך הדרפט. גילה וליאור דנוך: בעלים של הנכס ברחוב דעואל 16. אני מתנגד לעניין תא שטח 38 לא אמור להירשם על המדינה כיוון שרכשנו אותו מהמדינה, בעבר היינו שייכים לחלקה 10 וקבלנו טאבו על חלקה 10, הגבול בין חלקה 10 לחלקה 1 עובר דרך הבית שלנו אם תרשמו את תא שטח 38 אנחנו נהיה פולשים זה לא יהיה שלנו למרות שהבית שלנו נמצא על התא שטח הזה. אנחנו העברנו לוועדה את ההסכם שנעשה מול המדינה ואת הרישום בטאבו, והעברנו רישיון בניה ובנינו לפי היתר הבניה שקיבלנו מהעירייה ואת המדידה שהמדידה מכרה לנו זאת, למרות שאין לנו את הטאבו בחלקה 1 אלא בחלקה 10.

מיכל שרון: מקריאה מענה להתנגדות משפחת דנוך.

אדיר דוד: מדובר בשני בניינים למשפחה בגואל 12 ובגואל 22 שהתקבלו בירושה. האחים של אדיר דוד מכרו לו את הבניין בגואל 22 והוא הבעלים היחידים שלו ויש 80 מ"ר בחלקה אחת. בבנין מס' 12 להעביר את הירושים שנרשמו בגואל 22 להעביר לגואל 12 מגרש 34. רשומים בטבלה דוד שלנו 20% ורשות הפתוח 80% צריך לעשות ששני הבניינים שייכים למשפחה. צריך להעביר את האחים לגואל 12 מגרש 34 ואותו להשאיר לבד עם אשתו. בטאבו רשום 80 יש על שם אדיר לבד לו ו-80 למשפחה.

אודי כרמלי: מי מופיע בגואל 12, 221 בתוכנית שלנו?

מיכל שרון: גואל 12 לא היה חלק מההתנגדות. בגואל 22 רשום אדיר והאחים שלו.

אודי כרמלי: זה משאיר את העניין לסגור את מול רשות הפתוח. מי הבעלים הרשומים בגואל 12?

מיכל בראייר: במגרש 56 מופיעה כל משפחת דוד וגם את המדינה. בשני המגרשים יש את שני הצדדים ויש השלמה אבל הם רוצים להישאר בשני המגרשים.

אודי כרמלי: אם הבעלות ברוטו שלכם זה 80 וסה"כ 160 ברוטו אז זה לא כדאי לכם. לא כדאי לכם כי בכל מצב הם יצטרכו השלמה של רשות הפיתוח כדי לקבל את הבעלות במגרשים. לכן, אם נשייך את הכל למי שמבקש יוצר מצב שכל הבעלויות יהיו במגרש אחד ובמגרש השני לא ישארו מספיק זכויות.

מיכל בראייר: אני מציעה שנקבל זאת בכתב מי ממוקם איפה ונשנה את השמות רק בתוך המשפחה והחלקים של המדינה יישארו.

מיטל להבי: כתוב שבטבלאות ההקצאה נרשמו הבעלויות על שם הבעלים הקודם כלומר הם רוצים את הבעלים הנוכחי ולא הקודם וזה מתייחס לחלקה 1.

אודי כרמלי: בסוף הם צריכים לעבוד מול נסח הטאבו

מיכל שרון: כל העדכונים נעשים מול נסח הטאבו.

מקריאה את התנגדות ומקריאה את המענה להתנגדויות.

מיכל בראייר: הכוונה היתה לגבול האחורי או נבדוק זאת מול המודדים, ניתן להגיש מדידה.

הראלה אברהם אוזן: ביחס להתנגדות פ.ז.ל. מגורים עליו להגיש מדידה לצורך דיוק המדידה.

לעניין התנגדות 6 של משפחת דנוך, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התוכנית באופן שיובהר שמגרש ההשלמה 38 ברח' דאול 16 ו16א' יירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישור התוכנית העתידית תוכנית 4763, שם נמצא המגרש שמשפ' דנוך מחזיקה בו והם רשומים כבעלים והמגרש לא ישתתף באיזון. מאחר ומגרש ההשלמה 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י העברה הזו נדרשת כי בתוכנית המופקדת יש זכויות בניה במגרש השלמה 38 שרשום ע"ש רמ"י ומובן שהזכויות האלה יועברו למגרש אחר בבעלות רמ"י ולכן רמ"י לא נפגעת מקבלת ההתנגדות של משפ' דנוך ועל כן אין צורך בפרסום 106.

עו"ד עדי עדני: אי אפשר לגרוע סתם 6 מ"ר זו לא סטיה מינימלית. אנו מוכנים להציג מדידה אנליטית שתיבדק. תשריט התוכנית מראה את זה. יש גם קיר משותף עם השכן. כמו שהיה קודם.

עו"ד עופר כהן: אני מבקש שהחלק יירשם על השם היורשים והחלק השני על שם רמ"י.

בועז לוי פ.ז.ל. נדל"ן: ההתנגדות היתה שביקשנו להתנהל מול רשות מקרקעי ישראל ולא גם עם חב' שמשון. המטרה להקל על התושבים. כולם קנו מחוזה שמשון בשכונת התקווה.

דיון פנימי:

מיכל בראייר: הוא חב' נדלנית והוא כתב שיש לו הסכם עם חב' שימשון ולכן אין היגיון לשנות את הרישום, הוא יודע שהוא קנה מחברת שימשון. מי שיושב במגרש 58 אלו אנשים מיעוטי יכולת אבל שם יש אנשים שפחות מסוגלים להתמודד עם זה. אי אפשר לשחרר את שניהם.

מיכל שרון: זו מכסה אחת.

התוכן מס' החלטה 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהתנגדויות	-
--	--------------------------------

מיטל להבי: יש לו הסכם?

אודי כרמלי: יש החלטה?

הראלה אברהם אוזן: לא הבנתי למה חלק ככה וחלק ככה?

איילה רונאל: היה צריך לבחור את מי מעבירים ויותר קל להתנהל מול רשות מקרקעי ישראל ממול חב' שמשון.

אי אפשר גם וגם ולכן אנחנו נותנים לאנשים פרטיים שהם מוחלשים יותר.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה.

לאחר שהועדה מקומית שמעה את ההתנגדויות היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדברט כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה ולהורות על מתן תוקף לתוכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התוכנית כמפורט חו"ד מה"ע ובכפוף לשינויים הבאים: ביחס להתנגדות אדיר דוד, הועדה מקבלת את התנגדותו בחלקה. המתנגד יגיש מסמך המפרט את הבעלים המחזיקים בפועל במגרשים מס' 56 ומס' 34 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה תבחן הצרחה בין בעלי הזכויות במגרשים אלו.

ביחס להתנגדות פ.ז.ל נדל"ן מגורים הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה, המתנגד יגיש מדידה של תאי שטח מס' 25 ומס' 26 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה, כאשר הגבול בין מגרש מס' 26 למגרש מס' 25 יבחן ויתוקן במידת הצורך לאחר בדיקת מודד התוכנית.

ביחס להתנגדות גילה וליאור דנוך הועדה מקבלת את התנגדותם בחלקה. מסמכי התכנית יתוקנו באופן שיובהר שמגרש ההשלמה מס' 38, הממוקם ברחוב דעואל 16, 16א, ירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישורה של התכנית העתידית תא/4763. מגרש זה לא ישתתף באיזון. מובהר שמאחר ומגרש ההשלמה מס' 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י.

אלחנן זבולון: התוכנית קבלה תוקף פה אחד

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדויות היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדברט כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה ולהורות על מתן תוקף לתכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט בחוות דעת מהנדס הוועדה, ובשינויים הבאים:

ביחס להתנגדות אדיר דוד, הועדה מקבלת את התנגדותו בחלקה. המתנגד יגיש מסמך המפרט את הבעלים המחזיקים בפועל במגרשים מס' 56 ומס' 34 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה תבחן הצרחה בין בעלי הזכויות במגרשים אלו.

ביחס להתנגדות פ.ז.ל נדל"ן מגורים הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה, המתנגד יגיש מדידה של תאי שטח מס' 25 ומס' 26 תוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה, כאשר הגבול בין מגרש מס' 26 למגרש מס' 25 יבחן ויתוקן במידת הצורך לאחר בדיקת מודד התוכנית.

ביחס להתנגדות גילה וליאור דנוך הועדה מקבלת את התנגדותם בחלקה. מסמכי התכנית יתוקנו באופן שיובהר שמגרש ההשלמה מס' 38, הממוקם ברחוב דעואל 16, 16א, ירשם ע"ש רמ"י בנאמנות ללא זכויות בניה ויועבר ללא תמורה לאחר אישורה של התכנית העתידית תא/4763. מגרש זה לא ישתתף באיזון. מובהר שמאחר ומגרש ההשלמה מס' 38 לא משתתף באיזון זכויות הבניה יועברו למגרש אחר שבבעלות רמ"י.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק