

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0015
י"ג תמוז תשפ"ה 09/07/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
 בנוכחות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה משנה לראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדרי' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל דור בן שטרית תמיר קהילה פרדי בן צור, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים מנהל מחלקת התחדשות מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	חן אריאלי מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0015 י"ג תמוז תשפ"ה 09/07/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
בנוכחות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0013 מיום 25/06/2025
			תא/מק/4585 507-0763326 שכונת עזרה שיבולים אורים חלקה 17, אושרה הארכה לתקופת פרסום ההפקדה ב-30 יום עד 30.8.25.
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2019-13669 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
2.	18		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03630 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
3.	36		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03631 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
4.	53		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03632 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
5.	71		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03633 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
6.	89		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03634 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
7.	106		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03636 - תת חלקה 15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
8.	123		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2025-03637 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
9.	140		רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2020-08472 - תת חלקה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 3616א
10.	155		אלנבי 41 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה
11.	158	507-0680736	שונצינו 14,16 תל אביב דיון בהפקדה (2)
12.	176	_____0	שקד 32 - 52, נוה עופר דיון בסעיפים 77 + 78
13.	183	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל דיון בהתנגדויות ב'106 (2)
14.	228	507-0733741	התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות

דיווח על תכניות שאושרו:

תא/מק/5072 - מלון התעשייה 5-7

תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
125-0015 - 1	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' 94 – תיק 13669-2019 – תת חלקה 5

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

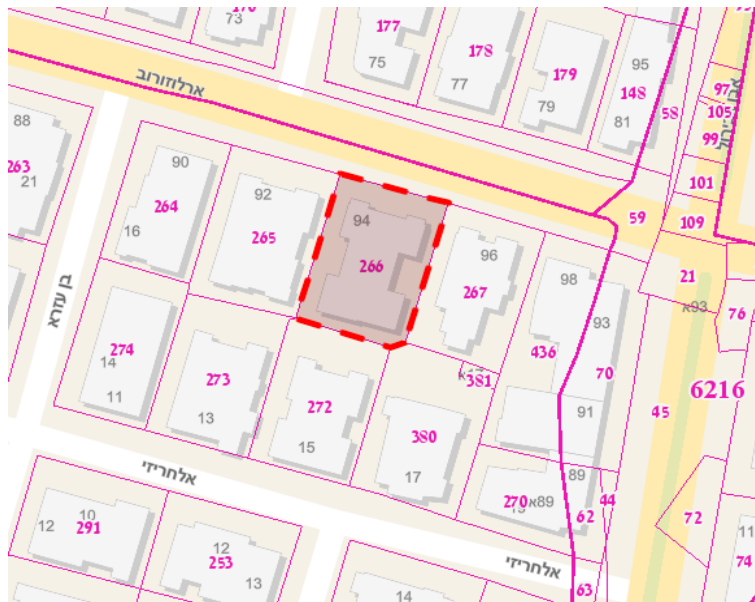
רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 222-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 5
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94
 תובעים: עבודי חמוטל ו- רשף רם
 בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 307,700 ₪.
 תת"ל 70 א' – 406,600 ₪.
 תא/3616א' – 771,600 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
1 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א':
 1. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.
 2. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן. דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 10015-25' - 1
---	---

השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 15-0025 - 1
---	---

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

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

• תא/3616א'

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

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין. אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית. למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן: "כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
15-0025 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בתמ"א 38.

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

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

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

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

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

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

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

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

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

טענות סף

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 1 - 25-0015
--	---

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

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

- **כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).**
- **במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).**
- **חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:**
- **תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 23/4א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- **משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23,**

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
10015-25' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כחת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א	מס' החלטה 09/07/2025 1 - 15-0025ב' -
---	---

מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.

- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
15-0025 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית כוללנית תא/5000

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 15-0025 - 1
---	---

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
15-0015-25 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 15-0025 - 1
---	---

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס**

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 1 - 0015-25ב'
--	---

המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 1 - 25-0015
--	---

בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 1 - 25-0015
--	--

- אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
 - נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
 - משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
 - לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
 - מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
 - לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 13669-2019 - תת חלקה 5
1 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

197 לחוק.

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

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
15-0015-25 - 2	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' 94 – תיק 03630-2025 – תת חלקה 6

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל/70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

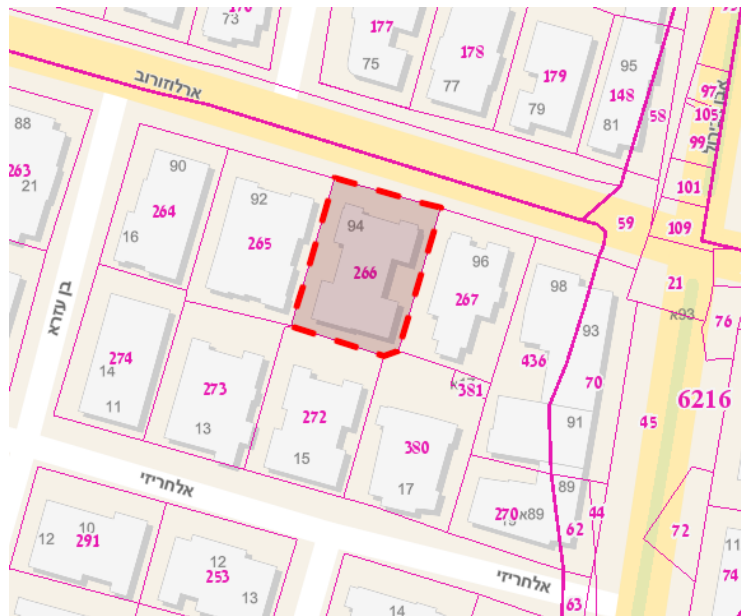
גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94

תובע: מזרחי נתנאל עודד

בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.

תת"ל 70 א' – 422,900 ₪.

תא/3616א' – 802,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
15-0015-25 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א':
- 3. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.
- 4. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

- תת"ל 70א' עליית שווי מתת"ל:

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2015-0015 - 2
---	---

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
2 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

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

אובדן מקומות חניה

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

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

• תא/3616א'

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

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

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 25-0015 - 2
--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
2 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25
--	---

יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
15-0015-25 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתתל 70א' במצב התכנוני החדש.

- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תתל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תתל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תתל 70א', למעשה מתאיינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
2 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות הישירות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25
--	---

- בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
 - לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
 - מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכנונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
 - בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
 - ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכנונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
 - בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
 - משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם לתכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
 - לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
 - מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
 - משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
 - יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
 - בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: **"עניין חקק"**); ערר (מרכז) 198/16 **חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** (פורסם בנבו, 20.8.18)].
 - יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
 - מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכנונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
 - על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25
---	---

- מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחחות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.**
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25
---	---

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

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25
--	---

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

אובדן מקומות חניה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 0015-25'
--	--

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבחר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6
2 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 2 - 25-0015
---	---

בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03630-2025 - תת חלקה 6	09/07/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	2 - 0015-25

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
15-0025-3	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' 94 – תיק 03631-2025 – תת חלקה 7

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

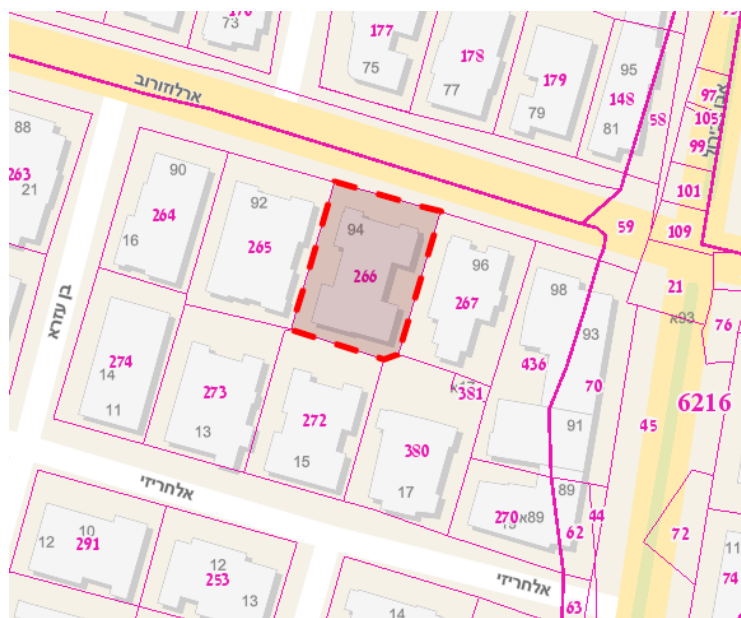
רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 22-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 7
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94
 תובעות: הרץ דרורית ו- גולן רונית
 בא כוח התובעות: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 303,700 ₪.
 תת"ל 70 א' – 406,600 ₪.
 תא/3616א' – 771,600 ₪.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 15-0025' - 3
--	--

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעות טוענות בתביעתן כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

- תת"ל 70א' :

5. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.

6. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

- תת"ל 70א' :

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן. דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופלוטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 0015-25 - 3
---	---

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
 למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 0015-25 - 3
---	---

הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 0015-25
---	---

הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

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

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

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

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

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

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

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

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

טענות סף

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 0015-25
---	---

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
3 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כחת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
15-0025-3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א

להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.

- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
15-0025-ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א3	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 25-0015
--	---

בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
15-0015-25 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א3

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 25-0015
---	---

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס**

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
3 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 25-0015
---	---

בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 3 - 0015-25ב'
--	--

- אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
 - נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד חס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
 - משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ו**בהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).**
 - **לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.**
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
 - מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
 - לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03631-2025 - תת חלקה 7
0015-25' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

197 לחוק.

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

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	מס' התוכן
09/07/2025	רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 25-0015	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' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9**

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

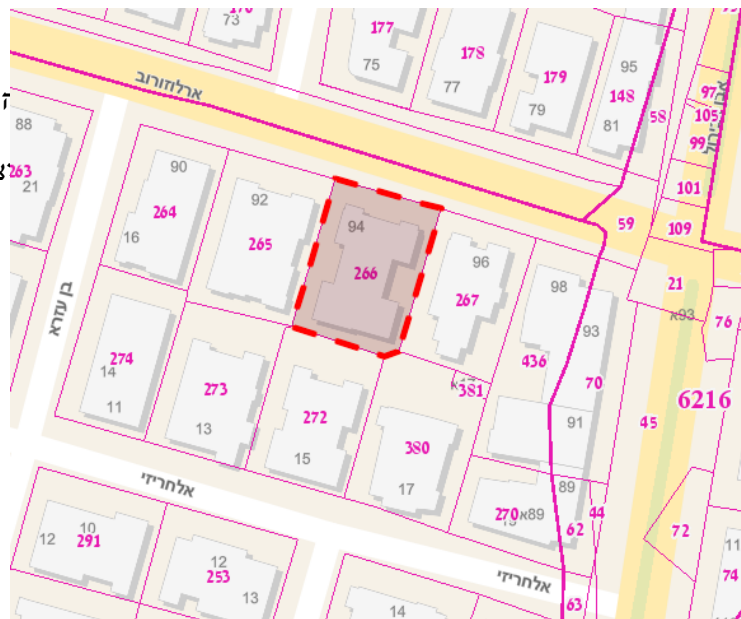
רקע קודם:

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

הבקשה מתייחסת לפ התוכניות שעומדות ב וועדת המשנה לתכנון המשנה לתכנון ולבנין "לאור האמור לעיל, המקומית אשר במהל

ז מספר 3) דנה ועדת

צויים על ידי הוועדה



פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 66

כתובת: רחוב ארלוזורוב

תובעים: טלמור שרב

בא כוח התובעים: עו'

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 303,700 ₪.

תת"ל 70 א' – 406,600 ₪.

תא/3616א' – 771,600 ₪.

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

- תת"ל 70א':

7. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
15-0025-4 -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מ"ר.

8. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

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

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

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

- תת"ל 70א' עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן. דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 4 - - 0015-25
--	---

נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

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

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

2. <u>רעש מתחנות</u> טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולכי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב. תשובה תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנבע מתנועת הולכי הרגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטרד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן: 2.1 מהירות הנסיעה: מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב. 2.2 סוג המנוע: מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים בציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזמהמת. 2.3 תנועת כלי רכב: הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובוודאי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקריות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל. לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - אלא תהיה הפחתה.	3. <u>רעידות מתחנות ומנסיעה</u> טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל. תשובה עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחייבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה..
4. <u>רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל</u> טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים. תשובה כלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל - כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.	

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.
 נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע' ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע', תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 4 - 25-0015
--	---

הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
15-0015-25 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

טענות סף

היעדר זכות תביעה

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

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 4 - 0015-25
--	---

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאיינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
15-0025-ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שלישיות" של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.

- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכנון הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנית תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכנון המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם לתכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומויות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומויות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומויות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומויות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכנון דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש ליעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.

- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחוטות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן :

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים,

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70/א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 4 - 25-0015
--	---

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'. בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 4 - 25-0015
--	---

לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9
4 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

שתכנית תא/3616 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.

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות 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/3616 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03632-2025 - תת חלקה 9	09/07/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 0015-25ב'

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
15-0025-5	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' 94 – תיק 03633-2025 – תת חלקה 10**

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

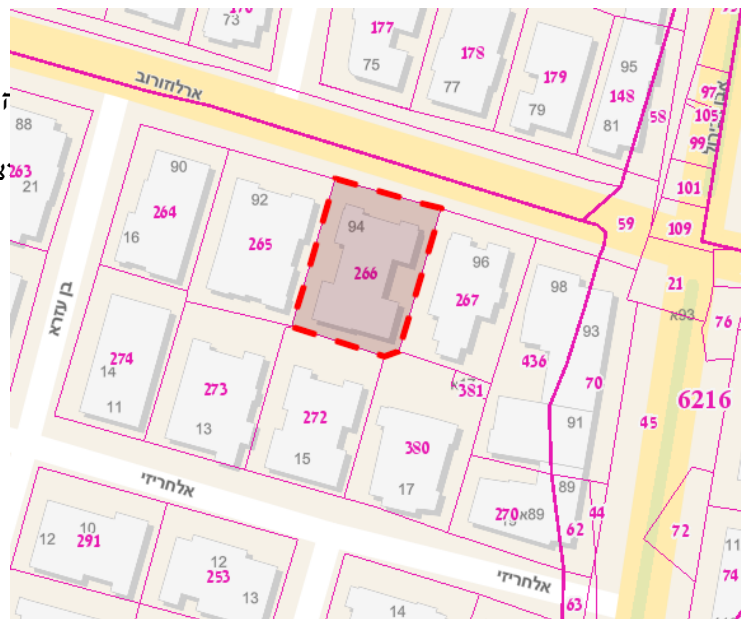
רקע קודם:

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

הבקשה מתייחסת לפ התוכניות שעומדות ב וועדת המשנה לתכנון המשנה לתכנון ולבנין "לאור האמור לעיל, ו המקומית אשר במהל

ז מספר 3) דנה ועדת

צויים על ידי הוועדה



פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 66

כתובת: רחוב ארלוזורוב

תובעת: רושקין יהוד

בא כוח התובעת: עו"

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.

תת"ל 70 א' – 422,900 ₪.

תא/3616א' – 802,500 ₪.

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

- תת"ל 70א':

9. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
5 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

10. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

- תא/3616א – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

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

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

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן. דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי, אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 0015-25
---	---

נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

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

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

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

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

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.
 נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 0015-25
--	---

• תא/3616א'

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

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

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

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

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

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 25-0015
---	--

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

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

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

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

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

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

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

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

טענות סף

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 25-0015
---	---

התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
5 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 0015-25ב'
--	--

- שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
5000-0015 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בנייה. על מנת להוציא היתרי בנייה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 25-0015
--	---

בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
5 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 25-0015
---	---

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס**

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 0015-25ב'
---	---

המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 0015-25ב'
--	---

בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 5 - 25-0015
---	---

- אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
 - נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד חס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
 - משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
 - לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
 - מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
 - לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03633-2025 - תת חלקה 10
5 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

197 לחוק.

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

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 94 – תיק 03634-2025 – תת חלקה 12

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה 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 0013-22' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

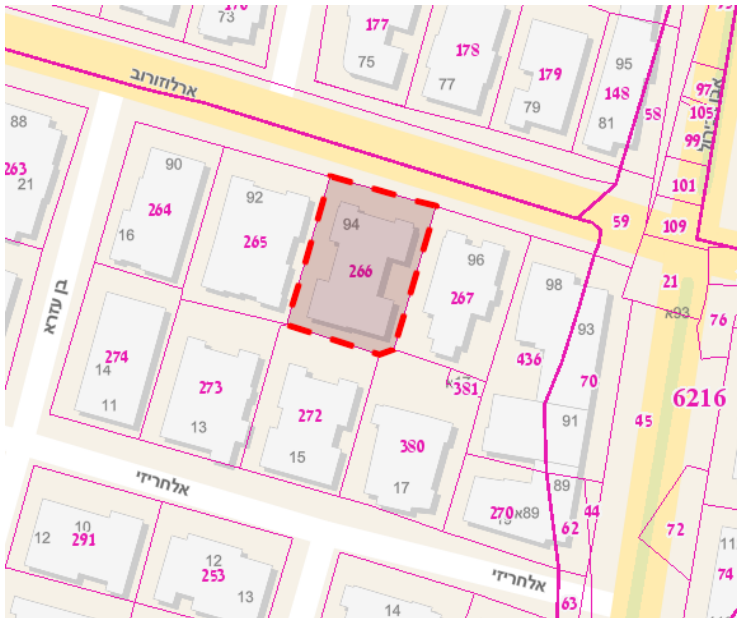
גוש : 6215 חלקה : 266 תת חלקה : 12

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94

תובעת: ענת סוקול

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.

תת"ל 70 א' – 422,900 ₪.

תא/3616' - 802,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א':
 11. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.
 12. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12	09/07/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	6 - - 25-0015

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירות התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל. נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בנכסי התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

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

תמ"א 4/23 א' שינתה את תמ"א 23 א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23 א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/23 א' 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 4/23 א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
15-0025 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

• תא/3616א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

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

טענות סף

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לבטלותה

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

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

70א'

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.

- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

תא/5000.

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

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א, שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03634-2025 - תת חלקה 12
6 - - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70'א/תא 5000/תא 3616א

בישיבתה מספר 25-0015 ב' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	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' 94 – תיק 03636-2025 – תת חלקה 15

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

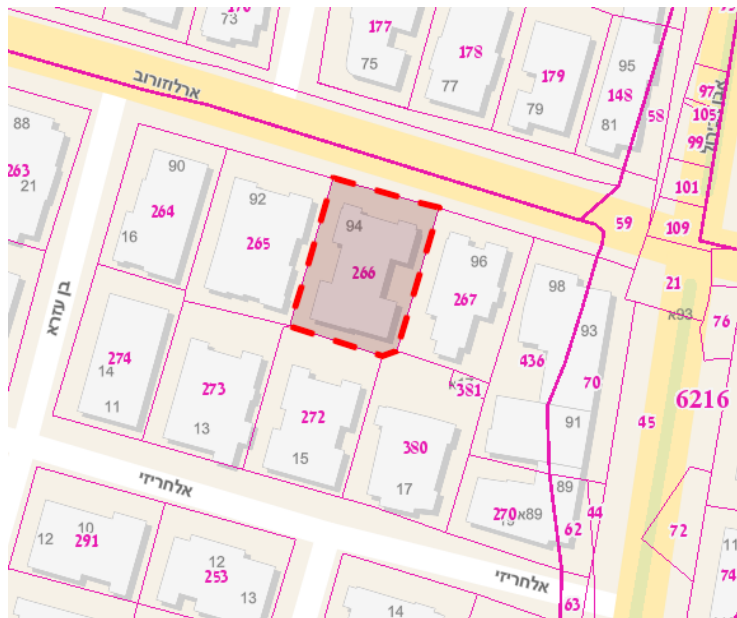
גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 15

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94

תובעת: כתבן לידיה

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.

תת"ל 70 א' – 422,900 ₪.

תא/3616א' – 802,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מיעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

- תת"ל 70א':

13. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.

14. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

- תא/3616א' - הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

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

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

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

מחקרים שונים שנערכו בעולם מראים כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת הרכבת עלו. היתרונות הנובעים מהקרבה לרכבת והפחתת הרעש הינם גורמים משביחים המעלים את מחירי הנדל"ן. דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את השפעתן של רכבות (כבדות וקלות) על נכסי מגורים בצפון אמריקה (בערים: סן פרנסיסקו, מיאמי,

אטלנטה, טורונטו, קליפורניה ופורטלנד). נמצא כי ערך הנכסים שבטווח הליכה עד 500 מ' מתחנת הרכבת, גבוה יותר מהנכסים המרוחקים יותר מהתחנה בשיעורים שבין 3%-40%. בנוסף, נמצא כי גם כאשר הובאו בחשבון השפעות שליליות ומפגעים סביבתיים שיוצרת הרכבת, ערך הדירות עלה.

חוות דעת מקצועיות:

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

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד. ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. בהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגור בתל אביב הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

תמ"א 4/23 א' שינתה את תמ"א 23 א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23 א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/23 א' 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 4/23 א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

• תא/3616א'

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

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין. אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית. למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן: "כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

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

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

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

- כה. תוספת קומה מלאה.
- כו. תוספת קומה נוספת בתכנית של 65% משטח קומה מלאה.
- כז. הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד.
- כח. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 **אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'** (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.

- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- **בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.**
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבעניינו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.** על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 **פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: **"עניין פיתבונדד"**), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

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

• יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.

• מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.

• על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.

• זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.

• כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.

• יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.

• לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

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

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.

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

תת"ל 70א'

• יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:

• צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

• שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

• אובדן 4 מקומות חניה במרתף.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
725-0015 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616 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.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות 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/3616 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלים השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616 אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616, כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03636-2025 - תת חלקה 15
7 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70'א/תא 5000/תא 3616א

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
15-0025-8 -	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' 94 – תיק 03637-2025 – תת חלקה 17

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

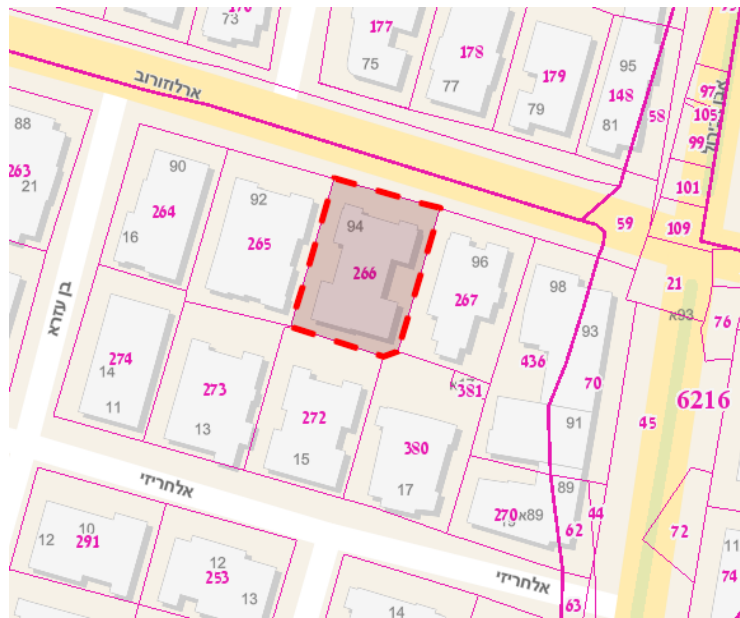
רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 17
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94
 תובע: נכט מריס
 בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 315,900 ₪.
 תת"ל 70 א' – 422,900 ₪.
 תא/3616א' – 802,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
15-0025 - 8	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א':
 15. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.
 16. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

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

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

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

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

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 25-0015
--	---

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 25-0015
--	---

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

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

• תא/3616א'

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

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

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

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

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

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן: "כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

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

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

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

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 25-0015
--	---

שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגרעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

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

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

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

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

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

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

תכנית 3616א' מאפשרת בניית דירת גג בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מאפשרת תכנית 3616א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' תכנית 3616א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי כאמור הינו הבינוי הקיים.

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

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

טענות סף

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 25-0015
---	---

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- תביעת הפיצויים הוגשה ביחס לחלקת משנה 17 באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפשיין אשר אף חתמו על טופס התביעה, אך לתביעה ביחס לחלקת משנה זו לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמו של התובע הנ"ל.
- בהתאם, טופס התביעה חתומים ע"י ב"כ, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בעניינה של חלקת משנה 17.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 17 וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמו של התובע.

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט**, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
8 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
8 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

חוות דעת מקצועיות

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
8 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שיליות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
8 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 0015-25
--	---

- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 0015-25'
---	---

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן **ייקבע בתכנון עתידי מפורט.**
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
15-0015-25 - 8	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ועד רח' דרך נמיר.

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

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 25-0015
---	---

70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 09/07/2025 8 - 0015-25
---	---

- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 03637-2025 - תת חלקה 17
8 - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 2015-0015' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2020-08472 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 2020-08472 - תת חלקה 13

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

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

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0013-222 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

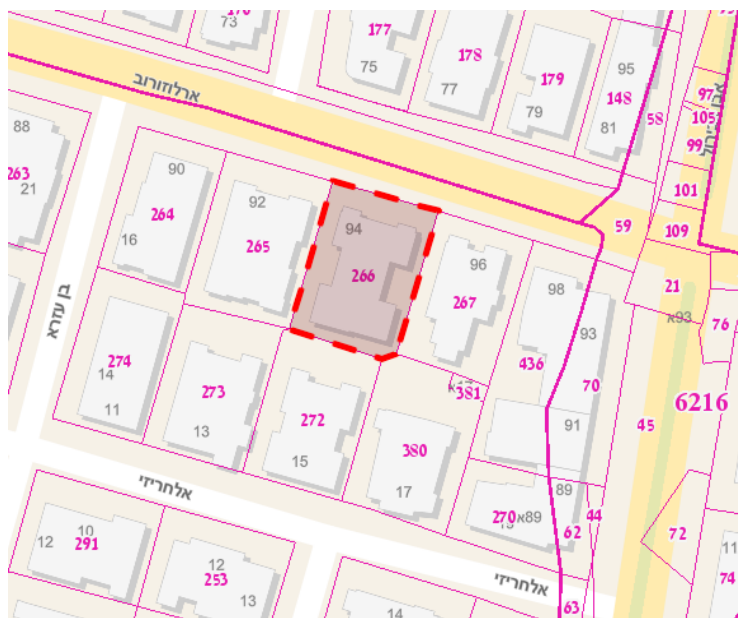
גוש: 6215 חלקה: 266 תת חלקה: 13

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 94

תובעת: מתניה - שטיין ניצה

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל 70א' – 406,600 ₪.

תא 3616א' – 771,600 ₪.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
925-0015 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

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

- תת"ל 70א':
17. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 63 מ"ר.
18. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור 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 רמי סויצקי:

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

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

הובהר, בין היתר, כדלקמן:

2. רעש מתחנות טענה: תחנת רק"ל מייצרת רעש רב בשל תנועת הרכבת, תנועת הולכי רגל, כריזה ותנועה מוגברת של כלי רכב. תשובה: תחנת רכבת קלה שונה במהותה מתחנת אוטובוס בהתייחס לרעש הנובע מתנועת הולכי הרגל, כריזה ותנועת כלי רכב. לכן אין כל צפי כי תחנת רק"ל תהווה מטריד משמעותי לסביבתה, והכל כמפורט להלן: 2.1 מהירות הנסיעה: מהירות הנסיעה של רכבות קלות נמוכה ומגיעה עד 50 קמ"ש ובאזור התחנות לעצירה מוחלטת. תנועת רכבות קלות במהירויות נמוכות מייצרת רעש במפלסים נמוכים מאוד ביחס לרעש הרקע הנגרם מתנועת כלי הרכב. 2.2 סוג המנוע: מנוע הרק"ל יחסית מאוד שקט, זאת להבדיל מאוטובוסים המונעים במנועי דיזל שבתחילת נסיעה מייצרים רעש רב בשל עבודת מנוע מואצת. עיקר המטרד מתחנת אוטובוס הסמוכה למבני מגורים או מבנים בשימושים אחרים בסביבה עירונית צפופה נובע מהאצת האוטובוסים ביציאה מהתחנה, זאת להבדיל מרק"ל אשר הינה שקטה ואינה מזהמת. 2.3 תנועת כלי רכב: הרעש מתחנת רק"ל נמוך יותר מהרעש מתחנת אוטובוסים באופן כללי ובוודאי במקומות בהם תחנת הרק"ל מחליפה תחנת אוטובוס, זאת משתי סיבות עקרויות: הראשונה, הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ואוטובוסים בכביש הינו גבוהה מרעש הרק"ל בקו ובתחנות; והשנייה, השימוש ברק"ל נועד להביא לצמצום שימוש באוטובוסים ובהתאם את תנועת האוטובוסים בתוואי הרק"ל. לכן, במכלול, לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל - אלא תהיה הפחתה.	3. רעידות מתחנות ומנסיעה טענה: תנועת הרק"ל תגרום לרעידות במבנים הסמוכים לקו הרק"ל. תשובה: עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה מחייבות בעמידה בקריטריוני רעידות, קריטריונים המבוססים על תקנים בין לאומיים - תקן DIN הגרמני. קריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או מבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים, הוראות התת"ל מחייבות תכנון והקמה של הרק"ל בהתאם לקריטריונים אלה, הניתנים ליישום באמצעים סטנדרטיים ולראיה לכך קיימות מערכות רבות מאוד של רק"ל ברחבי העולם (ואחת בירושלים) המתוכננות ומוקמות בהתאם לקריטריון זה..
4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל טענה: מעבר ותנועת הרק"ל גורמים לרעש למבנים סמוכים. תשובה: ככלל, רעש מתנועת הרק"ל נמוך יותר מרעש אוטובוסים. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנן מפלסי הרעש במצב התכנוני הקיים וכן במצב עם הרק"ל ונמצא כי השינוי ברעש קטן משמעותית מ-3 דציבל – כושר ההבחנה של אוזן האדם. כלומר בעקבות תנועת הרק"ל הרעש צפוי לפחות נוכח השינוי/הצמצום בתנועת כלי הרכב והתחבורה הציבורית ברחוב.	לסיכום: תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו-כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי. ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת, ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה.

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 3616א

תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

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

• תא/3616א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

הקניין.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 3616א

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

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

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

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

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

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- כעולה ממסמכי התביעה ומנסח הרישום אשר צורף לה, התובעת נרשמה כבעלת זכויות בחלקת משנה 13 במקרקעין ביום 19.2.2018, כלומר לאחר מועדי אישורן של התכניות הפוגעות לטענתה (המוכחשת), כדלקמן:

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7875/2018/3	19/02/2018	צוואה	מתיר-שטיין ניצה	ת.ז.	027379601
				החליק בבנס	
				בשלמות	
הרכוש המשותף					
רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין			
עיריית תל אביב-יפו	669.00	מ"ר			

- דא עקא, לתביעה לא צורף כל מסמך המפרט את פרטי המוריש/מורשה, המועדים בהם היה/הייתה בעלת הזכויות בחלקת משנה 13 במקרקעין ובשל כך, לא הוכחה זכות התביעה של התובעת, כך שזו לא עמדה בנטל להוכיח את זכותה הקניינית ודין תביעתה להידחות על הסף.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים 20-21 לעיל והמצאת מסמכים תקינים אשר יבססו את זכות התביעה כאמור, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
925-0015 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א3

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א'

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

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

- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, הנ"ל וכן להחלטת ועדת הערר הנכבדה במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 21.12.2021) (להלן: "עניין פרימור"), ביחס לתביעה לירידת ערך בגין תכנית תת"ל 70א', במסגרתה כי כאשר בוחנית את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שיליות של התכנית והן את אלו ה"חיוביות".
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 63 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
925-0015 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 3616א3

- שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבעניינו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן :

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקע

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 25-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 3616א

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חניה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של דירות התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תתל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תתל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א' על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
925-0015 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "גרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע ב-2 שומות מכריעות שנערכו ביחס למקרקעין על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 94 - תיק 08472-2020 - תת חלקה 13
9 - 0015-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 3616א

- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

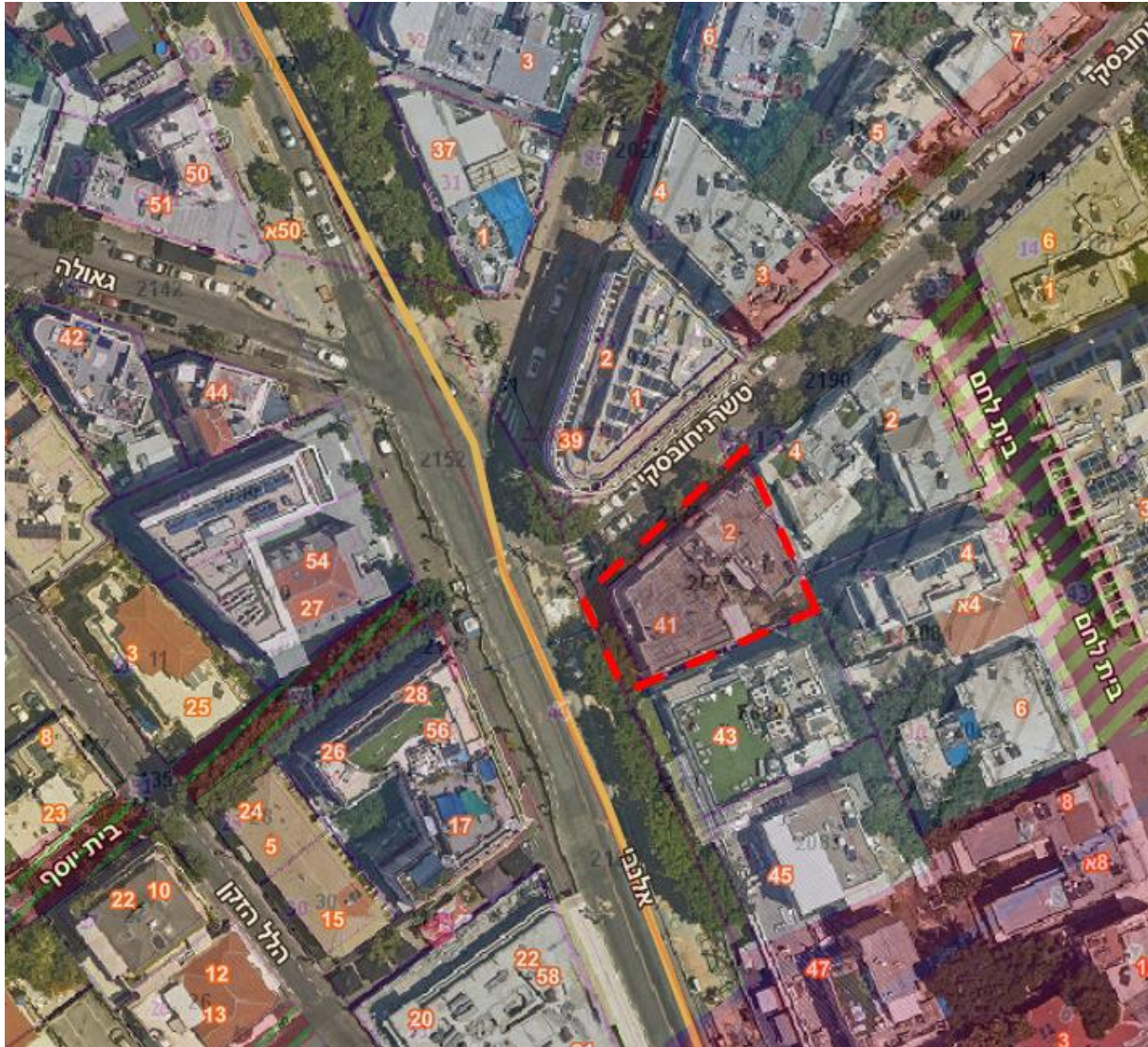
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- אלנבי 41 - הגדרת מגרש
1025-0015 - 10	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

מטרת הבקשה:
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת ההפקעה.

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6912	1	פרטית	562	44 מ"ר	דרך	תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה
				45 מ"ר	דרך	תפוס על ידי מדרכה

שטח הקרקע:
562 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:
44 מ"ר (מכח תכנית 664)

התוכן	מס' החלטה
- אלנבי 41 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	09/07/2025 10 - 25-0015

45 מ"ר (מכח תת"ל 70א')

בעלות:

פרטית

מצב השטח בפועל:

תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה.

מצב תכנוני קיים:

בית וינברג הינו מבנה לשימור בן 3 קומות המוגדר כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650. המבנה נבנה בשנת 1924 בתכנונו של אדריכל פנחס היט. המבנה נבנה במספר שלבים והינו בעל מאפיינים מהסגנון האקלקטי והבינלאומי. האלמנטים הבולטים במבנה הינם הארקרים והמרפסות האופקיות המלוות את חזיתות המבנה לרחובות.

על המגרש חלה הפקעה להרחבת דרך (רחוב טשרניחובסקי) מכח הוראות תכנית 664, המסמנת את חזית המבנה לשימור (הארקר והמרפסות בחזית רחוב טשרניחובסקי) כשטח להפקעה. כתוצאה מכך, מימוש ההפקעה במלואה בחזית המבנה תמנע את האפשרות להשלים את הקומות החדשות במבנה בקונטור הקומה העליונה הקיימת, שכן זו תחשב כבניה אסורה בשטח מופקע בבעלות עירונית מחוץ לקו המגרש הפרטי.

כמו כן, יצוין כי על המגרש חלה הפקעה מכח תת"ל 70א', המסמנת את השטח בחזית המגרש הפונה לרחוב אלנבי כשטח להפקעה בתחום דרך מאושרת.

בהתאם להודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 9040 מתאריך 13.8.2020, חלק מהמקרקעין בחלקה 1 בגוש 6912 (45 מ"ר) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך (פרויקט הרכבת הקלה – הקו הסגול – מקטע מערבי – השלמות), ולפיכך בכוונת שר התחבורה והבטיחות בדרכים באמצעות נת"ע לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע בשטח המפורט לעיל.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית השימור תא/2650 המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו ליעודם המקורי, והוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

חוו"ד שימור:

המבנה ממוקם בצומת מרכזית (אלנבי פינת טשרניחובסקי) ונהנה מנוכחות בולטת במרחב הציבורי. שילוב הסגנונות האדריכליים במבנה, הסגנון האקלקטי והסגנון הבינלאומי, ניכר בבירור בשתי חזיתותיו באמצעות שילוב של האלמנטים המקוריים (כגון הארקרים והפתחים) עם המרפסות המקיפות את המבנה בשתי חזיתותיו הראשיות.

בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650, קיימת אפשרות לבינוי של עד חמש קומות וקומת גג בנסיגה. אופי התוספת המתוכננת במבנה מתייחס באופן זהה לשתי החזיתות הראשיות, ועל כן שמירה על שלמותו של המבנה דורשת תיאום ועקביות בין תוספת הבינוי לרחוב אלנבי לבין זו של רחוב טשרניחובסקי.

בהתאם לכך, ובהתחשב במאפייני הבינוי הקיימים, אנו ממליצים על תוספת נפח הבניה בקונטור הקומה הקיימת, גם מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי, ככל שביטול ההפקעה יאפשר זאת.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול חלק משטח ההפקעה מכוחה של תכנית 664 עד גבול הארקר והמרפסות הבולטים בחזית רחוב טשרניחובסקי (27 מ"ר) בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650, על-מנת לשמור על

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	- אלנבי 41 - הגדרת מגרש
1025-0015 - 10	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

האלמנטים המקוריים של המבנה ולאפשר תוספת נפח בניה בקונטור הקומה הקיימת מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי.

2. השטח הנותר (17 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה בכדי לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל בצורה רציפה ונגישה.

3. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה מכח תכנית 664 (27 מ"ר) וההפקעה מתת"ל 70א' (45 מ"ר) יהיה 500 מ"ר.

4. תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

בישיבתה מספר 1025-0015 מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות :

1. ביטול חלק משטח ההפקעה מכוחה של תכנית 664 עד גבול הארקה והמרפסות הבולטים בחזית רחוב טשרניחובסקי (27 מ"ר) בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650ב, על-מנת לשמור על האלמנטים המקוריים של המבנה ולאפשר תוספת נפח בניה בקונטור הקומה הקיימת מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי.

2. השטח הנותר (17 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה בכדי לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל בצורה רציפה ונגישה.

3. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה מכח תכנית 664 (27 מ"ר) ולאחר הפקעה מתת"ל 70א' (45 מ"ר) יהיה 500 מ"ר.

4. תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0680736 תא/מק/5056 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב
11 - 25-0015	דיון בהפקדה (2)

בתאריך 24-6-5 התקיים דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש הממוקם מדרום לישראל בק, בפינת הרחובות בן אביגדור – שונצ'ינו.

להלן החלטת הוועדה בנושא:
בישיבתה מספר 0008-24/ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

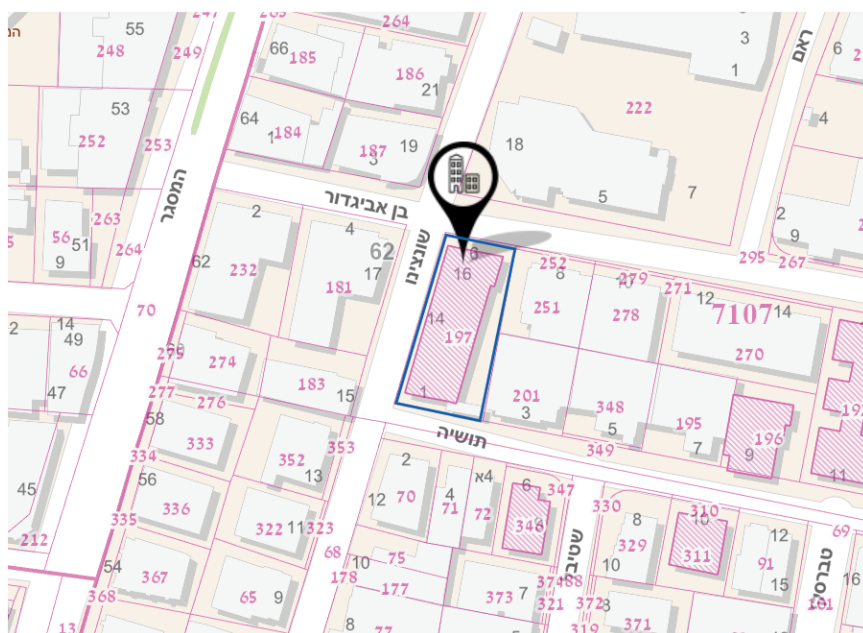
מטרת הדיון הנוכחי – קידום תכנית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית פירוט התכנית המוצעת כעת מוצג בסוף דרפט זה

הדיון הקודם:
מטרת הדיון: דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש שממוקם מדרום לישראל בק בשונה מהחלטת הוועדה המקומית בדיון על עדכון תכנית המתאר תא/5500 שהוצג בוועדה המקומית בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

1. החלטת הוועדה בנושא תיקון תכנית המתאר מיום 15.3.23 זה הינה לקבל את המלצת הצוות כדלקמן:
"דרום שכונת מונטיפיורי: מוצע להוסיף שימושי תעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון: מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש, מוצע לא לאפשר שימושי מגורים במרחב תכנון זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים יחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד'".
2. תכנית נקודתית ברחוב שונצ'ינו 14-16 קודמה עם רכיב מגורים עוד טרם החלטת הוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ואושרה כך בפרורם מה"ע ב-12.8.21.
3. וועדת שימור ב-12.12.21 הכריזה על מבנה זה כמבנה לשמירה.
4. התכנית קובעת את המבנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור, הופכת את המבנה למלון בן 43 חדרים ומציעה תוספת של 2 הקומות העליונות למגורים הכוללות 18 יח"ד מתוכן 3 יח"ד דב"י.

מיקום: רחוב שונצ'ינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצ'ינו 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית : 1.227 דונם

מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים
 יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
 ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
 יועץ תנועה- אילן מרכוס
 מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
 יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
 עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:

מבנה בשטח 1,328 מ"ר בנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 למבנה של 3 קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג. המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.
 מבנה מרכזי בעל 3 חזיתות ראשיות בסגנון ברוטליסטי ששימש במקור כמבנה תעשייה, בעל מערך חלונות סימטרי וגרید עמודים במעטפת ובפנים המבנה. למבנה מקצב פתחים קבוע בחזיתות, תקרות גבוהות, וחלל מדרגות עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

מצב תכנוני קיים :

התכנית הכללית תא/5000 :

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות | תא/5000



602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרבנות	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	7	3.5	ראו הערות	ראו הערות	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור תעסוקה מטרופוליני 602 א' שכונת מונטיפיורי	ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	7	3.5	ראו הערות	ראו הערות	- במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. - במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. - גובה: עד 7 קומות. - באזור המסומן כמקום ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: - בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

החלטת וועדת שימור מתאריך 12.12.21 :

"ניתן להתקדם עם התכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מח' השימור והמה"ע ולהציג הדמיות מכמה זוויות."

עדכון תכנית המתאר תא/5500 15.3.22 :

לא יתאפשרו מגורים מדרום לרח' ישראל בק על מנת לאפשר שימושים מטרדיים למגורים ההולכים ונעלמים מהעיר כגון מוסכים, בתי מלאכה קטנים, ברים ומועדונים. עדכון רכיב המגורים הוצג בוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

תכנית מתאר מקומיות תקפות :

תא/1043, תא/1043 א, תא/2058

ייעוד קיים: תעשייה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)

היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)

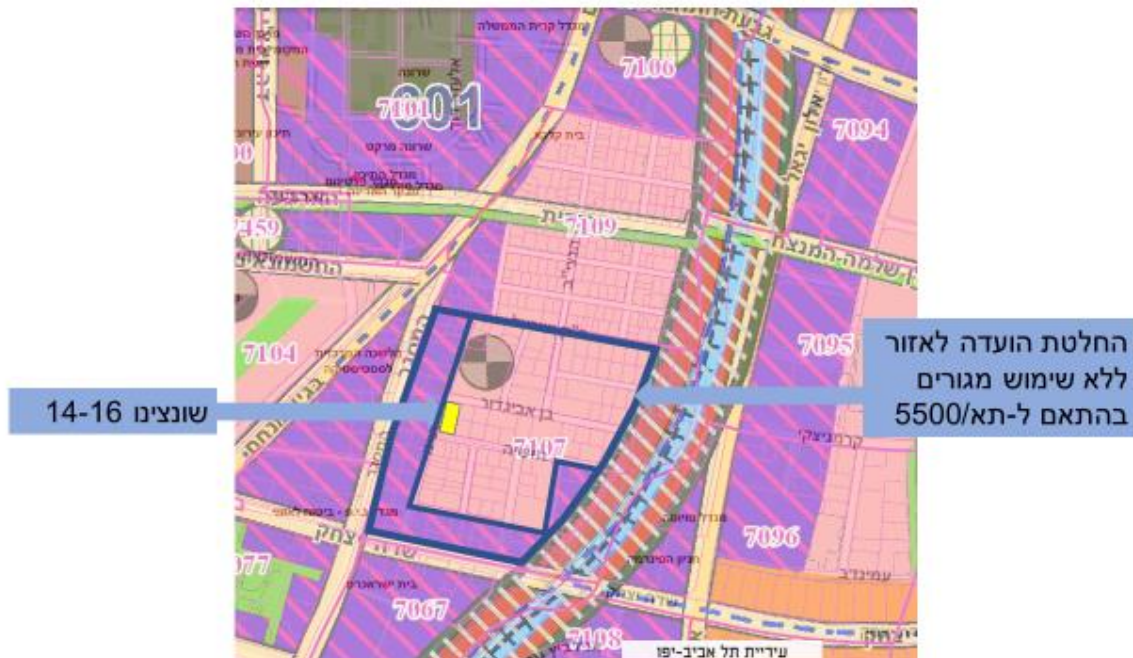
סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)

5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:

המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/ 18 לא יותרו בו שימושים רגילים.

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצ'ינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום מתאריך 12.12. מעל המבנה יוספו 3 קומות ויציאה לגג (שתי קומות מתוכן למגורים)

פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים.
קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.
בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מלונאות ומגורים.
בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.
התכנית מקצה 43 יח"ד מלונאיות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ומדובר בתכנית שעיקרה שימוש מלונאי בבניין קיים המיועד לשימור ותוספת שתי קומות מגורים בקומות העליונות, ולאור העובדה שהתכנית קודמה תחילה בהתאמה לתא/5000 עם מרכיב מגורים זמן רב בטרם התקבלה ההחלטה בתכנית תא/5500, מומלץ לאשר קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

דיון פנימי

אדי אביטן: שכונת מונטיפיורי רח' שונצ'ינו 14-16 תוכנית למלונאות ומגורים.
ליאור שפירא: זיהינו שעסקי הבידור הגדולים מועדונים וכד' עוזבים את העיר, אנו מנסים למצוא פתרון שישאיר אותם אבל שלא ייצרו מפגע רעש לתושבי האזור. מדיניות הוועדה להשאיר שלושה אזורים בעיר

בהם יתאפשר להקים מועדונים בסגנון הברבי, הרמן וכד' כי אנו רוצים אותם בעיר ולמצוא פתרון. גידרנו אזורים שבהם לא יתאפשר מגורים.

ראובן לדיאנסקי: אין בעיה שיהיה אזור מוגדר לעסקים כמו מוסכים ובערב יהיה מועדונים למה לאסור מגורים? אנשים יידעו שאלו התנאים

ליאור שפירא: יהיה הרבה רעש

ראובן לדיאנסקי: יש מושג שנקרא עירוב שימושים, חבר'ה צעירים שרוצים לגור באיזה לופט ולא אכפת להם שיש מועדון מתחת לבית?

ליאור שפירא: אנו רוצים לאפשר ביד יותר רחבה את השימושים, לשעות יותר ארוכות של הלילה. בנוסף יש אנשים שממתנים בחוץ ויוצרים רעש בלתי רגיל. התושבים מתקשרים ל-106 ואנו לא יכולים לאכוף. נכון שיש עירוב שימושים אבל זה לא בסדר גודל שאליו אנו מכוונים במקרה זה.

אדי אביטן: מציג את עיקרי התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: אני ממליץ לא לאשר את התוכנית הזו ולא נחרוג מהמדיניות שקבענו.

מיטל להבי: מסכימה להחלטת יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. כשוועדת השימור ממליצה על בניין לשימור שהוא לא מתוקף תכנית 2650 יש להביא את ההנמקה בפני הוועדה. יש להביא את השיקולים כדי שהוועדה תבין, בהרבה תכניות פתאום מוסיפים בניין לשימור

אדי אביטן: זה לא מדויק, בתוכנית קודם מסמך מדיניות למונטיפיורי וסומנו מבנים לשימור.

מיטל להבי: אז צריך לציין שזו לא החלטה עיוורת של וועדת השימור, זה חלק ממסמך המדיניות

חיים גורן: יש להקפיד על כך שזה יהיה מגורים לצעירים

ליאור שפירא: אנו דוחים, לא מאשרים כלל מגורים, מצביעים נגד

חיים גורן: אז מה יהיה שם?

ליאור שפירא: שום דבר, שיהיה עסקים

חיים גורן: אתה משאיר את תוספת שתי הקומות?

ליאור שפירא: הם לא יכולים, אנו לא מאשרים לא למלון ולא למגורים

אדי אביטן: למה לא למלון?

חיים גורן: גם במלון יהיו אותן בעיות

ליאור שפירא: אנשים שגרים ליד המלון לא יזמינו 106. כשקובעים מדיניות ומסכימים אתה ומאשרים אי אפשר לפרוץ אותה כל פעם שיש משהו חריג. לא ניתן להקים מגורים.

אודי כרמלי: יש הבדל משמעותי בין מגורים למלונאות, על הברבי בנמל יפו יש בית מלון

ליאור שפירא: כרגע אנו דוחים את התוכנית

מיטל להבי: מלון דן מתלונן על הרעש מחוף הים בגלל זה הפסיקו לעשות שם מסיבות ויש שעת סגירה

אודי כרמלי: יש הבדל גדול בין מגורים למלון.

ליאור שפירא: הרעיון הוא שתשים שם הרבה מבנים, רעש גדול הדיירים לא יזמינו 106?

אודי כרמלי: אבקש לדייק, אנו לא מאשרים או לא מאשרים. זה דיון מקדמי שהסוגיה הובאה לדיון

בוועדה כי יש כאן סיטואציה שקדומה תוכנית בהתאם לתכנית 5000, במהלך קידום התוכנית אושרה

תפיסת עולם אחרת על ידי הוועדה המקומית. תפיסת העולם הזו חשבנו שהיא גבולית, אפשרית לבסוף התקבלה החלטה שהיא סותרת את המדיניות. הבאנו זאת לוועדה כדי לייצע את הוועדה וכדי לדברר את

זה ליזם שההחלטה היא ברורה, אנחנו עומדים מאחורי המדיניות.

חיים גורן: כל שאר השימושים הוא יכול לעשות שם?

אודי כרמלי: בהתאם מדיניות שנקבעה על ידי הוועדה

הראלה אברהם אוזן: המדיניות המדוברת היא המלצת הוועדה המקומית לקדם את תכנית 5500. זאת

אומרת, עמדת הוועדה המקומית שהתוכנית שתקודם פה תהיה בהתאם לתוכנית 5500 כפי שהוועדה

המליצה לוועדה המחוזית

מיטל להבי: לא צריך פה 77-78?

הראלה אברהם אוזן: לא צריך פה 77-78

אודי כרמלי: המלצת כבר להפקדה, את אחרי 77-78

ליאור שפירא: מה הם שלושת האזורים?

אודי כרמלי: אזור מבואות יפו, מונטיפיורי וחלק מהברזל החלק הצפוני

ליאור שפירא: ההחלטה היא כפי שהציג אותה מהנדס העיר

אלחנן זבולון: ההחלטה היא שאין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

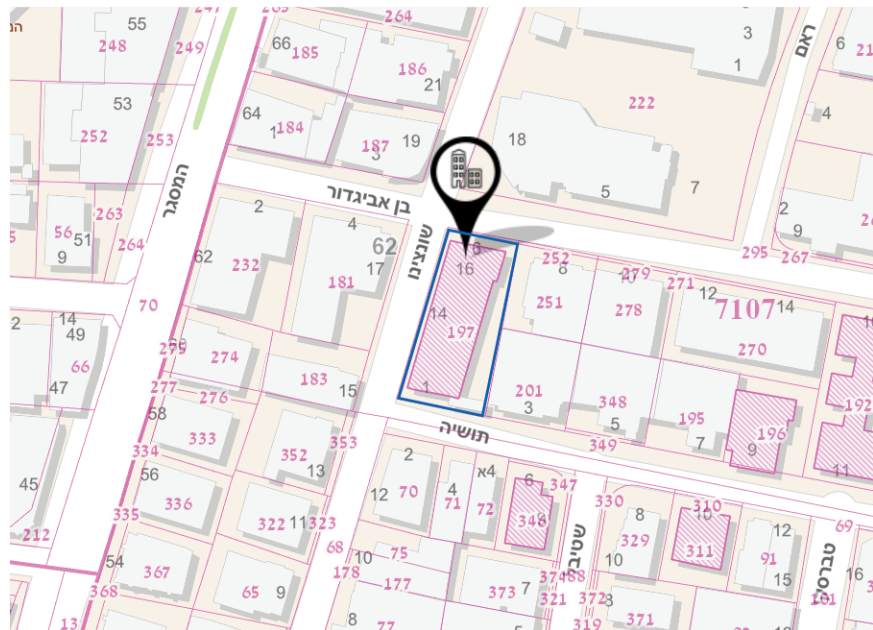
אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינו 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית: 1.227 דונם

מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים
יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
יועץ תנועה- אילן מרכוס
מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיים מבנה בשטח 1,328 מ"ר הבנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982. למבנה שלוש קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג ומשמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

תשריט שימושים עדכון מדיניות 2019



מצב תכנוני קיים:

התכנית הכוללת תא/5000:

- בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. ב
- נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.
- בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.



602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת
יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.	+	+	7	3.5	תשריט אזורי ייעוד	אזור תעסוקה מטרופוליני
במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד.	+	7	3.5	נספח אזורי תכנון	נספח אזורי תכנון	אזור תעסוקה מטרופוליני
במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.	+	7	3.5	נספח עיצוב עירוני	נספח עיצוב עירוני	אזור תעסוקה מטרופוליני
גובה: עד 7 קומות.	+	7	3.5			אזור תעסוקה מטרופוליני
באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה:	+	7	3.5			אזור תעסוקה מטרופוליני
בניה חריגה מסביבתה תותר ברח' מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.	+	7	3.5			אזור תעסוקה מטרופוליני

תכנית כוללת תא/5500 (1123876-507) שהוגשה לוועדה המחוזית:

יעוד הקרקע לשכונת מונטיפיורי: אזור מעורב עם הנחיות מיוחדות (א602). התכנית תקבע כי במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.

תכנית מתאר מקומיות תקפות:

תא/1043, תא/1043/א, תא/2058

יעוד קיים: תעשייה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)

היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)

סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)

5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:

המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/18 לא יותרו בו שימושים רגילים.



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שכונת מונטיפיורי לתוספת שטחים מעל מבנה הקיים לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות בגובה 7 קומות ויציאה לגג. התכנית תגדיר את המבנה הקיים לשימור ותקבע הנחיות לשימורו.

שטחי הבינוי בתכנית כוללים 3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה ו- 2 קומות תעסוקה.

פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות תעסוקה.

קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.

בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה ומלונאות.

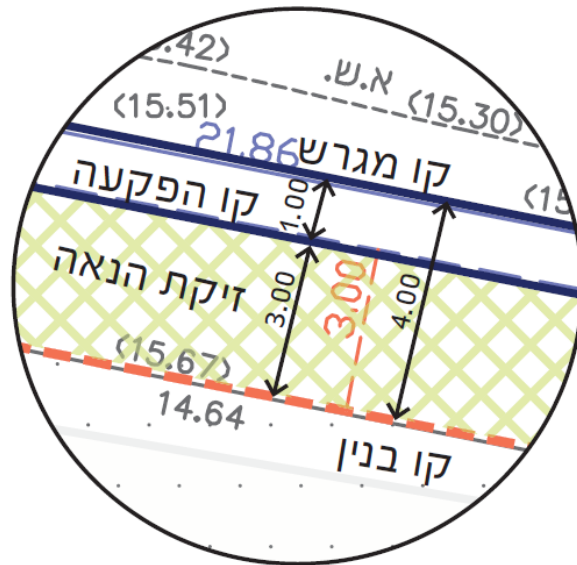
בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט חדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.

קווי בניין: על פי קווי הבניין של המבנה הקיים

קו בניין קדמי צפוני לרחוב בן אביגדור – 3.00 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין קדמי מערבי לרחוב שונצינו – 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין קדמי דרומי מערבי לרחוב תושיה – 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין צדי מזרחי – 3.00 מ'.

זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.



סוויטות מלונאיות בגודל 35-55 מ"ר : כ- 27 חדרי מלון
חדרי מלון בגודל של עד 30 מ"ר : כ- 18 חדרי מלון
סה"כ יח"ד מלונאיות : כ- 45

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 7 קומות מלאות ויציאה לגג
גובה : 29 מ'

גובה קומה:

גובה קומת קרקע קיימת : כ- 4.2 מ'
גובה קומה 1-3 על פי הקיים : כ- 3.20 מ'
גובה קומה 4-6 (תוספת בניה) : כ- 3.5 מ'
גובה קומה 07 (קומה חדשה חלקית) : כ- 4.5 מ'

תכסית : 60%

שימוש מחודש במבנה הקיים:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום.
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד מלא וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.

הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. החזית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה תהיה חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5.0 מ'. קומת הקרקע תסומן בתשריט כחזית מסחרית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה ותהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעל אופי ציבורי ליצירת חזית רחוב פעילה. פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מח' שימור.
2. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.

מלונאות:

- א. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ב. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- ג. היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.
- ד. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית משימושי התעסוקה והמסחר במבנה לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין וגובה המבנה. יתר המידע המסומן בו מהווה רקע למידע המחייב.
- עיצוב המעטפת יתואם עם מחלקת השימור בשלב בקשה להיתר הבניה ובהתאם למדיניות מונטיפיורי דרום.
- תכנית קומת מרתף עד 85%.
- התכנית תגדיר לפחות 15% שטח פנוי מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהייה ונסיעות עצים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן חניה 0 לכל השימושים.
התפעול יוסדר בקומת הקרקע ויכלול 3 חניות תפעוליות.

חוו"ד אגף תנועה

לאור התכנון התנועתי המוצע והיותו והתכנית מציעה תוספת של כ- 5500 מ"ר שטחים כוללים היא אינה עונה על הקריטריון שנקבע במסגרת סעיף 3.8.1 לתא/5000 ולכן התכנית אינה נדרשת בחוו"ד תנועתית.

חוו"ד מה"ע לנושא פרוגרמה לשטחי ציבור

התכנית המוצעת קובעת את הבניין בשונצינו 14-16 לשימור, כמו כן מייעדת התכנית את המבנה לשימושי מלונאות ותעסוקה ומוסיפה כ- 981 מ"ר לפיכך ובהתאם לפרקטיקה העירונית, היקף השטח הציבורי המתקבל הוא עד 10% משטח התוספת. בשל השטח הקטן המתקבל וכיוון שמדובר באזור ללא מגורים מוצע שלא לדרוש הקצאה ציבורית.

שימור:

החלטת וועדת שימור מתאריך 12-12-21 :
ניתן להתקדם עם התוכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מחלקת השימור ומהנדס העיר ולהציג הדמיות מכמה זוויות.

עיצוב:

עיצוב המבנה יעשה לעת הגשת הבקשה להיתר, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית. תוגדר קומת ניתוק בקומת הביניים בכל היקף המבנה.

איכות סביבה:

החומרים שהועברו לבדיקתנו הינם מאוקטובר 2023.

בשל העובדה שנעשה שינוי בתכנון המקודם שאינו כולל מגורים יידרש לבצע התאמות בהתייחס לנספח הסביבתי והאקוסטי שהוגש ולכן בחו"ד צוות נדרש להטמיע שתנאי לדיון להפקדה בפועל יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה : חובת בדיקת קרקע וזיהום קרקע. הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לקרקע וגזי קרקע. בתאריך 9.2.2022 התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחומרים בכפוף לדרישה לעדכון מועדים בהם הדיגומים מתוכננים לביצוע כמו כן, לאור היעדר מידע היסטורי ייתכן כי בשלבים עתידיים של היתרי הריסה וחפירה בפועל יידרש ליווי סביבתי לנושא זיהום קרקע. בנוסף בשל משך הזמן שעבר יידרש לתקף את התוצאות מול המשרד להגנת הסביבה לעת פתיחת הבקשה להיתר.

נגר עילי:

תחום התכנית באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות בנושא יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט ע"י חב' גרין מיקס מיום 22.5.2022. עפ"י תוצאות הבדיקה לא נמצאו מופעי אסבסט בתחום התכנית. ככל שיימצא אסבסט בעת עבודות ההריסה, יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן אסבסט מורשה .

שימוש עיקרי בתת הקרקע:

התכנית מאפשרת שימוש עיקרי בבת הקרקע. הנ"ל יהיה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

הנספח הסביבתי שיועבר לבדיקתנו יאגד בתוכו את כל הנושאים והנספחים הנדרשים. כמו כן, יועברו מסמכי התכנית המעודכנים לעת הגשת הנספח.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

תחום המדרכה הקיימת עוברת בקו הבניין הקדמי לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. קו הבניין הקדמי סומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. העצים הקיימים במדרכה ישמרו ויוגדרו קווי בניין למרתפים במרחק בטוח שיאפשר את קיומם.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים מאושר (לפי תב"ע תקפה)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	350%
	200% עיקרי + 70% שירות = 270%	
	מ"ר	4294 מ"ר
		(מעל הקרקע, לא כולל מרפסות זיזיות)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	עד 50%
	מ"ר	602 מ"ר
		(על פי המצב הקיים)
גובה	קומות	7 קומות ויציאה לגג
	מטר	29
תכסית		כ- 60%
מקומות חניה		0 + 3 תפעולי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור : התכנית נידונה בתת וועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 31-10-21 וקיבלה את המלצת הצוות לפתור את התכנית מהליך יידוע ציבור.

זמן ביצוע :

שוטר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0680736 תא/מק/ 5056	שם התכנית תא/5056 שונצינו 14, 16 תל אביב	מגיש התכנית חיי איתן יומות בע"מ	עורך התכנית אור קמינסקי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

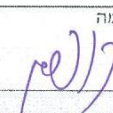
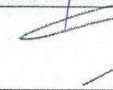
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16 לשימור, כוללת הנחיות לשימורו וכן מוסיפה מעל המבנה הקיים שטחי בנייה וקומות עד גובה כולל של 7 קומות ויצאה לגג, לשימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר וקובעת הוראות בינוי ועיצוב.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה, 62א(א)(4), (5), (13)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	602א' שכונת מונטיפיורי	קיימת מדיניות מאושרת לשכונת מונטיפיורי מיום 12/2/2019 וכן מדיניות מיום 15.3.2023 לה לא יותר שימוש מגורים בחלק מתחם זה שמדרוס לרח' ישראל בק. המדיניות נובעת

			רח"ק 3.5 עד 7 קומות	מהחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדת תא/5500, ובהתאם לה.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 5.3.3 מסמך מדיניות למתחם שייעודו תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבנייני.	+ מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת והנחיות בנוגע לפיתוח קומת קרקע וזיקות הנאה
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1 (ג) ייעוד הקרקע ייקבע לפי הנוראות המבא"ת ובלבד שהשימושים לא יחרגו ממקבץ השימושים המותרים סעיף 3.4.1 (א) מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1	ייעוד הקרקע נקבע כ: "מסחר תעסוקה ותיירות" בהתאמה להוראות המבא"ת
שימושים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבץ השימושים כפי שנקבעו בסעיף 3.4.1 (א) (כהגדרתן בסעיף 1.6): (1) מעל קומת הקרקע- מגורים, משרדים, מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1. (2) בקומת הקרקע- חזית מסחרית	+ מסחר, תעסוקה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	602 אזור שכונת מונטיפיורי: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 3.1.1 (נ) שימושים כלליים	+ מלונאות
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	602 אזור שכונת מונטיפיורי: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, על פי טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון	ס' 3.4.1 (ב) הרח"ק המירבי ייקבע בהתאם להוראות מיוחדות: אזור 602 א: רח"ק מירבי 3.5	+
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"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	ס' 3.1.4 (ה) שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ומלונאות	+ מרפסות עבור מלונאות בלבד
גובה	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס' 3.1.5 (א) שטחים בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה.	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע
הוראות הבניה	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות אך בכפוף להוראות טבלה 5.4 אזור 602 א-עד 7 קומות	ס' 3.1.5 (ד) יותרו השימושים הראשיים למעט מגורים חדרי מלון עד 7 קומות.	+ כולל מסחר 2
שטח			ס' 4.2.2 (1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ התכנית מבקשת 7 קומות + וכן קומת גג חלקית עבור שימושים נלווים למלון

			גובה קומת הקרקע	+ מבנה לשימור- קומת הקרקע הקיימת נשמרת מכח סעיף 462א(א)(5) לחוק
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	+ התכנית כוללת זיקות הנאה לציבור במרווחים והוראות שימור לעצים בוגרים +
התכנית (התקציב)	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מאות המוקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	+ בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר לא נדרשת הקצאה בהתאם לשיקול דעת לפי סעיף 4.1.1(ג)(3)
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל 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)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1 תקן חנייה (3.8.7)	+ התכנית אינה בעלת השפעה תחבורתית + תקן חניה למסחר - 0 תקן חניה לתעסוקה 0 תקן חניה למלונאות 0 תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקן.
הוראות כלליות לתכנון תוכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	התכנית כוללת מבנה לשימור אך אינה נכללת בתחום מרקם לשימור	+ התכנית כוללת תיק תיעוד מאושר, וכן הוראות שימור. בהתאם לעמדת ועדת השימור מיום 12.12.21
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 השפעה סביבתית סעיף ט – בדיקת הקרקע.	+ התכנית נמצאת באזור חובת בדיקת קרקע – מסקנות חוות דעת סביבתית יוצגו לוועדה המקומית
הוראות כלליות לתכנון תוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	שמירת תכנית פנויה לניקוז, סעיף 4.6.4(א)(3)	+ תכנית פנויה לניקוז בהתאם לתכנית הבניין הקיים שנקבע לשימור בתכנית זו תנאי להפקדה בפועל: תיאום מול מי אביבים

תנאי להפקדה בפועל: נספח תשתיות	4.6.2 (ה)		
--------------------------------	-----------	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
שינוי קו בניין מ-3 ל-2.9 בהתאם לבינוי קיים.	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	היועץ המשפטי לוועדה:
אודי כרמלי, אדרי		1.7.2025	
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	הראלה אברהם אוון, ע"ד
		1.7.2025	

א'יסת קוסמן
ג'רמלי
כ'א

ת"ר ברעס | 2017

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
6. תנאי להפקדה בפועל הכנת נספח תשתיות וניקוז.
7. תנאי להפקדה בפועל תיאום מול מי אביבים
8. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
9. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
10. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 19

11. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
12. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
13. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
14. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
2. אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
3. הכנת נספח תשתיות וניקוז.
4. תיאום מול מי אביבים
5. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
6. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
7. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.
8. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
9. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
10. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
11. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
15. משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

מס' החלטה	מס' התוכן
09/07/2025	0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוה עופר
125-0015 - 12	דיון בסעיפים 77 + 78

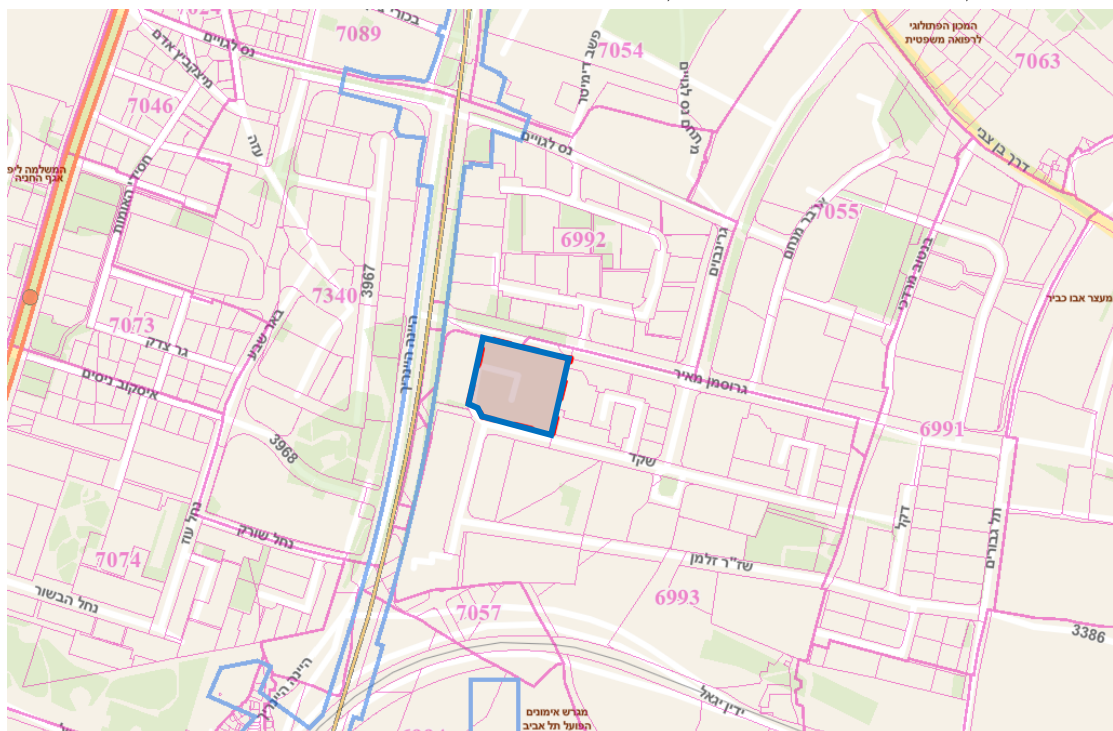
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תא/מק/5285, התחדשות עירונית שקד 32-52

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית ודיון בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: שכונת נוה עופר רחוב שקד / רחוב גרוסמן מאיר

כתובת: שקד 32-52 (זוגיים) / גרוסמן מאיר 47



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993	מוסדר	חלק	121	-

שטח התכנית: 10.088 דונם

יזם: מטרופוליס

מתכננים: עורך ראשי: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

נוף: בלוקא אדריכלות נוף

תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ

מודד: קבוצת דטהמפ

אגרונים: רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי

בעלות: פרטיים (16 יח"ד נרכשו מחלמיש וטרם הושלם הרישום בטאבו), יח"ד אחת בבעלות חלמיש.

מצב השטח בפועל: 11 מבני שיכון בני 2 - 4 קומות על עמודים, הכוללים 96 יח"ד, שחלקן ביצעו הרחבות בניה (16 יח"ד ביצעו הרחבה לפי היתר; 2 יח"ד קיבלו היתר בזמן האחרון, 2 יח"ד נמצאות בשלב הפרסום לקראת הוצאת היתר).

בתחום החלקה קיימים מרחבי חניה עילית (ביעוד מגורים, ללא הצמדת חניות לדירות). החלק המערבי של חלקה 121 משמש בפועל כדרך גישה לשלושה בנייני מגורים סמוכים ממערב (שקד 37 / 39 / 41) המיועדים להתחדשות מגרשית (לפי היתרים שיצאו מכוח תמ"א 38 / עתידיים מכוח תא/5555) ונדרשים לגישת רכב לחניה עילית.



תכנון מתארי ומדיניות קיימים:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016) - אזור 707 (נוה עופר)

נספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית – שימוש ראשי: מגורים, שימושים נוספים: מסחר 1 בק"ק, משרדים. שטחי בניה עד רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני: גובה הבניה עד 8 קומות, תוספת עד 15 קומות מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".

נספח אזורי תכנון (707 נוה עופר): מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (עד רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (עד 15 ק', 19 ק' בשקלול הקלות בגובה, לפי סעיף 62א. (א) (9) לחוק התכנון והבניה).

טבלת הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות, מסמך המדיניות 9061 לשכונת נוה עופר אושר בשנת 2018.



נספח אזורי ומתחמי תכנון



נספח עיצוב עירוני



תשריט אזורי יעוד

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוח עופר	09/07/2025
דיון בסעיפים 77 + 78	12 - 0015-25

מסמך מדיניות נוח עופר, תא/מק/9061 (אוסר 2018)
מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות בשכונה ומהווה את התשתית להכנת תוכניות מפורטות והפעולות הנדרשות בכדי לחולל שינוי על בסיס המרחב הציבורי הקיים והמתוכנן.
המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. עבור כל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות מומלץ (פינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38 או שיפוץ). כמו כן, נכלל שילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה.
התכנית חלה במתחם I (חלקי). במתחם זה מומלץ עיבוי המבנים ע"י תוספת שטח לכל דירה ותוספת של עד 3.5 קומות בהתאם למדיניות תמ"א 38 או בכפוף לקידום תכנית.
סיכום צוות התחדשות עירונית מיום 14.02.2022: "לאור תוקפה של תמ"א 38 הקרב ודרישת מדיניות התמ"א העירונית במתחמים בהם תוספת מעל 50 יח"ד, יתאפשר קידום תכנית במתווה פינוי בינוי בהתאם להנחיות מדיניות תא/9061, אגף תכנון עיר והיחידות העירוניות השונות".

מצב תכנוני קיים :

תא/432 תכנית מתאר יפו (1960)

יעוד קיים: מגורים אזור משנה 1.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: 30% בקומה. 3 קומות + קומת עמודים.

תא/1134 שינוי לתכנית 432 (1973)

יעוד קיים: מגורים ג' משנה 2.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: 40% בקומה. עד 6 קומות.

תא/2603 הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נוח עופר (1996) + תא/2603 א' (2007)

יעודי הקרקע: מגורים 3-4 קומות.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: שטח מירבי ליח"ד לאחר הרחבה יהיה 110 מ"ר כולל שטחי שירות בתוך יחה"ד. יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית תא/ג'.



תשקיף 00407070823 למרחב תכנון שקד (פורסם 4/3/2024)
התשקיף פורסם בראייה כוללת עם מרחב תכנון שיק הסמוך ממזרח, והקצאות הקרקע חולקו בהתאמה בין שני המרחבים.
כל אחד משני המרחבים כלל דרך חדשה שתחבר בין הרחובות שקד וגרוסמן, לציפוף רשת הרחובות השכונתית, והקצאה לצרכי ציבור שכונתיים: שב"צ במתחם שיק הסמוך, ושצ"פ במתחם שקד, שמוקמו בלב הבלוקים, משני צידיו של הרחוב המוצע.
חזיתות המבנים כלפי הרחובות הסובבים יכללו חזית מסחרית ו/או פעילה.
הבינוי יהיה מרקמי בעיקרו, ובפינה הצפון – מזרחית של כל אחד מהמתחמים סומן אזור לבחינת בניה לגובה (עד 19 ק').

סכמה לסביבת תשקיפי שיק ושקד:



תשקיף 00407070823 למרחב תכנון שקד

- מקרא**
- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
 - ▨ שטח ציבורי (שצ"פ/ שב"צ)
 - חזית מסחרית/פעילה
 - ▨ אפשרות לבניה גבוהה
 - ▨ דרך
 - עץ בעל ערכיות גבוהה
 - עץ בעל ערכיות בינונית



⋮

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוע עופר
125-0015 - 12	דיון בסעיפים 77 + 78

מצב תכנוני מוצע

עקרונות תכנון:

- הריסת המבנים הכוללים 96 יח"ד והקמת מבנים חדשים, בשילוב בניה מרקמית עד 10 קומות ומגדלית עד 19 קומות.
- הקצאות לשטחי ציבור –
 - כ-2 דונם כשטח ציבורי פתוח בלב התכנית.
 - כ-1 דונם לרחוב חדש במערב התכנית, שיעבה את רשת הרחובות השכונתית ויוכל להתחבר בעתיד לצומת עם רח' גרוסמן.
- קביעת 10% מיחה"ד כדיור בר השגה (דב"י), בהתאם לתוספת השישית לחוק התכ"ב, בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- קביעת עצים בוגרים בעלי ערך לשימור.

דיווח אודות הסכמות והתייעצות עם הציבור:

- בתאריך 19.11.2024 אושר מתווה שיתוף הציבור ע"י תת-הוועדה לשיתוף הציבור בתכניות להתחדשות עירונית.
- בתאריך 29.5.2025 נערך כנס שיתוף הציבור הראשון.

תיקי מידע בתוקף:

- אין

בקשות רישוי בתהליך (לא יושפעו מהודעה זו):

- בקשה מס' 20230855 (נפתחה יוני 2023), להרחבת דירת מגורים ע"י תוספת בניה בקומת הגג, בשטח תוספת 40 מ"ר.
- בקשה מס' 20211551 (נפתחה נובמבר 2021), להרחבת דירת מגורים ע"י תוספת בניה קלה בקומת הגג, בשטח תוספת 40 מ"ר.

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק:

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח ביעודי הקרקע מגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

לפרק זמן של שלוש שנים:
יתאפשרו היתרי בניה בתחום זה לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים.
היתרי בניה לתוספות בניה מכוח תכניות מאושרות לא ילקחו בחשבון במסגרת "המצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת עתידית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והודעה על הגבלות בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב, כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 125-0015 מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוח עופר
125-0015 - 12	דיון בסעיפים 77 + 78

לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והודעה על הגבלות בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב, כמפורט להלן:

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק:

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח ביעודי הקרקע מגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת.

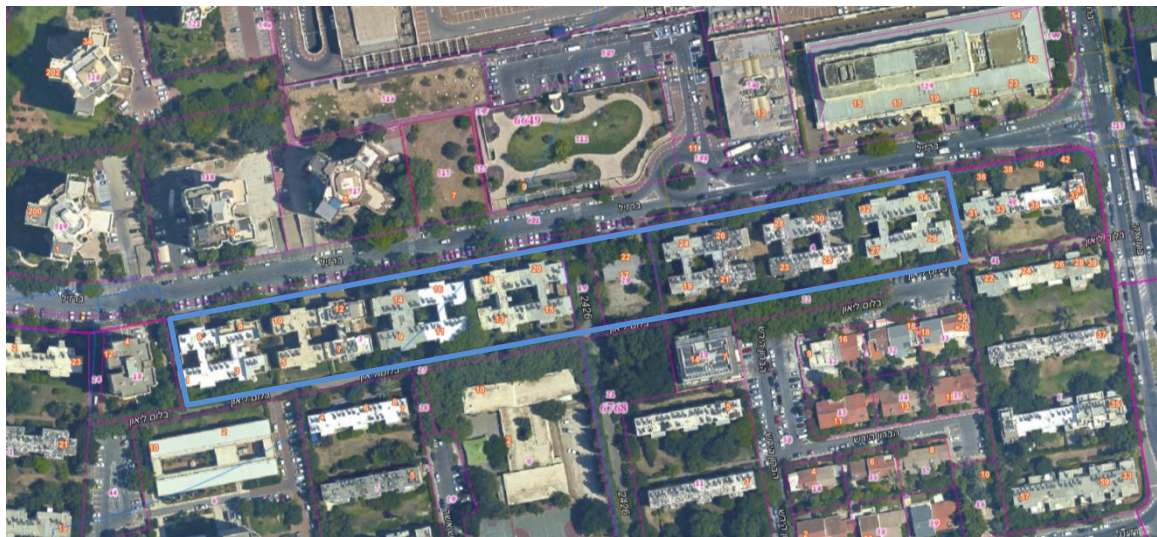
הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

לפרק זמן של שלוש שנים:

יתאפשרו היתרי בניה בתחום זה לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים.
היתרי בניה לתוספות בניה מכוח תכניות מאושרות לא ילקחו בחשבון במסגרת "המצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת עתידית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום:

רמת אביב א'

גבולות: בצפון: רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלוס

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

כתובת:

רחוב ברזיל 34-6 זוגיים

רחוב לאון בלוס 1-29 אי-זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	
6768	3,4,19,20

שטח התכנית: 13.3 דונם

מתכנן:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יועץ תנועה:

מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ תשתיות:

צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ

אגרונום:

אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ

יועץ נופי:

יעל בר מאור- סטודיו לאדריכלות נוף

יועץ סביבתי:

לשם שפר

מגישי התכנית: פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית באמצעות בא כוח עו"ד גיא שטרס ממושרד שיפמן, ספיר, שטרס ושות' עו"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

יזם: אזורים בניין (1965) בע"מ,
אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת, בניין עיר
ט.י.ג בע"מ,
תדהר התחדשות עירונית בע"מ,
תפ אראל יזמות בע"מ

בעלות: פרטיים (פירוט לפי גוש חלקה מטה), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 3 – כ-6.8 ד' - שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 84 יח"ד.
חלקה 4 – כ-5.0 דונם - ארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 112 יח"ד.
חלקה 20 – 1 ד' - שב"צ. מבנה ציבור בן קומה אחת.
חלקה 19 – 0.5 ד' - שצ"פ.

מדיניות קיימת:

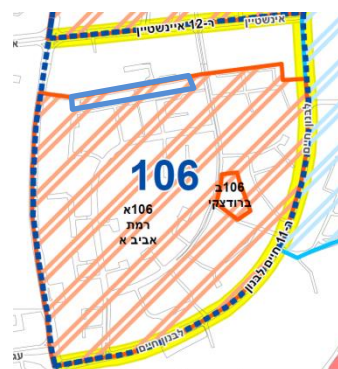
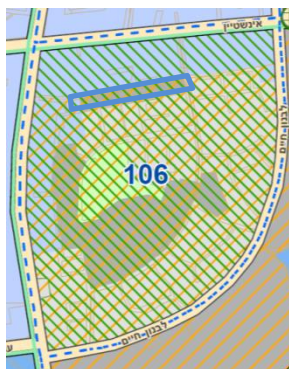
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: ל', 406, 524, תכניות הרחבה 2173 ו-2173א, ג-1, ע-1, צ.
יעוד קיים: מגורים, שפ"פ, שב"צ, שצ"פ.

תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: מתחם 106א' רמת אביב א' – מתחם להתחדשות עירונית
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות, מרקם בנוי לשימור
- רח"ק מירבי: 5



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים.
ציפוף ותוספת יחידות מגורים.
הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - מייעוד מגורים א2 משנה 4, לייעוד מגורים. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 5.0.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבנייה במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בני עד 15 קומות עם בנייה מרקמית של עד 8 קומות. במגרש המערבי: בניית 3 בניינים בני עד 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
9. קביעת תקן חנייה - קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

תיאור התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.
התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה. טיפולוגית הבינוי העתידי משלבת ברצועה לסירוגין בינוי לגובה 15 קומות לצד בינוי מרקמי עד 8 קומות. זאת תוך התייחסות למקצב המוכתב מרשת המעברים הציבוריים.
הרח"ק 5.0 ומספר הקומות עד 15 קומות.

המגרש המזרחי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 101) הוא בשטח כ-4.5 דונם. כולל הריסת שלושה בנייני מגורים, ובמקומם בניית 2 מבנים בני עד 15 קומות, ומבנה בבנייה מרקמית עד 8 קומות.
המגרש המערבי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 102), הוא בשטח כ-5.9 דונם, כולל הריסת ארבעה בנייני מגורים ובמקומם בניית 3 מבנים בני עד 15 קומות וארבעה מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית מגדילה את השטח הציבורי שבתחומה (שב"צ ושצ"פ) משטח 1.5 דונם ל-2.75 דונם.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
(3)	6	15	70	205	23052	7000	(1) 15600	4520	101	מגורים	מגורים
(3)	6	15		270	29529	8050	(2) 21800	5970	102	מגורים	מגורים
	6	15		475	52581	3147	49303	10490		<סך הכל>	מגורים
						2252	6756	2252		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

הערות ברמת הטבלה :

בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל-קרקעיים לשטחי שירות ולהפך, בעת הוצאת היתר בניה ובתנאי שלא יתווספו שטחים לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- (1) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (2) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (3) מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבניה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.



בינוי :

- התכנית כוללת הוראות עיצוביות ונספח בינוי הכוללים :
1. גובה מבנים מקסימלי של עד 15 קומות.
 2. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, פתחים ומרפסות.
- מיקום הבניינים (גובה או מרקמי) בנספח הבינוי יהיה מחייב.

מספר קומות :

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

קווי בניין :

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- קדמי - צפון : 2.0 מ'.
- צדדי : 3.0 מ' ו- 1.0 מ' לכיוון השצ"פים.
- אחורי - דרום : 6 מ'.

גובה : עד 70 מ'

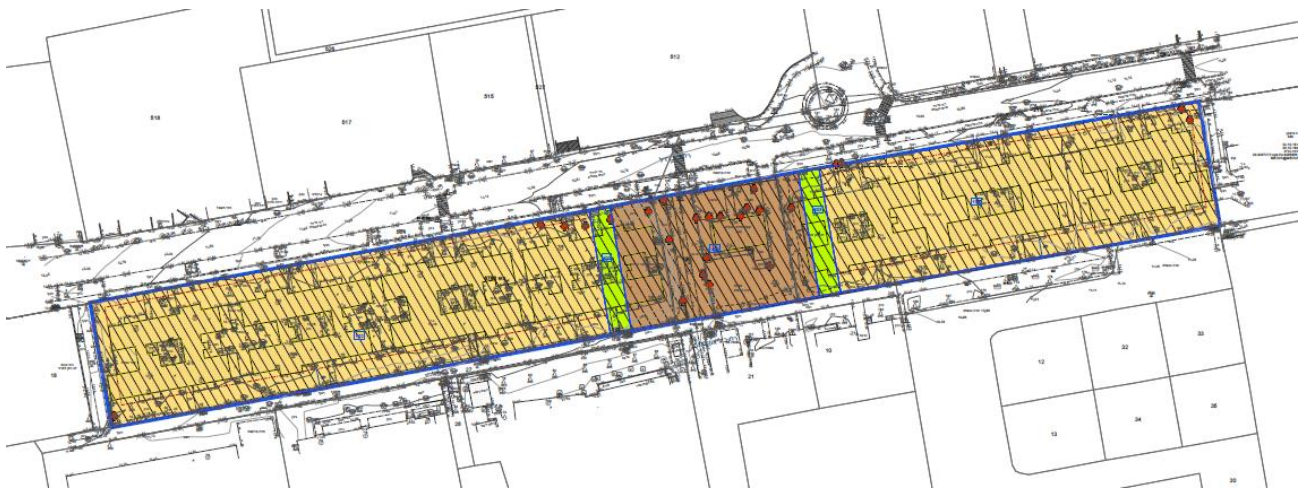
צפיפות :

22 יח"ד לדונם

יח"ד :

475 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד : 77 מ"ר עיקרי

תשריט מצב מוצע :



תכנית בינוי:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרשים.
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח כל מגרש לצורך שמירה על שטח לחלחול.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

בתכנית עיצוב ייקבעו זיקות הנאה חוצות לתנועת הולכי רגל צפון-דרום. במגרש המזרחי (תא שטח 101) תקבע זיקת הנאה אחת, במגרש המערבי (תא שטח 102) ייקבעו שתי זיקות הנאה.

הקצאות לצרכי ציבור:

הגדלת המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מכ-1.5 דונם לכ-2.75 דונם.
השטח הציבורי יועבר לחזקת העירייה עם הריסת הבניין הראשון בכל אחד ממגרשי המגורים.
זכויות בניה והוראות בינוי בשב"צ בהתאם לתכנית צ.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

טרם הוצאת היתר בניה לזכויות הנוספות מכוח תכנית זו, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תנועה וחניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

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

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.

ניקוז

תשמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח כל מגרש.

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגורים		מגורים א'			
52,450		17,108		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	

מספר יח"ד		196	475
מספר קומות		4	עד 15
חניה	מס' חניות	0	475
מבנים ומוסדות		שטח מגרש	שטח מגרש
ציבור		1003 מ"ר	2253 מ"ר
שצ"פ		שטח מגרש	שטח מגרש
		462 מ"ר	501 מ"ר

פרוטוקול ועדת השימור מיום 16.3.20:



נושא מס' 5 : התחדשות רחוב ברזיל ברמת אביב א:

שכונת רמת אביב א' מוגדרת בתוכנית המתאר 5000 כשכונה לשימור מרקמי. התוכנית כוללת 7 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה ציבור ברחוב ברזיל בחלקה הצפוני של השכונה הפונים לקניון רמת אביב בחזית הצפונית, ובחזית הדרומית הם פונים לרח' ליאון בלום, שהינו סמטה להולכי רגל המאפיינת את ליבה של השכונה. בתוכנית המוצעת המבנים מיועדים להריסה ובניה מחדש, בצמדים של מבנים ארוכים בגובה של 7.5 ו/או 8.5 קומות ובסמוך מבנים גבוהים בגובה של 25 קומות. בהתאם למסמך המדיניות של רמת אביב הותיקה שהמליצה על התחדשות הדופן הדרומית באמצעות פינוי בינוי. מטרת התכנון: התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים ובבניה משולבת. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים, תוך שמירה על אופי ומאפייני השכונה כלפי רחוב ליאון בלום.

הנושא נדון בוועדת השימור 1904, שהתקיימה ב-23.12.19 ובה סוכם: "חברי ועדת השימור ממליצים לקיים ישיבה פנימית לצורך חשיבה נוספת על שימור והתחדשות רמת אביב. אם יעלו שינויים הנושא יחזור לדיון בוועדת השימור, אם לא יוצעו שינויים הנושא יקודם לוועדה המקומית."

מטרת הדיון: הצגת עקרונות מדיניות השכונה, ודיון חוזר בתוכנית המוצעת.

סוכם:

לאור העובדה שלא הוצאו שינויים, אין צורך לדון שוב בתכנית, ניתן להמשיך לקדם את התכנית לוועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור אשרה את מתווה ההתייעצות עם הציבור בתאריך 27.6.19. בתאריך 6.8.19 נערך במרכז אביבים (מרכז יום לקשיש) מפגש עדכון ציבור להצגת התכנית, שאורגן ע"י חברת דיאלוג מטעם היזם ובו השתתפו כ-100 תושבים. בהתייחסויות מטעם הציבור בלטו הנושאים של תנועה וחניה ובעיקר חשש מעומס ברחוב ברזיל – ניתן מענה שצפוי צמצום של תקני החניה ושקיימת תכנית לתוספת מקומות חניה לאורך רצועת נמיר. מבחינת הבניי המוצע עלתה שאלה לגבי היקף הזכויות ומדוע לא התחדשות באמצעות תמ"א 38? הוסבר שטיפוס מבני המגורים והמגרשים המצומצמים לא מאפשרים פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן הוחלט במדיניות על התחדשות במתכונת פינוי-בינוי.

דיווח לגבי תסקיר חברתי:

נספח חברתי ברזיל – לאון בלוס

במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם הרחובות ברזיל וליאון בלוס, שכונת רמת אביב, הוכן נספח חברתי ע"י מתכננת ערים חברתית ענת ברקאי-נבו. מתחם התכנון מונה 194 יח"ד על פני 7 מבני מגורים, כאשר הוא נחלק לשני מגרשים: מגרש מערבי, המונה 112 יח"ד; מגרש מזרחי, המונה 84 יח"ד. בין שני המגרשים קיים מבנה ציבור אשר כיום משמש כקופת חולים "לאומית". אוכלוסיית המתחם נחלקת ל-54% בעלים ו-46% שוכרים. הפרויקט מקודם ע"י חברת אזורים+אקרו נדל"ן (מתחם מזרחי) וחברות תדהר+אקרו נדל"ן (מתחם מערבי).

מתודולוגיית הכנת הנספח כללה: סיור במתחם התכנון, סקר שטח בקרב בעלי דירות ושוכרים המתגוררים במתחם, סקר טלפוני בקרב בעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם, מפגש עם נציגויות הדיירים, מפגש עם עורכי הדין המייצגים מטעם הדיירים, מפגש עם גורמי רווחה במנהל שירותים חברתיים, מחלקת עבר הירקון, עיריית ת"א יפו. המתחם מאופיין במאגר חברתי מגוון - אוכלוסיית המדגם מהווה 36% מכלל בתי האב במתחם ונחלקת ל-3 קבוצות: בעלי דירות המתגוררים במתחם (39%), שוכרים המתגוררים במתחם (28%) ובעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם (33%). התפלגות הגילאים במתחם רחבה: 22% מהאוכלוסייה בני 20-29 (בעיקר שוכרים), 10% מאוכלוסיית המדגם בני 80+ (בעיקר בעלי דירות מתגוררים) ו-43% מאוכלוסיית המדגם בני 60+ (נחלקים בין בעלי דירות מתגוררים לבעלי דירות שאינם מתגוררים). 46% מדירות המתחם מושכרות, מרבית מהדיירים הינם אוכלוסייה צעירה; מקרב בעלי הדירות המתגוררים 26% הינם זוגות צעירים ו-37% משפחות עם ילדים. חשוב לשמור על האוכלוסייה הצעירה בשכונה (יחידנים ומשפחות), אשר בעתיד לא תוכל לאפשר לעצמה לשכור או לרכוש דירות במתחם. עפ"י נתוני הרווחה העירוניים, ישנם 22 תיקי רווחה פעילים – רוב התיקים עבור בעלי דירות מבוגרים מאוד (90+). לתהליכי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה על אוכלוסיית הקשישים, זהו משבר חיים עבורם והם לא תמיד תופסים אותו כהזדמנות לצמיחה ושינוי. הסביבה המוכרת משתנה ובנקודת הזמן שבה הם רוצים להזדקק בפינה הידועה להם, הם צריכים לגייס משאבים חברתיים, כלכליים ואישיים להסתגלות למצב החדש. הקושי בהסתגלות לשינוי יכול להוביל למשבר. לפיכך, יש לשים זרקור על הטיפול באוכלוסיית הקשישים ומומלץ למנות עו"ס קהילתית עירונית אשר תנחה ותפקח על הטיפול באוכלוסיית הקשישים ומשפחותיהם בתהליך ההתחדשות. במקביל מומלץ למנות פונקציה קהילתית ע"י היזם אשר יסייע בעת הפינוי והמעבר ובחירת דירת התמורה/ חלופה עפ"י בחירת הדייר המבוגר.

מתוך הסקר עולה שביצוע רצון מהתחבורה הציבורית בקרבת המתחם. יש להעצים את היתרונות שמציע האזור מבחינת תחבי"צ ולא לעודד אוכלוסייה חדשה להתנייד ברכבים פרטיים, ע"י תקני חנייה מינימליים במתחם.

תהליך ההתארגנות: לאור הפגישות עם בעלי הדירות חברי הנציגויות ובאי כוחם עולה כי בשני המתחמים תהליך ההתחדשות קודם על ידי בעלי הדירות, תוך כדי נקיטת פעולות הממקסמות את מיצוי הזכויות של בעלי הדירות בתהליך ההתחדשות, כגון בחירת אנשי מקצוע כמו עו"ד ומפקח ובחירת יזם במכרז. בנוסף, בשני המתחמים פועלות נציגויות מאושרות המייצגות את הדיירים בשקיפות. תהליך שיתוף כלל הדיירים מתבצע במספר אופנים: כנסים, פגישות אישיות ובמספר ערוצי מדיה. ראוי לציון לשבח את תהליך שיתוף הציבור ומיצוי הזכויות במתחם המערבי אשר הובל ע"י ד"ר זוהר עילם, ויכול לשמש כדוגמה להתנהלות של נציגויות ברחבי הארץ.

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים: המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכלוסיית הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיוור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתחם לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל. המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצללים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

מנגנונים מומלצים לסיוע לאוכלוסיית הקשישים בתהליך ההתחדשות: הקמת צוות נציגות ייעודי אשר ילווה את בני הגיל השלישי למשך כל הפרויקט; מינוי רכז/ת קהילתי ע"י היזם; במשך תקופת הבנייה התחייבות היזם להתקשר עם מתווך אשר ימצא לבני הגיל השלישי דירות שכורות בשכונה, מתן שכ"ד חלופי גם לבעלים המעוניינים להשתכן אצל בני משפחתם, בחירת חברת הובלה ע"י היזם המתמחה בעבודה עם בני הגיל השלישי, תינתן חבילת סיוע ע"י היזם אשר תכלול: הובלה, אריזה, פריקה, אחסון, ניקיון, סידור; מימון עלויות נוספות שיקבעו ע"י השמאי במידה

והדירות הנדרשות הן בעלות יותר גבוהה; התחייבות היזם לסייע ברכישת ציוד, אביזרים וניתור מצב בריאות של אוכי הגיל השלישי עקב המעבר לדירות השכורות; מתן עזרה במעבר והתאקלמות לדירות התמורה.

מנגנונים למניעת דחיקת בעלי הדירות מהמתחם בתהליך ההתחדשות (לישום ע"י היזמים): הקמת קרן תחזוקה לסיוע בתשלום וועד בניין ותחזוקה, לתקופה של 10 שנים, עבור כלל בעלי הדירות המתגוררים במתחם ומעוניינים להמשיך לגור במתחם ובלבד שבבעלותם דירה אחת; החלת התיקון לחוק ב- 2018 של חוק פינוי בינוי (פיצויים). תשס"ו – 2006 על כלל בעלי הדירות בשני המתחמים.

זמן ביצוע:
שוטר

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל	
דיון להפקדה	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

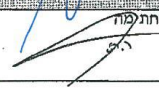
פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0776815	שם התכנית מינוי בינוי רחוב ברזיל	מגיש התכנית בניין עיר התחדשות עירונית	עורך התכנית אדריכל משה צור
פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ תכנית כוללת בשטח		☐ תכנית כוללת	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשגיח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	כשם הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
מדינת ישראל, תוכנית התחדשות עירונית בשטח כלכלי בגודל 13.5 דונם - התוכנית כוללת תחנת 7 מבני מגורים ו-5 מבני מסחר/שירותים עם 5 מבני מגורים חדשים עם 5 מבני מסחר/שירותים	62-א (א) חוק התכנון והשטח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו) תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשון בתוכנית המתאר	איווי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 106-א - דמת אביב א' מתחם להתחדשות עירונית	מספר קומות מירבי 15 -
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - מרקם בנוי לשימור	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניית עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי	5.3.2 מתחם להתחדשות עירונית נדרש מסמך מדיניות
		5.3.2 (ג) רח"ק נוסף 4+1
		5.3.4 מרקם בנוי לשימור - לפי סעיף 4.3.2

קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית	קיים מסמך מדיניות	תכנון: מתחם התחדשות עירונית	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, שצ"פ	לפי 3.1.1 סעיף (א) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר: אזור מגורים בבניה עירונית	+
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) – מקבצי שימושים ראשי: מגורים תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		לפי סעיף 3.1.1 ו'	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	רח"ק מירבני 4 + תוספת רח"ק נוסף לפי 5.3.2	+
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדת רשאת לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובבלד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבי. תמותרת במגרש. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 3.1.4 (ה) גזוטרואות למגורים	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכנית תקפות	+
קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעימים בחוראות התוכנית. 4.2.6 (א) לפי חוראות טבלה 5.4 4.2.2 ג'	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - ספק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	+
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד), בהתאם לסעיף 2.5.3	+

התכנית מגדילה את המגרש הציבורי מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'	(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שנינו ייעוד		
שטח השטח נשמר, מיצול לצורך מעבר בין צידו המגרש הציבורי באופן שאינו מוגע באיכות השטח לעומת תמצב הקיים	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 א'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגזים תחת המגזר 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)
תקן חנייה על פי התקן שיחית בתוקף במועד אישור התכנית	3.8.7 א'		הוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
תואם החלטת ועדת השימור	4.3.2, 4.3.1	מקדם בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למקדם בניו לשימור (4.3.2)
תנאי להיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחבי המגורים במסגרת	בניית ירוקה 4.4.3 הנחיות מרחביות 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמות לסטות מהוראות סעיף 4.4
מסמך המדיניות הטמיע את עקרונות תכנית האב לטבע עירוני	4.5.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
יותר 15% שטח חזיר למים	4.6.4 א' 4.6.5 א-ז 4.6.5 ג'	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) הנחיות כלליות לתשתיות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חלק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א(א) למעט: (4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
מאות הסעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (1)(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח
סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5)(א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (19)(א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (19)(א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מזהנים הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		29.6.20
חיוני: המשכתי ליועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוז, עו"ד	2438976-9		25.6.2020

רן ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תאפשר את התחדשות הדופן הדרומית של רחוב ברזיל באופן רציף ובשפה שתואמת את השכונה. מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומרי ציוד צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד.
- 3) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 4) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 5) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 6) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומריות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 7) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 8) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של דיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 9) יש להציג חניות אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 10) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 11) תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8.
- 12) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/06/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/06/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : התוכנית לפינוי בינוי בסמכות מקומית ותואמת את מסמך המדיניות לרמת אביב. במסגרת קידום התוכנית בוצע תסקיר חברתי. בנוסף לחו"ד צוות, יש שני תנאים נוספים להפקדת התכנית בפועל : חתימת היזם על כתב שיפוי ועל הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים וסיום תאום של נספח התנועה מול אגף התנועה. מנדי ממשלה צור : מציג את התוכנית. אופירה יוחנן וולק : מאחר ויש אוכלוסיה של בני הגיל השלישי עד כמה אנחנו יודעים שהאוכלוסיה הזו תקבל מענה כמו שצריך. שיהיה מינוי רכז קהילתי שיהיה מתווך שיעזור להם למצוא דירות שכורות הם אכן מתחייבים לזה. גידי מוזס (בשם החברות אקרו נדל"ן, אזורים ותדהר) : כן אנחנו מתחייבים וזה יוסדר.

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

ליאור שפירא : אני חושב שצריך לבנות יותר לגובה.
מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 13) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבניה.
- 14) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומרות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 15) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 16) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 17) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 18) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומרות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 19) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 20) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמיש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשהיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 21) יש להציג חניות אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 22) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 23) תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8.
- 24) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.
- 25) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על כתב שיפוי.
- 26) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים.
- 27) יש להשלים תאום נספח התנועה מול אגף התנועה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9739 בעמוד 7509 בתאריך 11/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
02/07/2021 מעריב הבוקר

מס' החלטה	התוכן
מערב מקומות ת"א	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה
02/07/2021 03/07/2021	

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דוד בונן	רחוב בלוס ליאון 23 תל אביב - יפו 6946122
דן דרין	רחוב רדינג 20 תל אביב - יפו 6902415
חנה מימון	רחוב בלוס ליאון 21 תל אביב - יפו 6946121
יוסי חן עו"ד	רחוב נחלת בנימין 100 תל אביב - יפו 6652519
עו"ד כהנא אשר	יגאל אלון 65 תל אביב 6744316
עו"ד פז יצחקי וינברגר	ת.ד. 102 גבעתיים 5310002
עוזיאל מלמד מנטוביץ יצחק עו"ד	רחוב מצדה 5 בני ברק 5126111
שחר אלטמן	רחוב בלוס ליאון 27 תל אביב - יפו 6946124

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

התנגדות	המתנגד	בא כוח	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	דוד בונן		א. התכנית יוצרת צפיפות יתר (45 יח"ד לדונם) שאינה תואמת לשכונה.	בתכנית המתאר תא/5000 ובמסמך המדיניות נקבע כי בדפנות השכונה יתאפשר ציפוף משמעותי מבמרכזה. בנוסף, טיפוס בנייני המגורים הקיימים אינו מאפשר פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן נבחר מתווה פינוי בינוי שהוא עמוס יותר, אך מיישם תועלות עירוניות כגון תשלום השבחה, והקצאת קרקע לצרכי ציבור.	לדחות את ההתנגדות
			ב. התכנית תיצור עומס תנועה בלתי נסבל ברח' ברזיל שהוא רחוב ללא מוצא שמשרת גם את קניון רמת אביב.	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. כמות זו אינה	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל		התוכן	
דיון להפקדה					
				בבחינת "שובר שיוויון" ברחוב.	
				ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	ג. אי שוויון בחלוקת התמורות לבעלים. דרישה להקמת קרן איזון ופיצוי מטעם היזם, שלטענת המתנגדים הובטחה להם בעבר ע"י אחד היזמים.
2	דן דרין			נכון לשלב זה אין כוונה לפרוץ את מגבלת 15 הקומות בתחום המוגדר בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור. בנייני 15 קומות מתכתבים עם הבניינים הגבוהים (11-15 קומות) שפזורים בשכונה מאז הקמתה. דוקא מגדלים וביניהם שטחים פתוחים הינם זרים לקנה מידה של השכונה.	מציע תכנית חלופית של שלושה מגדלים בני 40 קומות וביניהם שטחים פתוחים שישתלבו במערך השכונתי. מבקש שהתכנית תוצג בדיון.
3	חנה מימון (בעלים בלאון בלום 21)				התכנית תפגע באיכות החיים ובאופי השכונה. ראו התנגדות 7 בהמשך.
4	חברת פוזיילוב- ניצנים (יזם הפועל בברודצקי 41 הגובל בתכנית)	עו"ד יוסי חן		תוקף המגבלות שפורסמו מתוקף סעיף 78 לחוק למדיניות רמת אביב הותיקה אכן פג, אך מסמך המדיניות נותר בתוקף והוא המסמך התכנוני המנחה שמפרט את תכנית המתאר תא/5000 ומנחה כללים להתחדשות השכונה.	א. תוקף מדיניות רמת אביב פג ומשכך תכנית תא/5000 היא המגדירה את המעטפת התכנונית בשכונה.
				מקומה של טענה זו אינו בדיון להתנגדויות לתכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל. מסמך המדיניות הוא שהמליץ על פתרונות שונים עבור ברודצקי 41 ועבור תחום התכנית.	ב. טענות לאפליה – החברה המתנגדת הגישה היתר תואם תא/5000 שקבל המלצה שלילית ממח' תכנון צפון.

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה		התוכן		
				ג. דרישה להיכלל במסגרת הקו הכחול של תכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל כך שתתאפשר לברודצקי 41 ירידה רכב ברמפה עצמאית למרתף החניה, או שתתאפשר ירידה משותפת לזו של המגרש המזרחי בתכנית.	אין הצדקה לשלב את המגרש בברודצקי 41 בתחום הקו הכחול של התב"ע רק על מנת לאפשר לו ירידה לחניה. שילוב במסגרת התכנית משמעותו היכללות באיחוד וחלוקה, איחוד תשתיות, הקצאה לצרכי ציבור ועוד. תיאורטית ניתן להגדיר במסגרת תכנית תא/4895 זיקת הנאה למעבר רכב ממרתפי המגרש המזרחי למגרש שבברודצקי 41. אך מכיוון שביצוע התב"ע לא בהכרח יתוזמן עם ביצוע ההיתר בברודצקי 41, עדיף שהמתנגדים יתכננו במסגרת ההיתר בברודצקי 41 מעלית חניה למרתף בקונטור הבניין או מתקן חניה בקונטור הבניין כפי שהמדיניות מאפשרת.	לדחות את ההתנגדות
5	107 דיירים ברחוב ברזיל 1,3,5	עו"ד אשר כהנא		יצוין כי בהתאם למכתב מעת עו"ד כהנא התכנית פורסמה להפקדה מחדש בחודש יולי כתוצאה מכך שבפרסום המקורי מחדש מאי נפל פגם ולא הוזכרו בו הכתובות של חלק מהבניינים בתחום התכנית.		
				התכנית לא בסמכות הועדה המקומית :		
				א. לא הוצגה לועדה חו"ד יועמ"ש ומהנדס הועדה בעל עניין בקרקע.	לדחות את ההתנגדות	

מס' החלטה	התוכן			
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה				
	להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו- 2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי. כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה.			

מס' החלטה	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	התוכן
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לנטען בהתנגדות, מסמך המדיניות אשר כולל פירוט נרחב לגבי השכונה והיותה מרקם בנוי לשימור אושר על ידי הועדה המקומית בתאריך 22.1.2014 (הפרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק על הכנת תכנית שתקבע זכויות למגרשים המיועדים להתחדשות באמצעות תמ"א 38, אך הצורך בתכנית כזו התייטר עם אישור מדיניות תמ"א 38 העירונית).	ב. התכנית לא תואמת את תא/5000 והועדה הוטעתה לגביה. לועדה אין סמכות להפקידה. מסמך המדיניות לשכונה מעולם לא אושר.
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהוראות תא/5000 אשר כללה את השכונה כמרקם לשימור ואף קיבלה את אישור ועדת השימור העירונית בתאריך 16.3.2020 כנדרש בתכנית תא/5000.	ג. פגיעה במרקם בנוי לשימור על פי תא/5000
לדחות את ההתנגדות	התכנית ונספחי התנועה והתשתיות שלה נבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצאו כמספקים.	ד. לא בוצעה בדיקה השפעה על תשתיות – העמסה תחבורתית.
לדחות את ההתנגדות	הפרויקט מיועד למגורים ואין בו מטרדיות, מלבד זו הצפויה בעת הבניה, כמו כל פרויקט בניה אחר. בסדר גודל תואם. לתכנית נספח חוות דעת סביבתית שבחן את המטרדיות שלה. בתכנית העיצוב יפורטו התנאים שיצמצמו את המטרדיות	ה. זיהום אויר ומטרדי רעש, אי חום עירוני, הצללה, הסתרת הנוף, כריתת עצים והרס השבילים.

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל	התוכן
דיון להפקדה			
			ככל האפשר.
		ו. כריתת כ-80 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה והרס מרחב שביל הולכי רגל לאון בלום.	כריתת עצים צומצמה למינימום הכרחי לביצוע הפרויקט. כלפי שביל לאון בלום שמהווה שדרה ירוקה נקבע קו בניין 6.0 על מנת להבטיח צמחיה עבותה לאורכו כך שימשיך לתפקד בתור שדרה.
		ז. לא הוצגו לועדה המקומית חלופות בינוי נוספות.	חלופות העמדה נבחנו עוד בשלב מסמך המדיניות ראו עמ' 96-97 במסמך.
		ח. הדיון במקומית לא כלל חוות דעת בכתב של יועמ"ש הועדה לפי סעיף 61א לחוק התו"ב. כאשר הועדה המקומית איננה בין מגישי התכנית, למרות השטח הציבורי הכלול בתכנית.	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי. כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
						התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה. יצוין כי העובדה שבתחום התכנית קיים שטח המיועד לציבור אינה מחייבת כי הועדה המקומית תהיה מגישת התכנית. הועדה המקומית רשאית להגיש כל תכנית אם היא מוצאת לנכון לעשות כן בין אם קיים בה שטח עירוני או לא.
						ט. התכנית הוצגה לוועדה ע"י באי כוח מבלי לפרט את מי הם מייצגים
						י. חסרה חוות דעת מהנדס הוועדה בכתב למילוי הצרכים הציבוריים הנובעים מהתכנית (מוסדות ושטחי ציבור) כאמור לעיל, מהנדס העיר חתום על חו"ד לעניין סמכות מקומית שכולל התייחסות לסעיף 4.1.1 בתכנית תא/5000 בכל הנוגע לתאור ההקצאה לצרכי ציבור והסבר לגביה. כמו כן פרוטוקול הדיון כולל בחובו את חוות דעת
לדחות את ההתנגדות	אין חובה לפרט את רשימת הבעלים.	לדחות את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות	

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
						מהנדס העיר ומחלקת תכנון צפון אשר מפרטת את כל הנדרש לצורך החלטה בדבר התכנית על פי סעיף 62(ג).
						אכן הנתון שהוצג נראה שגוי. להתייחסות עורך התכנית.
						יב. טענות לאי התאמה לתא/5000 כך שהתכנית לא בסמכות מקומית
						בניגוד לטענת המתנגדים, התכנית תואמת את תא/5000 לרבות בכל הנוגע לגובה המבנים ולנפחי הבניה באשר שטח התכנית כלול באזור התחדשות עירונית בהתאם לתשריט אזורי תכנון של תא/5000 ועל פי סעיף 5.3.2 לתכנית ניתן באזור זה לאשר רח"ק 1 נוסף מעל המותר באזור היעוד וניתן לקבוע בניה חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל המותר בנספח העיצוב. ראו חו"ד סמכות מקומית שהוצגה בעת הדיון בהפקדה.
						כאמור, דפוס "חומה ומגדל" (שילוב של בניה מרקמית ובניה גבוהה) אינו זר לשכונה. בנוסף התכנית כוללת זיקות הנאה לציבור שחוצות את החצרות כעקרון תכנון שכוונתי וכן בינוי מרקמי טורי שגם הוא משתלב.
						יג. טענה לאי השתלבות במרקם
						יד. נספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאפשר רק 8 קומות בברזיל.
						נספח העיצוב העירוני מאפשר 8 קומות אך במקביל נספח אזורי תכנון

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
						קובע את השכונה מתחם להתחדשות עירונית שבו תא/5000 מאפשרת עליית מדרגה לכדי 15 קומות. בשלב המדיניות נמצא כי עליית מדרגה זו נחוצה.
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
						לדחות את ההתנגדות
6	אבי וגדני (בעלים בלאון בלום 27)	עו"ד פז יצחקי וינברג	א. לא הוצגו ע"י היזמים ייפויי כוח או חתימות 80% מבעלי הקרקע.	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי	לדחות את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
					הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי. כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. יצוין כי בכל מקרה לא היה צורך ב- 80% הסכמת דיירים שכן אין מדובר על שלב הוצאת היתר.	
		ב. תוקף ההסכמים של חלק מבעלי המקרקעין פגו ולכן אין להתחשב בהם.			הטענה אינה נוגעת למסמכי התב"ע. מקומה לערכאות אחרות.	לדחות את ההתנגדות
		ג. התכנית מעמיסה תנועתית ותחרף את פקקי תנועה.			תקן חניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	לדחות את ההתנגדות
		ד. התכנית לא מגדילה במקביל שירותים קהילתיים.			התכנית כוללת הקצאת קרקע לצרכי ציבור על פי הנורמות.	לדחות את ההתנגדות
		ה. צפיפות 46 יח"ד לדונם ברוטו חריגה.			צפיפות זו תואמת למה שהוחלט במסגרת תא/5000 ומסמך המדיניות לרמת אביב לאורך הרחובות ברזיל ונמיר	לדחות את ההתנגדות
		ו. בוצעו הרחבות בפועל של חלק מיחידות הדיר הקיימות שלא נלקחו בחשבון.			טענה קניינית שלא זו הערכאה לטיפול בה.	לדחות את ההתנגדות
		ז. נדרש שהועדה			גם במידה והועדה	לדחות את

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל		התוכן		
דיון להפקדה						
				המקומית (או מוסד ממשלתי אחר) תשתלב בתכנית כמגישה ותפקח על האיחוד וחלוקה.	המקומית תשתלב כמגישה, כללי האיחוד וחלוקה ישמרו. במידה ובאיחוד וחלוקה נפל פגם לא זאת הערכאה לדון בו.	ההתנגדות
7	שחר אלטמן (בעלים בלאון בלום 27)			א. הבניה המתוכננת בדפוס "חומה ומגדל" אינה משתלבת באופי השכונה.	דפוס "חומה ומגדל" כבר מומש בשכונה בשורת הבניינים הגובלים בגן ברודצקי מדרום לו. התכנית קובעת מעברים בין הבניינים ומשאירה מרווח ירוק (קו בניין 6 מ') כלפי שדרת לאון בלום.	לדחות את ההתנגדות
				ב. עדיף מימוש תמ"א 38, כמו ברח' פיכמן, שבו הבניינים בגובה 7.65 קומות בלבד.	מימוש תמ"א 38 נבחן לבניינים ברח' ברזיל ונמצא כלא הולם את סוג טיפס הבניה.	לדחות את ההתנגדות
				ג. תגרם קטסטרופה תחבורתית ברחובות ללא מוצא שכבר היום עמוסים.	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	לדחות את ההתנגדות.
				ד. הבינוי המתוכנן מטרדי ואימתני.	אין אפשרות להתעלם מהצורך הלאומי לצופף את הערים בארץ ובכלל זה גם את שכונת רמת אביב הירוקה. הבינוי המתוכנן עומד בדרישות החוק ובתקנים המקובלים. הציפוף יאפשר לעוד דיירים ליהנות מאיכויות השכונה.	לדחות את ההתנגדות
				ה. אישור התכנית הוא פגיעה אנושה בזכויות הבעלים המתנגדים לפרויקט.	החוק מגדיר מהו אחוז ההסכמות הנדרש לפרויקט פינוי-בינוי. ההנחה היא שבמבט כוללני	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה		התוכן			
		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה			
				הפרוייקט ייטיב עם הבעלים וישרת את האינטרס הציבורי לתחדשות עירונית.	
8	קרולין אלבואר טאה אמלי פרטוש (בעלים מליאון בלוס 29)	עו"ד עוזיאל מלמד (יצחק נטוביץ ושות')	טענות שמאיות	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	לדחות את ההתנגדות

להלן מענה מטעם שמאי התכנית

(1) להתנגדות של עו"ד נטוביץ :

שמאי התכנית עבד לפי תקן 15 השמאי שמתייחס לתכניות איחוד וחלוקה בהם מתוכננים מתחמים עם חלקות ריקות וחלקות עם מבנים להריסה שבהן התקן מורה לקחת בחשבון את עלות תרומת המבנים לבניינים ששנבנו בהיתר וכוללים תרומה כלכלית מיטבית .

בעוד שבתכנית הנדונה הינה תכנית להתחדשות עירונית ולכן גם עפ"י סעיף 10 לתקן 15 נאמר שניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החרגה והסיבה לחרגה זו.

שמאי התכנית סבורים שבתכנית הנדונה אין משמעות לתרומת המבנים בגלל אופי התכנית ולו גם בגלל שאין הבדלים מהותיים בין הדירות בפרויקט. כמו כן יש לציין שהתמורה בגין הדירות הקיימות מתקבלת עפ"י הסכמים בין היום לבין בעלי הדירות ובהתאם לכללים המקובלים, והרישום הסופי מתבצע לא לפי טבלת ההקצאות אלא בעת רישום הבית המשותף.

גישה זו לתקן 15 בתכניות התחדשות עירונית התקבלה כבר בעבר ע"י ועדה מקומית זו וגם ע"י הועדות המחוזיות ומקובלת בתכניות מהסוג הזה.

(2) להתנגדות עו"ד פז יצחקי-וינברגר בס' 11 להתנגדותו, להלן התשובה :

שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון בצורה אובייקטיבית עפ"י הנתונים הקיימים התקן ועקרונות כפי שמפרט החוק, הטבלאות נבדקו ואושרו ע"י שמאי ועדה מקומית מתחום מקרקעין, הטענה בגין קיפוח בעלים בתכנית אינה ברורה ונשמטת על הסף.

התייחסות אגף התנועה :

1. רקע: התכנית קודמה בהסתמך על מסמך מדיניות לשכונה ועל תמונת העתיד התחבורתית הכוללת שירות תחבורה ציבורית נרחב (אוטובוסים, קו רק"ל, מטרופוליטני), שבילי אופניים ומרחב ציבורי נעים והליכת.
 2. טענות בדבר עומס על רחוב ברזיל: רחוב ברזיל מהווה גישה לרכב למגרשים שבתכנית ולבאי קניון רמת אביב ומוסדות נוספים. קיים בו מעגל תנועה הנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה לצורך יציאה ממנו.
- יש בו פעילות של רכב תפעולי המשרת את קניון רמת אביב (הנושא נמצא בבחינה במסגרת קידום תב"ע חדשה לקניון) וכן את המסחר במגרש בפינת ברודצקי-ברזיל.
- תכנון רחוב ברזיל במסגרת התכנית כולל מדרכות רחבות ואופציה להקמת שביל אופניים.
- תכנית הפינוי-בינוי נקבעה עם תקן חנייה מופחת בהתאם למדיניות העירונית על מנת לצמצם את השימוש ברכב של חלק מדייריה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

- עומסי תנועה לרכב הפרטי בשעות מסוימות ברחוב ייתכנו, אך לא במידה שאינה סבירה במרחב עירוני, וממילא עיקר הדגש בתכנון מושם על אמצעי התחבורה ברי הקיימא (תח"צ, הליכה ברגל, אופניים) ולא על רמת השירות לרכב הפרטי.
3. חוסר בחנייה למבנה הציבור: מבנה הציבור יצא לתכנון בעתיד, שבמסגרתו יקבע השימושים בו מתוך רשימת השימושים שמאפשרת תכנית צ', ותקן החניה יקבע בהתאם לאלו.
4. תכנון צומת ברזיל-ברודצקי: שלא כפי הנטען בהתנגדות, תכנון שביל האופניים ברחוב ברודצקי ובכלל תכנון מעגל התנועה החדש כלל התייחסות לתכנית והתבסס על ספירות עדכניות.
5. סכנות בטיחותיות בתכנון רחוב ברזיל: תכנון ושיפור הרחוב יבוצע ללא קשר לתכנית הפינוי-בינוי ובהתאם להנחיות התכנון המקצועיות לתכנון רחובות לתכנון בטיחותי וממותן של הרחוב לרבות מעברי חצייה.
6. חנייה: ככלל, שכונת רמת אביב לא זוהתה כשכונה עם מצוקת חנייה במסגרת עבודת הכנת מדיניות חנייה עירונית המקודמת בעירייה. תכנית פינוי-בינוי ברזיל מספקת חנייה לפי תקן לתושבי הבניינים החדשים שכיום מתגוררים בבניינים ללא חנייה ובכך תשפר את מצב בעלי הרכב לעומת המצב הקיים. להזכיר כי קיים הסדר מיוחד לתושבי הרחוב לחנייה בקניון רמת אביב והוא יישאר גם בעתיד. התכנון העתידי לרחוב יקטין את היצע החנייה בו לטובת הרחבת מדרכות ונטיעת עצים ויהפוך אותו לפחות אטרקטיבי למחפשי החנייה. זאת במקביל לשיפור הנוסף בנגישות לאיזור באמצעים חליפיים לרכב הפרטי שאמור לעודד מבקרים לא להגיע ברכב פרטי לאיזור.
7. טענות בדבר חוסר אכיפה של עבירות חנייה ברחוב: לא לדיון זה.
8. חיבור לתכנית פתרונות חנייה לרמת אביב הותיקה (תא/מק/4488) שבוטלה: תכנית ברזיל לא הסתמכה על תכנית זו בשום צורה.
9. הסבר מדוע לא נקבעו גישות רכב מרחוב הברון הירש: בעיקר על מנת שלא לחצות ברכב את סמטת/שדרת לאון בלום.

סיכום חוו"ד צוות:

מומלץ:

- 1) לדחות את כל ההתנגדויות.
- 2) מומלץ שהועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.
- 3) לאשר את התכנית למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון:

מנדי: מציג את התוכנית בקצרה

מתנגדים:

דן דרין: אנחנו בפתח של מהפכה אורבנית ומדינת ישראל צריכה לקלוט 9-10 מיליון תושבים ואם זה לא יהיה בתוך הערים לא יהיו ראות ירוקות והמצב האקולוגי לא יהיה טוב לדורות הבאים. לכן תפקידה של עיריית ת"א הוא לצמוח לגובה. אני תושב השכונה אבל הבינוי שמוצע לנו הוא קטסטרופה. בינוי של חומה ומגדל משנות ה-30. אותם מספר דירות אפשר להקים ב3 מגדלים גבוהים מאוד ובנחלת יצחק יש מבנים של 30 קומות. אם יהיו 3 מגדלים 2 יהיו מול ביי"ס והאחד מול מגרש החניה בברון הירש. הצעה שלי היא לטפל בכל המתחם שנקרא ברזיל ברודצקי ורידינג. יש מספר של 472 דירות אבל ב20 בתים. אם נבנה את רמת אביב הירוקה ב2 מפלסים למתחת לקרקע יהיו רק שירותים מאגרי מים חדרי מכוניות וכו'. למעלה פארק ירוק ובמקום ה20 בנינים יהיו 9 מגדלים ויהיה פארק גדול והיזמים יבנו מעברים תת קרקעים כך שנוכל לעבור ישר החורשה ולחצות את רח' ברודצקי. ברזיל הוא רח' עמוס עם הקניון וההצעה של היזמים אינה נותנת פתרונות. היזמים יהיו מרוצים עם 3 מגדלים וככה יהיה ירוק על השטח שבתוך הפארק יהיו מס' מגדלים.

עו"ד יוסי חן: אנחנו עומדים מאחורי ההתנגדות שלנו שהוגשה. לא מצאנו מסמך שמאריך את תוקף המדיניות אשר פג תוקפה ב2017. יש צורך במסמך מדיניות שמקשר בין המדיניות העירונית לבין כל תוכנית מפורטת אחרת שלא ניתן לעשות בלי מסמך מדיניות. מסמכי רמת אביב הותיקה חלים על כלל האזור. אני מייצג חברה שהיא יזמית שמקדמת פינוי-בינוי בפינת הרחובות ברודצקי וברזיל. מדובר במגרש של 2.5 דונם עם 4 מבנים, 4 כניסות. בקשנו בקשה להיתר בניה בהתאם למדיניות המותרת עם קומה בהקלה של 6.65 קומות ללא תוספת זכויות. אנחנו מבקשים תוספת זכויות על פי המדיניות ובנוסף שיתנו לנו חניה קונבנציונאלית עם רמפת ירידה. הכל בהתאם לתוכנית על שחלה על האזור הזה וגם לפי

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

התוכנית הנוכחית שאנחנו מתנגדים כתוב בסעיף 6.3 לתוכנית שעל חלה במקרה הזה. למרות שלא בקשנו זכויות ותוכנית 5000 מאפשרת להגיע ל-8 קומות ובקשנו רק 6.65 וחניה קונבנציונלית החליטו בצוות התכנון צפון לא לאשר את הקומה בהקלה, ולא לאשר חניה קונבנציונלית אלא לחייב אותנו לעשות מתקני חניה באופן שפוגע במגרש וגם בצומת. להזכירכם צומת ברזיל פינת ברודצקי. למעשה באי הסכמה לבקשתנו אתם אומרים שגם המדיניות לא חלה וגם תוכנית על 1 ואם הם לא חלות אז לא נתן לאשר את התוכנית המבוקשת ועל כן אנחנו מבקשים שיכניסו אותנו לקו הכחול של התוכנית הנוכחית וע"י נוכל לקבל את האישור שאנחנו מבקשים לתוספת קומה בהקלה ולחניה קונבנציונלית שהכניסה אליה היא מרח' ברזיל. בקשתנו תאום את הדברים שקבלנו בתיק המידע. במידה ויאשרו חניה קונבנציונלית עם כניסה מברזיל זה יפתור את הבעיה של ברודצקי 39 ששם אין אפשרות להיכנס לחניה בכלל אם לא תהיה לנו החניה המבוקשת. למרות שצוות התכנון בקש חניות באמצעות מעלית ומתקני חניה גם באגף התנועה סירבו וטענו שזו חניה לא בטיחותית וגם צוות הרישוי אמרה שהירא לא תאשר חניה במתקן מסיבות בטיחותיות ותכנוניות. לא ניתן ליצור צומת בתוך צומת וזה מה שיקרה.

עו"ד כהנא אשר : אני מייצג 107 תושבים מרח' ברזיל 1, 3, 5 וכנראה את רוב תושבי רמ"א. העמדה שלנו שהמשמעות של התוכנית זה הרס של הצביון של השכונה והיא אנטיית למה שתוכנית המתאר מדברת. התוכנית הזו היא לא בסמכות ועדה מקומית. הועדה הזו יכולה לדון אך ורק בתוכניות שתואמות את תוכנית המתאר הכוללנית. תוכנית המתאר קבעה שכל רמ"א הירוקה מסומנת בסימון מיוחד ששמו מרקם בנוי לשימור ויש הוראות למרקם בינוי לשימור. אחת מהם תנאי להפקדה שיש מסמך מדיניות מאושר. ומה צריך להיות שם. פנינו לצוות והפנו אותנו לאחד המסמכים מ-9/2014 והראו לנו בחו"ד מה"ע אומרים שמסמך המדיניות אושר ביולי 2014 ואושר ב-11/2017. בדקנו ואין אף דיון על מסמך מדיניות לרמ"א הירוקה במענה להתנגדויות פתאום צצה החלטה חדשה. החלטה לאשר את מסמך המדיניות היא מינואר 2014 כאשר ההחלטה מ-1/2014 לא אישרה את מסמך מדיניות ב-2014. לא היה מסמך מדיניות בינואר 2014. מה שיש ב-2014 זו החלטה על הכנת תוכנית לפי 77-78 לחוק עם מפה שמסמנת אזורים ובעיקר הגבלת היתרים ע"פ תוכניות תקפות מכח תמ"א 38. בהחלטה של הכנת יש סימון של מתחם ברזיל (מציג במסך את המסמך) כל מה כתוב על המתחם מה שמסומן 5B זה עיבוי והתחדשות ע"פ תב"ע זה מסמך המדיניות. לא 15 קומות לא מגדלים כלום. אין במסמך המדיניות מילה אחת על כל מה שיש בתוכנית הזו אח"כ יש פירוט כלי התכנון ואז יש טבלה ואין מילה אחת על המתחם הזה זו ההחלטה שאישרה את מסמך המדיניות שלפיה התוכנית הזו תואמת. לאורך כל הדיון בהפקדה בתוכנית מוצגים נתונים לא נכונים גם על מה שהתוכנית עושה וגם מה המתאר הכוללנית מאשרת למתחם הזה. בפרוטוקול להפקדה כתוב גובה מרבי 15 קומות רח"ק מרבי 5. אולם בנספח העירוני של תוכנית המתאר בצבע אפור בהיר החלק הדרומי של השכונה זה עד 4 קומות צבע אפור כהה מתחם ברזיל ולב השכונה נותן 8 קומות ובדופן השכונה רח' נמיר ואיינשטיין עד 15 קומות. אז איך במתחם שכתוב 8 קומות הגיעו 15 קומות מסבירים שיש סימון נוסף במתאר שזה מתחם להתחדשות עירונית ובו לפי הוראות התוכנית אפשר לעלות דרגה עד 15 קומות אבל זה לא מה שהוצג בתוכנית המתאר לוועדה שכאשר יש התחדשות עירונית עולים 15 קומות. גם בהוראות התוכנית זה לא כתוב רק כתוב שאכן במתחם התחדשות עירונית יכולה הועדה לאשר חריגה מהגובה 8 ולכן זה צריך להיות בינוי חריג לא כלל ושיש לו הצדקה והתנאי הראשון מה מכלול ההשפעות של 15 קומות. לגבי הרח"ק אותו דבר בתוכנית המתאר רח"ק מירבי עד 4 וכדי להגיע אליו צריך להצדיק בפני הועדה המקומית שהתקיימו תנאים מסוימים ותרומה לעיר ולסביבה כמו שימור ניוז זכויות לשימור. פה בקשו רח"ק 5 האם מישהו בחן את התנאים הללו. אין פה חו"ד מהנדס הועדה המקומית לפי סעיף 61. אגב חו"ד שצריכה לכלול רשימה של נושאים לדוגמא תשתיות המענה בתשתיות בסביבה. חו"ד הצוות המקצועי זה המענה זו לא חו"ד מה"ע והיא לא כוללת את הפרטים כמה בתי ספר כמה ילדים שצ"פ זה חייב להיות בחו"ד. ההתייחסות למסמך המדיניות כאילו שהיא תואמת זה לא נכון. מה שיש בו חלופות בלי הכרעה ויש חלופה שיש עיבוי על פי תמ"א 38. הצגנו חו"ד של אדריכל תמ"א 38 הוא ישים דווקא במבנים הללו והוא נעשה בשכונה עם תוספת שעדיין שומרת על המרקם ונותנת את המענה לממ"ד וחיוזק מבנים. הוצגו 3 חלופות בלי להכריע וחלופה אחת הציגה עם מבנה גבוה בקצה. הטענה שזה דופן השכונה ואפשר לעשות בינוי אחר זה לא נכון אותה תוכנית מתאר היא כבר קבעה בדופן השכונה זה החלק הדרומי של רח' ברזיל. קודם לוקחים את אינשטיין ואח"כ הבא בתור היא דופן השכונה ונבנה גם בה ובשלב הבא זה יהיה יותר דרומה. זה לא דופן השכונה. המשמעות על המרקם הבנוי מאוד גדולה. המקום הזה הוא ה DNA של רמ"א הירוקה שמיועד לשימור. הן הסמטאות הירוקות המיוחדות והמבנים הפרפורציות שלהם לעומת השטחים הציבוריים הן נותנות אינטמיות והמרקם של המעונות של פעם. מציג בתמונה סמטת בלום ששופעת בירק וצמחיה המקום הזה הולך להרס לפי התוכנית. המענה שיהיה קו בנין אחורי של 6 מ' שירחיק את הבינוי אבל ברקע שיהיו מגדלים של 15 קומות מה שהיה פה לא יהיה.

עו"ד סגל מעו"ד נטוביץ : אני חוזר על התנגדות שהגשנו. עיקר ההתנגדות היא בנוגע לשמאי שלא פעל לפי תקן 15. לשמאי יש תשובות להתנגדות של עו"ד נטוביץ גם בתשובות אין הסבר למה השמאי סבור שלא צריך לפעול ע"פ תקן 15. אני מייצג 2 דיירים קרולינה ופרטוש, הבנין שהם מתגוררות בו גם שופץ ע"י עזרה ובצרון והדירות הורחבו בהיתר מ-52 ל-90 וההרחבה הזו והעובדה שהבנין שלהם בניגוד ליתר הבניינים שופץ זה לא בא לידי ביטוי במסגרת השמאות שהשמאי הוציא. השמאי מסביר למה הוא לא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

פעל לפי תקן 15 אבל גם בטענה הזו לפי סעיף 10 בצמצום ובוודאי לא לאפשר פגיעה תכנוניים בבעלי הדירות. השמאי נתלה על הסכמים וטוען שהוא לא צריך לפעול תקן 15, זה לא נכון אין 80% חתימות להסכמים. גם אם יהיו 100% חתימות מי אמר שהיזם יסיים את הפרויקט. בתשובה אין בה מענה לטענות. הטענה השניה זו תוכנית המתאר שם נקבע הרחק המירבי 4 אכן אפשר להגדיל את הרחק מ 45 ל 55 אבל הנגזרת היא צפיפות עומס על תשתיות מה שיפגע בדיירים. לדוגמא ברח' הברון הירש שבו בנין של 72 דירות יהפכו ל 134 דירות המקדם הוא 1.86 אז שיהיה אותו דבר גם במקרה שלנו. אתם צריכים להסביר מדוע אפשר להגדיל את הרח"ק מ 45 ל 55 ומדוע בסביבה הזו לבנות 3 מגדלים של 15 זה לא מתאים. לפיכך אנחנו מבקשים לקבוע את שווי המחברים בהתאם לתקן 15. למחוק את החלק העוסק בעקרונות השומה ביתר פירוט ההסכמים לא נחתמו ולהפחית את גובה הקומות ל 8 קומות בהתאם ל 5000 ולשאיר את הרחק 4 ולקבוע את המקדם כמו שהיה בברון הירש במקום 475 יח"ד ל 365.

ערן וקסלר מקריא את ההתנגדויות של מי שלא נכח בדיון.

נ: רמת הטייסיס הראתה שאפשר לתכנן תוכנית מידתית אפילו בסתירה מתוכנית המתאר. גם כאן מדובר בשכונה פסטורלית. מה הצפיפות לדונם האם זה דונם ברוטו או נטו כולל שטחי הציבור? האם השטחים שנכנסו לפרוגרמה כוללים מדרכות וכבישים או נטו רק שטח מגרשים. אני מבקשת התייחסות לנושא המדיניות. איזה בדיקה בוצעה בנוגע להשפעה על תשתיות תחבורתיות? כמה אחוזי הסכמה הביא היזם בחתימות לטובת הפרויקט כמה תושבים מגבים אותו. רמת אביב מגיעים קניון מליסרון לא מזמן היה פרויקט שמעוני קרני, פה יש כל מיני פרויקטים שהשפעות המצטברות שלהם הם משמעותיות ואני לא רואה ראייה הוליסטית על כל המתחם שבחלקים ממנו מתפקד בקושי אבל שמעמיסים עוד פרויקטים לא נכון להתייחס לתוכנית נקודתית. איפה נמצאת ההתייחסות ההוליסטית לכל התוכניות? בסעיף 3.2 בתקנון לא ברור כניסת המגרשים בבסיס, מה בתוך הקו הכחול? מדוע צריך 58 גובה שהם 15 קומות. למה 6 מ' לקומת לובי. זה יוצר חללים לא אינטימיים שמסחר לא חי בהם נכון. למה 3.8 לדירה כאשר קבענו גובה לדירה 3.3 ולמה אתם נותנים יותר גובה לפנטהאוז איך הגעתם לגובה הזה? האם התכנית של 80% קרקע כולל את השטח הציבורי איפה נמצאת התכנית הזו. מהי מדיניות התמורה לדיירים? מדוע אין הסברה של תקן 15 וברמת הטייסיס כן הסברתם. מדוע הגענו למכפיל 4.3 לא כולל שטחים ציבוריים. **רועי אלקבץ:** אנחנו לא רואים את כל השכבות. יש כאן ענין של איזונים. למה יש פה חוסר איזון בערך המרכזי של השכונה שהוא ירוק. רח' ברזיל זה רח' ללא מוצא באורך 300 מ'. ברח' איינשטיין גם יש התחדשות עירונית על הפינה יש פרויקט של מליסרון ויש פרויקט בברזיל וקרני-שמעוני לא ברור איך כאשר היום ברזיל לא מתפקדת מבחינת תחבורתית מה יהיה כשיהיו הפרויקטים. רק מקודם אישרנו מדיניות של 15 קומות איפה האיזונים. מול הבית שלי בונים 15 קומות זה בסדר. זה לא מאוזן.

אופירה יוחנן וולק: האם יש חלופות?

ליאור שפירא: הציגו חלופות. בדרך כלל את המגדלים מציבים בפינה. מדוע כאן עשינו כמעט הכל אותו דבר.

מלי פולישוק: חברי הועדה התייחסו בדיון הקודם לנושא המדיניות והאם יש כאן מדיניות לשכונה?
דוד בונן (מתנגד): מדובר על אצבעות ירוקות על ידי גינות וחורשות. השטח של רמ"א א' כולה 860 מ"ר יש שם 461 יח"ד. כלומר צפיפות 10 יח"ד לדונם מה שקורה בברזיל זה יותר על שטח של 11.74 דונם יש לנו 196 יח"ד הצפיפות נטו היא 16.5 יח"ד לדירה אזי 67% יותר. עם האחדה של חלקות פה על 11.74 דונם הולכים לבנות מגדלים עם 475 יח"ד וזה אומר שהצפיפות תהיה 45 יח"ד לדונם פי 4.5 ממה שקורה ברמת אביב. במקום אצבעות ירוקות נקבל בטון באמצע בניה מרקמית. אם רוצים לתת יחס של 2.5 לפינוי בינוי אפשר לנייד זכויות. אני לא חושב שיזמים יתנגדו לנייד זכויות. דבר שני זה התחבורה. הרי אורך הרחוב 400 מ' וגם ככה אין בו מקומות חניה. מקור התנועה הוא המשאיות שמגיעות לסופר מרקט והאנשים שבאים לחניון ונכנסים דרך שער רזין לזה אין פתרון. תארו לכם שהצפיפות גדלה פי 4 או 3 ממה שהיא קיימת איפה היא תתקיים כי העומס על הסופר יגדל ויותר אנשים יבואו אז נכון עושים רכבת אבל איזה אנשים מגיעים עם רכבת לסופר? מה עם כל הרחובות האחרים מה עם ברון הירש 2,4 מה עם הדופן הדרומית של איינשטיין וכן הלאה. באופן אישי אני מעדיף להישאר בבניה הנמוכה. ברור לי שאין שטחים אבל אפשר לנייד זכויות אבל 5 מגדלים על שטח כל כך מצומצם הם הפתרון. בנוסף בתוכנית הזו אין שוויון מהותי וכלכלי כי שעוברים מהבתים הקיימים של קומת קרקע חלקית ומעליה 3 קומות לא נעשה מהיזמים לבוא להקים קרן איזון שיכולה לתקן עוולות כאלה ואחרות. אבל כן הועדה צריכה להתייחס לנקודה הזו כי אתם צריכים להגן על הציבור הכללי.

ענת צ'רבסקי מטעם תדהר: אנחנו בתוכנית המפורטת ולמעשה עמדנו על עקרונות מסמך המדיניות אחד לאחד. המסמך הזה מצריך בינוי של חומה ומגדל, כי גם כשתכננו את השכונה המקורית במתחם צמחי היהודים יש טיפולוגיה של חומה ומגדל שנמצאת מאחורי בית האבות. היה תהליך של שיתוף ציבור לגבי מסמך המדיניות שלא היה אף פעם בתהליכים של תכנון. עבדנו עם נציגות של תושבי רמת אביב ולא רק נציגות אלא נציגות של אדריכלים ומהנדסים והבנו שהשכונה יכולה לקלוט את הצפיפות ושלאפשר לעבות את השכונה בקצבות שלה.

רועי אלבץ: בשיתוף הציבור האם התושבים הביעו אהדה לתוכנית?

ענת צ'רבסקי: בשיתוף הציבור תמכו וזה המקום לשאול את איתן עקיבא. התוכנית המפורטת עולה בקנה אחד עם מסמך המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

גידי מוזס מטעם אקרו: במסמך המדיניות מופיע 15 קומות למתחם הזה ואני מסב את תשומת לב חברי הועדה. מציג את מסמך המדיניות דופן ברזיל 34-6 כתוב בינוי עד 15 קומות.

עו"ד וילצ'יק: מה שהראה עו"ד כהנא חלקי פרטים של המדיניות ותוכנית המתאר. יש כאן מסמך מפורט ולבוא להציג את תוכנית המתאר שנתנה רק 8 זה לא מדויק. תוכנית המתאר נעשתה לאחר ולאור המדיניות ולכן כל הטענה שאין מדיניות היא לא נכונה. היה דיון מעמיק קבעו את העקרונות אז הדוגמא מהטייסים היא הפוכה. ואנחנו תואמים את מסמך המדיניות הדבר היחיד שלא תואם את המדיניות הוא שהמדיניות מאפשרת 490 יח"ד ואנחנו עומדים על 475 יח"ד. הפחתנו ממסמך המדיניות. זהו מתחם בעייתי, עם הרבה דיירים. בינינו רכבת בצפיפות גבוהה. לא מתאים שם עיבוי ולא תמ"א 38. הבניינים הישנים הם 12 קומות אז 15 קומות זו לא חריגה קריטית. גם המכפיל של 2.44 הוא מכפיל נמוך שמדובר על פינוי בינוי עם תמורות ציבוריות. לקחת דוגמא בפרויקט של ברון הירש בלי תרומה ציבורית אין מה להשוות. כשמדובר על המסמך המדיניות אין כאן חריגה. בנוסף גובה קומות אנחנו עובדים לפי הנחיות מרחביות אחד לאחד 3.8 לקומה הדברים תואמים את ההנחיות שלכם. כן נבחנו חלופות ואתם בחנתם אותם. זה נכון שהחלופה לא מתאימה כל כך למסמך המדיניות אבל הדבר שכמתי ואנחנו עומדים במסמך המדיניות. לגבי הרוב הנדרש יש 71.4% במתחם המערבי 78% המתחם המזרחי אנחנו עומדים בהוראות החוק. בעת ההחלטה על ההפקדה לא היה את הרוב הדרוש ולכן הועדה נכנסה כמגישה לכן לא היה צריך חוות דעת כי הועדה יכולה להיות מגישה התוכנית, אין כאן פגיעה בצד שלישי. היו חו"ד של מה"ע והיועמ"ש לגבי עמידה בסמכות מקומית. היתה טעות בדפוס לגבי הצפיפות אבל חוץ מהאמירה של 22 כאשר זה היה 45 הנתונים הוצגו מס' יח"ד הוצגו מצב קודם ומצב חדש ולכן להגיד שיש טעות זה מרחיק לכת. התוכנית אושרה ע"י מחלקת השימור והיא נקבע שאינה קובעת כלא טעונת השר. הוקמה קרן תחזוקה, בדיקת הצללה ועוד בדיקות. לגבי הטענות התחבורתיות זה לא כמות שמצריכה בה"ת. אנחנו נותנים את הפתרון לגבי החניה.

רועי אלקבץ: המכוניות תצאנה החוצה?

גידי מוזס: התוכנית היא במרחק 190 מ' מתחנת רכבת קלה. אנחנו על הקו הירוק ממש.

עו"ד וילצ'יק: המצב קיים של השכונה אין חניות בכלל ולא צריך בה"ת. לגבי הנושא של העצים הכל נבדק ע"י האגרונום העירוני. מדובר על 80 עצים שהם הרבה פחות מהתוכנית המקורית. גובה והרח"ק הם תואמים את המדיניות. לעלות מהרחק ולעלות בגובה ולא כל מה שהופיע בועדה נמצא במסמך. לגבי השכן שרוצה שיכללו אותו בתוכנית מדובר במתחם נפרד ואין דמיון בין התמ"א 38 שהוא עושה לפינוי ובינוי. הטענה שבגלל ההסכמים אפשר לחרוג מתקן 15 צריך להבין את הטענה השמאית שנאמרה. ראשית אפשר לסטות מתקן 15 ויש להתחשב במחוברים כאשר יש הצדקה לכך. אמירה אומרת כאשר יש מתחמים לפינוי בינוי הדיירים מקבלים את הזכויות שלהם לפי מה שהם סוגרים עם היזם לכן לשווי של המחוברים לא ניתן משמעות בגלל שאנשים יודעים שהשוק מתנהג אחרת. אפשר להכין טבלה אבל מצד שני השוק מתנהג אחרת. ולכן זה ענין שמאי ולא חוזי שאפשר להכניס לטבלאות האיזון.

ערן וקסלר: מסמך המדיניות אושר לאחר שיתוף ציבור שנעשה. 2 המגרשים שהראנו ולמרות שרצינו לעשות הרחבה בתמ"א 38 הבדיקות שלנו הראו שזה בלתי אפשרי ולכן נאלצנו לאפשר תב"ע מתוקף תא/5000 שהמשמעות נפחים יותר גדולים. בדקנו חלופות איך אפשר לפזר את הנפחים הללו וחלופה בצורת חומה ומגדל היתה הצורה הכי נכונה.

רועי אלקבץ: כמה חלופות הוצגו?

ערן וקסלר: לועדה הגענו עם חלופה אחת נבחרת. המדיניות היא בתוקף מ 2014 ובמסגרתה נבחנו חלופות. לגבי החלופה של דן דרין 40 קומות זה מרחיק לכת. לגבי חב' פוזיילוב, המגרש שלהם בניגוד לתוכנית, מומלץ לתמ"א 38 לפי מסמך המדיניות. בנושא התנועה, לאחרונה אגף התנועה ערך בדיקה מטעמו לטובת התוכנית שמקודמת לקניון רמ"א, שכללה את רח' ברזיל. בדיקות נוספות בוצעו כחלק ממסמך המדיניות. כל הבדיקות מראות שתוספת 300 כלי רכב היא מידתית והרחוב ימשיך לתפקד. בנושא הגובה, היזם ביקש גובה של 70 מ', הועדה בהמלצתנו הנמיכה ל- 58 מ' כולל תרנים מעקות וכל האבזור הטכני.

ליאור שפירא: נשאלנו על לובי מוגבה 6 מ'.

מיטל להבי: האם ההנחיות לגובה שונות בין הדרום לצפון

מנדי רוטברד: קומה ראשונה היא קומה של מגורים ויש לה גובה רגיל. יש לובי שיכול להיות עד 6 מ' ואין קשר לדירות. אין לזה השפעה על הבנין.

רועי אלקבץ: הבעיה היא רח' ברזיל וכל המכלול שם.

דני ארצי: התנגדות השמאית נושא תרומת המבנים. תקן 15 יש סעיף שמותר לסטות בהתאם. התוכנית הללו בסופו של דבר אלו ההסכמים שיש בין היזם לדיירים. יש חלקות שהם ריקות ונכנסות חלקות עם מבנים ואז מבקשים להתייחס לחלקות עם המבנים שכאן יש משמעות. התקן השמאי אומר ניתן למי שהורסים לו את המבנה שהוא בנה אם מבנה בהיתר. הרעיון של תקן 15 שנכנסות לתוך ערבוב של חלקות חלקות שהם ריקות ובנויות שהבנויות הורסים אותם ובגנים נותנים זיכוי בגין המבנה זה לא דומה לדירות של 50, 70 שהיזם יתן מה שהוא נותן להם. בבית המשותף הדבר יתבטא.

גידי מוזס: כל הבחינה של התוכנית מתחילת ועד הסוף ניתן לפי 12 מ"ר לכל יחידה.

אירית לב הר גבאי: התוכנית הזו קודמה תוך הסתמכות על הסעת המונים בעתיד וגם בהסתמך על שירות התחבורה הציבורית הקיים בשכונה. זה האזור העשיר ביותר בתחבורה ציבורית במצב הקיים וגם במצב

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

העתידי ולכן זהו אזור שמתאים לפתח אותו. רח' ברזיל בדקנו בבדיקה במסגרת קניין רמ"א גם במסגרות הללו תכנון של הרחוב יעשה ע"י העיריה ועשינו בחינות של שביל האופנים ובדקנו ולקחנו בחשבון את תוספות הבינוי וראינו רמות שירות סבירות לא ראינו קריסה. יש כאן חלופות טובות
ליאור שפירא : אם המחשבה שכתוצאה מכך שלהסעת המונים יפתור את המצוקה אז למה נתתם 0.8 תקן חניה.

אלחנן זבולון : זה תקן 1.

אירית לב הר גבאי : אנחנו הולכים לפי מדיניות לתקן חנייה בתב"עות חדשות שקובעת 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור מחוץ למרכז העיר ו-0.5 מקומות חנייה ליחידת דיור במרכז העיר. זו המדיניות שאושרה בוועדה.

ליאור שפירא : אם הלכתם לפי המדיניות העירונית האם זה תואם את הצפיפות הגדולה. לדוגמא אם רוצים תקן חניה מחוץ למרכז העיר 0.8 אז יכול להיות שצריך להקטין את נפחי הבניה שיתאים לתקן החניה שמצפים, או אם רוצים צפיפות יותר גדולה יכול להיות צריך להוריד את תקן החניה.
רועי אלקבץ : צריך לראות את נספח התנועה.

אודי כרמלי : הצוות בסופו של דבר ביקש 0.8. להפחית מ-0.8 זה היה דרסטי למרות שיש תחנת הסעת המונים. אם תספרו את כל החניות שרח' ברזיל מספק תמצאו שלא שונה מעוד מקומות בעיר. בגלל זה יש בדיקה של אגף התנועה וחתכי רחובות בראיה הוליסטית ואין כאן משהו שיגרום לכאוס תנועתי. לכן היה מסמך מדיניות ועם אמירה לחשיבות ברמ"א והמסמך דיבר על העומסים והתחבורתיות, הפשרה היתה כן לבנות את התוספות בקצות של השכונה כלל השכונה מבחינת הצפיפות ברוטו עם מימוש של כל הבניה עדיין הצפיפות נמוכה ביחסית למה שמכירים. הדברים נבדקו כולל חלופות ותפיסה במסמך מדיניות. מדיניות שערוכה היטב מתייחסת לכל הרבדים משימור ועד התחדשות ואמירה שמאזנת.

מיטל להבי : יש מצוקה של חניה

אודי כרמלי : תמיד כשעושים התחדשות הדילמות הללו עולות.

מלי פולישוק : יש כאן מקרה פרטי. אין הרבה רחובות בת"א שגובלים בקניון שבקושי אפשר למצוא בהם חניה כשהרח' ללא ממוצע. יש כאן אירוע חריג.

אודי כרמלי : לגישה הנקודתית אירית הסבירה ויש בחינה של יועצים מטעם היזם ובודקים את הדברים שלהם בראיה רחבה.

אופירה יוחנן וולק : ביולי 20 נאמר שיש פה תושבים של הגיל השלישי ושיהיה רכז חברתי שיעזור להם בכל התהליך האם אתם עדיין תעשו זאת?

גידי מוזס : כן חב' סיטי וויז תלווה את התהליך. דובר גם עם הנציגות וקידמנו את זה.

תגובות:

עו"ד יוסי חן : אני מבקש לראות את מסמך המדיניות שקבל הארכת תוקף. אני שוב חוזר להכניס אותנו לקו הכחול על מנת לאפשר לנו חניה קונבנציונלית.

ערן וקסלר : מסמך המדיניות אושר חד פעמית ומאז הוא בתוקף

עו"ד כהנא : יש כאן הטעיה כי אושרו כבר 15 קומות. מה שיש זה החלטה 22.1.14 וההחלטה לא אושר מסמך המדיניות שהוצג. יש פרוטוקול חד משמעי מינואר שכתוב לא 490 דירות לא 15 קומות לא פינוי בינוי רק עיבוי והתחדשות שום דבר. הדבר חמור מאד.

ערן וקסלר : מקריא מתוך מסמך המדיניות עמ' 7 החלטה מס' 9 0002-14 ב' 22.1.14 תשתית תוכנית הדיון מספטמבר שעליו מדברים הוא דיון נפרד שבו באנו עם תנאים מגבילים שבאנו על מנת לקבע את תמא 38 בשכונה. התנאים הללו הובאו ובתנאים אישרנו איך פרויקט שבא לעשות תמ"א 38 איך הוא אמור להיבנות. לא קשור לפרויקט בברזיל ונכון התנאים הוארכו בעוד 3 שנים והחליף אותם מסמך המדיניות העירונית. זה מסמך המדיניות הוא לכל השכונה יש מגרשים שיועדו לתמ"א 38 ויש מגרשים שיועדו לתב"ע מתוקף 5000.

מיטל להבי : ב-2014 אישרנו מסמך מדיניות שהם 8 קומות מסומנים בתשריט. הגיע מסמך של 77-78 ובמסגרתו שינינו את הגבהים.

מסמך המדיניות מוצג לחברי הועדה

ערן וקסלר : במפה רואים שהמגרש מיועד לתב"ע. במצגת שהוצגה לחברי הועדה בישיבה בה הציגו את מסמך המדיניות הראנו שהבינוי שם 15 קומות.

עו"ד כהנא : טענה נוספת שתא 5000 גוברת על מסמך מדיניות כי תוכנית מתאר כוללנית.

ערן וקסלר : היה דיון על 15 קומות במהלך הדיון.

עו"ד כהנא : יש חו"ד שמראה שיש שלילת אור שמש מעבר לקריטריונים על המבנים שנמצאים בצפון ולא עשו כלום עם חו"ד אז מה היא שווה אם לא משנים כלם בהתאם לחו"ד. הראנו שיש אפשרויות בינוי אחרות. אפשר את הבניה הגבוהה לקחת מזרחה ולא תהיה באזורים הרגישים. בחרו להתעלם מהחו"ד. התוכנית לוקחת שצ"פ ולא מרחיבה היא בעצם מפצלת אותם לשני חלקים והופכת אותם לשבילים צרים בשביל זה לא צריך שצ"פ. אם כבר תעבירו את המיקום של השצ"פ למיקום שבו עושים את מבנה ה-15 קומות על המבנים בצד צפון. בנוסף לא ממצאים לנו את הבדיקה של התחבורתית ואם כבר שולחים אז אנחנו מקבלים טיוטת בה"ת מ-2010 לפרויקטים אחרים על צמתים אחרים. יש כאן בעיות בטיחות תציגו

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

לנו את הדו"ח זהו רחוב שהוא דרך ללא מוצא ויושב עליו קניון גדול וכל הזמן יש חניה. ויש תנועה של פריקה וטעינה שעוצרים באמצע הכיכר צריך להתייחס גם לזה.

ליאור שפירא: אם במסגרת המדיניות לא רשום 15 קומות האם אנחנו מנועים לאשר גם אם זה תואם את תוכנית המתאר.

עו"ד כהנא: ת.א. 5000 קובעת מה צריכה לכלול במסמך המדיניות והתייחסות ספציפית להשתלבות עם הסביבה במרקם לשימור ועוד הרבה דברים. המסמך שהצגתם מ22.1 אומר עיבוי התחדשות לפי תב"ע זה נקרא לקרוא לזה מדיניות? צריך לאשר מסמך מדיניות ולא נתת להצביע על זה שאושר 15 קומות. לא יתכן שישתמו לי את הפה פעם שניה זהו לא דיון בהתנגדויות.

שרה קריצמן: אין בשכונה בנין של 15 קומות ויש 12 קומות

ערן וקסלר: הבניינים ברזיל 12 קומות + גג חלקי על עמודים

שרה קריצמן: אתם מדברים על רכבת קלה ואמצעי תחבורה מצוינים בשכונה. ראש העיר אמר שהרכבת הקלה תפעל בעוד 10 שנים אז אולי נדחה את הבניה בעוד 10 שנים ואז נראה מבחינה תחבורתית אבל כרגע אין רכבת וחניה גם אין בואו נדבר על עובדות בשטח. אתם הורסים את השכונה שלנו זו שכונה לשימור ומה שאתם מתכננים הרס מוחלט לא מרקם ולא שימור. אתם נבחרו הציבור שלנו ומתפקידכם לשימור עלינו ולדאוג לנו, מי שמצביע בעד בניית מגדלים בני 15 קומות רח' צדדי צר לא מוצא אתם מצביעים בעד הרס השכונה. הבניינים יהרסו את אופייה המיוחד של השכונה. הציפוף לא יוכל לפעול ברח' ברזיל, אני גרה בברזיל 1. החיים שלי ברח' הפכו להיות בלתי נסבלים. רח' ללא מוצא יש קניון מתכוונים להגדיל את הקניון בנוסף לעוד פרויקטים ברח' ולא השכירו בנייה של 15 קומות דירות להשכרה יהיו ממוקמות בברזיל 15 דירות להשכרה ועוד 32 של משרדים שיהיו בסמוך לרח' ולא ברור איפה יחנו משאיות שעוצרות לפריקה וטעינה באמצע הכיכר מכוניות שחונות באדום לבן. ממתינים ברח' למציאת מקום חניה ותאונות שכמעט מתרחשות של ילדים שחוצים וקשישים שמתקשים במעבר ברחוב. מבליים זמן יקר בשהייה במכונית.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: עוד דוגמא של התחדשות עירונית די מתונה כשעשינו התחדשות עירונית ברח' תקוע בנוה אליעזר עוד רח' קטן מאוד. יש עוד מקומות אחרים שאנחנו מעמיסים וקשה להם. יש כאן מעשה תכנון של הרבה שנים שמדיניות תומכת ותוכנית המתאר תומכת 77-78 לגבי המתאר מה היה לפני הועדה אמרה את דבריה גם במדיניות תמ"א 38 המס' 15 חזר ועלה כאן. סמכות הועדה לפעול לפי תוכנית המתאר אשר מאפשרת 15 קומות. חלק מהמדיניות שאמרה לא להגיע ל15 קומות בלב השכונה כדי לשמור על המרקם שבשכונה תוך זה שהשוליים יכולים לספוג את העודפים האלו. זו תוכנית טובה רמת אביב צריכה לקבל ציפוף צריכה לקבל תוספת של אנשים. להוסיף 200 יח"ד עם הכל זה הגיוני.

רועי אלקבץ: אני בעד התחדשות עירונית אבל חסרה פה חלופה אמיתית. כמו כן מאד חשוב נספח תחבורתי חייב להיות מלא. זו שכונה קטנטנה ויש לה פאן היסטורי ושימורי אני מרגיש לא נוח עם התוכנית הזו. אנשים מאד כועסים על תקופת הביניים הכל מצטבר שם. פה יש פינה שהיא לא מידתית לא קבלנו תשובה מספיק טובה על המכלול.

להבי מיטל: צריך לשקול את שוב והתוכנית הזו לא טובה ואני לא אצביע בעדה.

רועי אלקבץ: לגבי רמת אביב ג' אין כאן בנין בנין והשכונה רגילה לגבהים הללו.

ערן וקסלר: אישור של המדיניות בא יחד עם המצגת. המצגת הראתה חד משמעית את נושא 15 הקומות. תיקון טעות סופר בחו"ד תנועתית צריך למחוק 2 שורות להזכיר את הבדיקה התחבורתית שעשינו לקניון והיא נעשתה אחרי הדיון להפקדה ואישור נספח התנועה לתוכנית ברזיל.

מיטל להבי: תוכנית האקלימית סביבתית לא הוטמעו בתוכנית הזו.

אודי כרמל: אחרי שבאנו עם תוכנית מתאר והכל אל תגידו שלא הבאתם

הצבעה:

בעד: אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא ודורון ספיר
נגד: מיטל להבי, רועי אלקבץ

בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את כל ההתנגדויות.
הועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.
לאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

מהות הדיון: דיווח על החלטת ועדת ערר ודיון נוסף כהשלמה להליך ההתנגדויות

בתאריך 16.2.2023 התקיים דיון בעררים על החלטת הוועדה המקומית תל אביב – יפו מתאריך 15.12.2021 לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית תא/מק/4895- התחדשות רחוב ברזיל.

בתאריך 16.3.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר שקבעה:

- א. לקבל בחלקו את ערר בעלי הזכויות במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית וקבעה כי "נדרש דיון נוסף של הוועדה המקומית בתכנית, בסוגיית עוצמות הבניה, וכנגזרת ממנה סוגיית התנועה, קווי הבניין לרבות של המרתפים, הדיור בהישג יד, וכל שיוחלט כי נגזר מכך". כמו כן, "תבחן האפשרות לכניסה משותפת לחניוני שני הפרויקטים הגובלים ומתן זיקת הנאה מתאימה".
- ב. לעניין הטענות השמאיות, "דירות שהורחבו כדין, גם אם טרם נרשמו בגודלן החדש בלשכת המקרקעין, יש להביא הרחבתן בחשבון האיזון, אם לא הובאו כך".
- ג. "הדיון הנוסף יתקיים בוועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנגדויות... לא נדרשת שמיעה נוספת של טענות, אלא אם תמצא זאת הוועדה המקומית לנכון".

השלמת מענים להתנגדויות שהוגשו לתכנית:

(בהתייחס להתנגדויות מס' 4, 5 של בעלי הזכויות שמחוץ לתחום התכנית)

1. נפחים ועוצמות הבנייה:

נדגיש כי הצורך בעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 מעבר לו, בהתאמה לתכנית המתאר, עולה כתוצאה מהתכנון השכונתי, שנקבע כבר על ידי הוועדה המקומית כשאישרה את מסמך המדיניות לשכונה שעליו מתבססות כלל התכניות לרמת אביב א-ב. משכך, מה"ע סבור כי לא נפל פגם בהחלטתה של הוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות וזאת משום שהתכנית מיישמת הלכה למעשה את מדיניות השכונה המאושרת. עם זאת וכדי לעמוד בהחלטת ועדת הערר יוצגו בהרחבה ההצדקות לעליה ברח"ק המתבקשת בתכנית.

התכנית נערכה כאמור במגבלות תכנית המתאר תא/5000 ועל בסיס מסמך מדיניות התכנון לשכונה תא/9006. תכנית המתאר ומסמך מדיניות התכנון לשכונה קבעו את השכונה כ"מרקם בנוי לשימור" ובנוסף לכך קבעו כי המגרשים בדופן השכונה, המגרשים הגובלים ברחוב ברזיל ודרך נמיר, הם האזורים המיועדים להעצמת בינוי ולתוספת משמעותית של יחידות דיור. נציין כי העיקרון התכנוני של העצמת בנייה בדפנות שכונה ותכנון מתון במרכז חל בשכונות רבות ברחבי העיר.

המגרשים ברחוב ברזיל הוגדרו בתכנית המתאר ביעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית" (רח"ק 4) ובמדרגת גובה של עד 8 קומות. היות והשכונה מוגדרת "מרחב להתחדשות עירונית" בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאת לאשר רח"ק 1 נוסף מעבר לרח"ק המותר (ובכך לעלות לרח"ק 5) וכן לאשר מדרגת גובה נוספת (ובכך לעלות ל-15 קומות) כמו באזורי התחדשות עירונית אחרים ברחבי העיר.

הטעם לכך הינו כי לתכניות להתחדשות עירונית מטרות ברורות של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וציפוף עירוני במידה ראויה כדי לתת מענה לאוכלוסייה המתחדשת ומתרחבת. לשם הריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספת של המבנים נדרשים תמריצים נוספים שיהפכו את הפרויקט לבר ביצוע עבור היזמים ועבור הדיירים עצמם ומשום כך ניתנה האפשרות במסגרת תכנית המתאר לעלות ברח"ק אחד בלבד מעבר לרח"ק המירבי שנקבע באזור היעוד.

במקרה הנדון כבר במסמך המדיניות לשכונה נבחנו היקפי הבנייה (מבחינת ישימות תכנונית, תנועתית וכלכלית) והוחלט על עריכת תכנית התחדשות עירונית ברחוב ברזיל (מתחם 5B במדיניות) עם העצמת בינוי ותוספת של 294 יח"ד וסה"כ 490 יח"ד במתחם.

התכנית נערכה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ואושרה להפקדה בהיקף של רח"ק 5 עם בינוי של 8 ו-15 קומות עבור סה"כ 475 יחידות דיור. יובהר כי זכויות הבנייה (הרח"ק) הן נגזרת של הצרכים והדרישות התכנוניות. כך שכאשר מסמך המדיניות קבע תוספת של 294 יח"ד במתחם הרי שזכויות הבנייה וגובה המבנים צריכים להתאים לקביעה זו. כמו כן, שכונת רמת אביב הינה שכונה הכוללת מגוון רחב של גדלי יחידות דיור המתאימים לכלל האוכלוסייה ומטרתנו לשמור על

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

תמהיל מגוון של יחידות דיור עבור משפחות בגדלים ובמרכיבים שונים. לכן התכנית קובעת שטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי שמאפשר תמהיל מגוון וכן מחייבת לפחות 30% יח"ד קטנות (בשטח 45 מ"ר עיקרי).

בתכנית 475 יח"ד בשטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי. כלומר, רק עבור יחידות הדיור + ממ"ד נדרש רח"ק 4.05 והיתרה נדרשת לשטחי שירות ושטחים עיקריים משותפים נוספים לשירות כלל הדיירים. מכאן עולה כי היקפי הבנייה המוצעים בתכנית נגזרו מתוספת יחידות הדיור שנקבעה כרצויה במתחם כבר בשלב המדיניות וכתוצאה מתמהיל הדירות הנדרש. כל אילו מצדיקים הגעה לרח"ק מירבי 4 + רח"ק 1 נוסף המותר לפי תכנית המתאר.

ת"א-יפו הינה עיר מתחדשת. הוועדה המקומית לקחה על עצמה תוספת יחידות דיור רבות לעיר על מנת לתת מענה לאוכלוסיית מדינת ישראל הגדלה תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים לתוספת אוכלוסייה זו, לרבות תמהיל יח"ד מגוון עבורה.

להלן השוואה בין היקפי בנייה בתכניות התחדשות בשכונה ובקרבתה:

טבלת השוואה - רח"ק / צפיפות / מס' קומות (עוצמות בנייה)

תכנית	יחידות דיור			צפיפות נטו (יח"ד לדונם מגורים)		רח"ק		קומות
	נכנס	יוצא	מכפיל	נכנס	יוצא	תא/5000	מופקד/מאושר	
התחדשות ברזיל	196	475	2.4	16.7	45	4+1	5	8+15
קרני-שמעוני*	168	420	2.5	13	34.3	4+1	3.9	8+15
שמעוני 27-29**	76	237	3.1	18.2	57.5	4+1	4.3	8+15
צפון מזרח מעוז אביב***	96	265	2.76	8.4	27.2	3+1	3	8+11

* זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות + תמ"א 38
 ** התכנית כוללת בניין לשימור. התכנית לא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית לנושא דיור ציבורי
 *** שכונת מעוז אביב, מרקם בנוי לשימור

עולה מהטבלה שכלל שמספר יחידות הדיור הן במצב הנכנס והן במצב היוצא גדול יותר נדרשים היקפי בניה גדולים יותר וזאת הן מהטעם הברור מאליו שנדרשת תוספת רח"ק עבור תוספת יחידות דיור והן מהטעם שכלל שקיימות יותר דירות המצב הנכנס יש להתחשב בתמורות שהדיירים יקבלו בהרחבת הדירות הקיימות. כמו כן וכאמור לעיל כאשר מדובר על דירות גדולות יחסית עבור משפחות, מובן ששטחי הבניה יגדלו.

חשוב לציין, תכנית המתאר ומדיניות התכנון של השכונה קבעו כי בהעצמת הבינוי בדופן השכונה (רח"ק וגובה במגרשים לאור הרחובות נמיר וברזיל) מתאפשרת ההתחדשות המידתית יותר בלב השכונה. בכך מתקיים העיקרון הנוסף שקבעו תכנית המתאר ומדיניות התכנון - שמירה על "מרקם בנוי לשימור", זאת באמצעות התחדשות מידתית (תמ"א 38 ושמירה על טיפולוגיית הבנייה ואופן העמדת הבניינים), ששומרת על השלד העירוני ההיסטורי של השכונה ועל ערכי הטבע העירוני ומערך השטחים הפתוחים, כפי שנמצא לנכון בתכנית המתאר ובמסמך המדיניות לשכונה.

2. דיון בהישג יד :

לעת הדיון להפקדה (7/2020) לא הייתה לוועדה המקומית מדיניות דיור סדורה לנושא דב"י, וכזו אושרה באוגוסט 2022. מאחר ובפרק הזמן שחלף מאז אישור הוועדה להפקדת התכנית אישרה הוועדה מדיניות סדורה דב"י, ומאחר והנושא עלה במסגרת החלטת ועדת הערר, מומלץ לקבוע כי התכנית תכלול 15% דב"י בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שתהווה תועלת חברתית משמעותית שהתכנית מעניקה לציבור.

נציין כי נערך דו"ח כלכלי עדכני ע"י היזם, שכלל את תוספת הדב"י. הדו"ח הכלכלי נבחן ע"י מחלקת תכנון כלכלי ונמצא כי הרווחיות מאפשרת את קידום התכנית מבחינה כלכלית והתכנית אינה מייצרת רווח יזמי עודף. בנוסף, נערך הסכם דב"י ונחתם ע"י היזמים.

3. תנועה וחניה :

במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה תא/9006 בשנת 2014 נבדק כושר הנשיאה התנועתי בשכונה, על בסיס התוספת הכוללת של יחידות הדיור שבחנה המדיניות ובהתאם להיקפי הבינוי

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

שקבעה תכנית המתאר. בבדיקה, שנערכה ע"י יועץ תנועה, נמצא כי התכנון מספק לרבות תפקוד צמתי היציאה מהשכונה.

בנוסף, מאז שנת 2014 היו שינויים משמעותיים בתחום התנועה במספר מישורים:

- ביצוע בפועל של הקו הירוק והתחנות עבורו בצומת איינשטיין-נמיר ו-איינשטיין-ברודצקי. מרחק בין גבול התכנית לתחנת רק"ל ברודצקי- 180 מ'.
- "היפוך הפרמידה"- שינוי מדיניות העירייה ותפיסת התחבורה בעיר והשקעה בפתרונות ניידות אלטרנטיביים לרכב פרטי כמו סלילת שבילי אופנים, עידוד הליכתיות ורכבים דו-גלגליים וכו'. הקמת שבילי אופניים ברחובות רדינג וברודצקי.
- עדכון מדיניות הוועדה המקומית לתקני חניה למגורים בתב"עות חדשות (תא/מק/9130) הקובעת תקני חניה מופחתים. תקן החניה שקבעה התכנית המופקדת הוא 1 : 0.8 או עפ"י התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
- תקנות החניה הארציות עודכנו בשנת 2016 לתקנים מופחתים.
- המדינה החליטה על קידום תכנית מטרו. בגבול השכונה 2 תחנות מטרו מתוכננות. תכניות המטרו אושרו.

בהתאם לאמור לעיל, מומלץ שלא לשנות את הוראות התכנית לנושא תקני חניה, אולם, לאור הסמיכות למערכות מתע"ן מומלץ קבוע כי תקן החניה הינו תקן מקסימום.

4. ברודצקי 41:

החלטת ועדת הערר קבעה כי במסגרת הדיון הנוסף שיתקיים בוועדה תיבחן האפשרות שהתבקשה במסגרת הערר לאפשרות כניסה משותפת לחניונים ומתן זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע עבור המגרש הגובל בכתובת ברודצקי 41 (ממזרח).
הנושא נבחן תכנונית ונמצא כי ניתן לקבוע בתכנית אפשרות לכניסה משותפת לחניונים באמצעות מתן זיקת מעבר לרכב, לרבות בתת הקרקע, מתא שטח 101 עד לגבול המגרש המזרחי (גבול תא השטח עם המגרש הגובל, ברודצקי 41), שיאפשר גישה למרתף החניה ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. למען הסר ספק, ההמלצה אינה מוסיפה את המגרש הגובל לתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת.

5. קווי בניין:

התכנון נבחן שנית הן לעניין קו בניין קדמי והן לעניין שמירת מרחק מעצים בוגרים המיועדים לשימור.

- לנושא קו בניין כלפי סמטת לאון בלום נמצא כי נשמרו מרחקים מומלצים מעצים קיימים בהתאם להנחיות סקר העצים, הן על קרקעית והן בתת הקרקע.
- לנושא קו בניין קדמי לרחוב ברזיל של 2 מ', ממליצים כי התכנית לא תאפשר הקמת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין. כמו כן, תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' לכל הפחות לטובת נטיעות ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- בנוסף, סקר העצים עודכן לאחרונה במשותף עם האגרונום העירוני והאגרונום מטעם היזם. העדכון מטיב עם מצב העצים הקיימים- 22 עצים נוספים ישומרו + עץ אחד יסומן להעתקה (עצים נוספים לאלו שכבר נקבעו לשימור בסקר העצים של התכנית המופקדת) ומומלץ לאשר את סקר העצים המעודכן ולעדכן את מסמכי התכנית.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לשמור על עוצמות הבנייה (רח"ק ומספר קומות) כפי שנקבע בתכנית המופקדת, לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם למדיניות הדיור של וועדה המקומית (מתוך סך יחידות הדיור בתכנית המופקדת), לתקן את המסמכים בהתאם לפרוט מטה בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה לעניין יחידות הדב"י.

תיקונים במסמכי התכנית :

1. ממליצים לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות הדיור (תא/9146) שאושרה באוגוסט 2022, שהתכנית תכלול הוראות לדיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת בשיעור של 15% מסך יחידות הדיור בתכנית (71 יחידות דיור סה"כ). יחידות אילו יהיו להשכרה לתקופה של 25 שנה ובמחיר מופחת של 40% ממחיר שוק. ממליצים לתקן את תקנון התכנית בהתאם :
 - א. להוסיף בדברי ההסבר לתכנית כי "התכנית כוללת סה"כ 475 יחידות דיור, מתוכן כ- 15% שמהווים 71 יחידות דיור יהיו יחידות דיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת".
 - ב. להוסיף בפרק 1.9 "הגדרות" הגדרה ל"דירות להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת (דב"י)" : דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה בה לא תותר מכירה ו/או העברת בעלות חלקית. כלל יחידות הדיור להשכרה יהיו במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בגין ייעוד יחידות הדיור כ"דיור להשכרה". לא יותר שימוש לאכסון מלונאי/תיירות.
 - ג. להוסיף בפרק 2.2 "עיקרי הוראות התכנית" : קביעת סה"כ 475 יחידות דיור ומתוכן 71 יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
 - ד. להוסיף בפרק 4.1.1 "שימושים" : יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
 - ה. לתקן פרק 5 "טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע" ולקבוע הערה ש"בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) ובתא שטח 102 יקבעו לפחות 40 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) והפחתה ממספר יחידות הדב"י בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת". להוסיף הערה ברמת הטבלה : "תמחיל יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת יהיה זהה לתמחיל יחידות הדיור הכולל בתחום התכנית".
 - ו. להוסיף בפרק 6 "עיצוב אדריכלי" : קביעת מיקום דירות דב"י בבניינים בהעדפה בבנייה המרקמית.
 - ז. להוסיף לפרק 6.12 "תנאים בהליך הרישוי" :
 - תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת הסכם דב"י חתום.
 - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה – הבטחת הקמתן של יחידות דב"י, רישומן בבעלות אחודה וניהולן לפי הוראות התוספת השישית לתקופה של לפחות 25 שנים מיום האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
 - תנאי למתן אישור אכלוס וגמר – הקמה בפועל של יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
2. תוספת לסעיף 6.2(א) : "תקן החניה יהיה תקן מקסימום"
3. מתן אפשרות לזיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה לחניון במגרש הגובל ממזרח- להוסיף בפרק 6.2 בתקנון סעיף חדש (ז) "תתאפשר מתן זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, ממגרש 101 עבור כניסה למרתף חניה במגרש הגובל ממזרח".
4. עדכון סקר עצים ותוספת של 22 עצים נוספים לשימור ועץ 1 נוסף להעתקה. עדכון הוראות התכנית שסקר העצים הינו מסמך רקע. עדכון סעיף 6.1 הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי : תוספת סעיף "אישור סקר עצים מעודכן ובחינת הבינוי ביחס לעצים קיימים במגרש".
5. עדכון סעיף 4.1.2 (א) קווי בניין- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ב) מרתפים- תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק 1.5 לפחות בחזית הבניין לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ח) פיתוח סביבתי : להוסיף סעיף "תישמר רצועה קדמית לא מבונה של 2 מ' לטובת נטיעות.
6. תיקון טכני בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה – תוספת לסעיף 6.12 "תנאים בהליך הרישוי" : "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת כתב התחייבות לעניין קרן תחזוקה להבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים, שיבטיח סיוע לחלק מבעלי הזכויות הזכאים למשך 10 שנים".

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

7. תיקון טבלאות הקצאה ואיזון לאור החלטת ו. הערר ותוספת דב"י ואישור יחידת המקרקעין לטבלאות הקצאה מתוקנות.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: תכנית התחדשות עירונית, שכ' רמת אביב הירוקה, דיון להפקדה בשנת 2020 דיון בהתנגדויות והחלטה למתן תוקף בדצמבר 2021, על החלטה זו הוגש ערר בשנת 2023 כעת אנו מדווחים על החלטת ועדת ערר ומבקשים לקיים דיון השלמה לדיון בהתנגדויות בהתאם להחלטת ועדת הערר. מפרט במצגת את עיקרי התוכנית והחלטת ועדת ערר.

ליאור שפירא: במסגרת הדיון בוועדת ערר נקבע שבמסגרת הדיון שלנו בוועדה לא דנו מספיק ולא נתנו מספיק משקל לעניין רח"ק וגובה ולכן ועדת ערר החזירה את התב"ע לדיון מחדש בנושאים הללו. עם זאת כשקבלנו את ההחלטה לגבי התכנית מדיניות הדב"י לא היתה תקפה ולכן לא קבענו דב"י. היום באים גורמי המקצוע על מנת לייער קו עם מדיניות הוועדה ולהכניס גם בפרויקט הזה מרכיב של דב"י. בהנחה ואתם בדעה שאכן לעשות דב"י בפרויקט הזה אזי אנחנו חרגנו מהתוכנית כפי שהיתה בהתחלה ולכן צריכים לפתוח מחדש את הפתח ולהגיש התנגדויות, כלומר צריך לפרסם 106 ב'. אם נפרסם 106 ב' אני מניח שחלק מההתנגדויות יעלה שוב נצטרך לדון שוב. אני מציע בואו נחליט כרגע אם אנחנו רוצים את הדב"י וכתוצאה מכך יהיה המשך לדיון. אם תגידו שאנחנו לא מעוניינים שיהיה בפרויקט הזה דב"י אז אנחנו מחוייבים לחזור ולדון כפי שצוותה עלינו וועדת הערר.

אורנה ברביבאי: הפיצול הזה הוא בעייתי. מצד אחד אתה אומר לא נחליט דב"י אבל אני נאלצת תחליטו מראש כדי להפריד את נושא זה החלטה מלאכותית. חלק מהשיקולים אם אנחנו רוצים להיטיב עם הציבור. האבחנה היא לא נכונה ומעוותת את אופן קבלת ההחלטות.

ליאור שפירא: צוותי המקצוע לא רוצים להגדיל את היקפי הבניה. צריך לדון עם ו/או בלי דב"י. ההיקפים לא יישתנו. אם נדרש לדון בנושא ההיקפים והרח"ק זה יהיה יותר יעיל אם לא נעשה דיון כפול. אפשר לדון בזה כרגע אם אנו רוצים בפרויקט דב"י

אורנה ברביבאי: הפירוק למשתנים לא עוזר לקבלת ההחלטות אלא משבש אותה.

אברהם פורז: דיור בר השגה במקומות יקרים הוא בלוף. גם אם אתה נותן הנחה זה לא בר השגה. בר השגה בסוף צריך להיות מחיר סביר אפילו 40% זה לא בר השגה. לכן אני חושב שצריך להקטין את הקומות.

ליאור שפירא: רשות הדיור העירוני אמרה שמקסימום התקרה לשכ"ד בדיור בר השגה זה 6,000 שקל **אברהם פורז:** המחיר גבוה מידי ולכן אני לא לשנות את התכנון אלא להקטין את הבניינים האלו

ליאור שפירא: אם כך אתה בדעה שללא קשר לדב"י היתה רוצה להנמיך את הבניינים?
אברהם פורז: נכון

מיטל להבי: לא ראינו את מסמך הכדאיות הכלכלית ולא ידענו אם הרווח ליזמים מוגזם או לא. שחררנו 15 קומות כמעט בלי מטלות כי שטח חום נכנס שם מראש, כתוצאה מערר של תושבים שהסב את תשומת ליבנו שאפשר לקחת מטלה של 15 אחוז אם זה היה תלוי במה שקורה פה לא היינו מקבלים, ומאחר שקבלנו את המתנה מבחוף אני מציעה לוותר עליה. במדיניות רמת אביב הערכנו את כל תוספת יח"ד הפוטנציאליות ב-1771 יח"ד רק לאחרונה הבאנו 1100 יח"ד נשאר לנו עוד 600 בשביל כל ההתחדשות עירונית והתמ"א 38 שעוד לא התחלנו לספור אותן.

נלחמנו על הגובה של רמת אביב זה לא מקום להכפיל, תשקלו קצת תביאו תוכנית כוללת, תראו לנו פתרונות תחבורה ונשאיר נאמנים לשמור את האופי.

אלון גולדמן: ממשיך להציג את התוכנית.

מיטל להבי: למה אין פה מצב נכנס?

אורלי אראל: תקנון זה משהו שיש לנו ממנהל התכנון, לכן אנו באים עם הדרכת שבו כתוב מה המצב הנכס ומה המצב היוצא, מדיניות הוועדה בתקנון לא ניתן לכתוב זה חקיקה, זה הוראות מה ניתן לבנות חדש ללא ההיסטוריה.

אורנה ברביבאי: אם המצב הוא צפוף מלכתחילה הדרך להתמודד עם זה היא להגדיל את הצפיפות?

אלון גולדמן: לא ניתן לעשות תמ"א 38 כי המגרשים קטנים לכן תכנית להתחדשות עירונית היא האפשרות הנכונה. המדיניות התכנון לשכונה שאושרה בוועדה המקומית מצאה לנכון להעצים בניה בדפנות השכונה.

אורנה ברביבאי: מי אמר שרחוב ברזיל זה דפנות?

אלון גולדמן: מדיניות התכנון. השכונה המקורית הגיעה עד רחוב ברזיל. רחוב ברזיל נמצא בקצה השכונה ההיסטורית, בזמנו הבניינים שעל אינשטיין לא היו קיימים. בתכנית 5000 יש אפשרות לבנות 15 קומות בברזיל.

הראלה אברהם אוזן: וועדת הערר החזירה את זה לנימוקים אבל יש אישור.

רבקה פרחי: וועדת הערר אמרה במפורש גובה הבינוי בהוראות המתייחסות למתחם התכנון, לא נפל פגם בשיקול דעת הוועדה המקומית שאישרה חלק מהמבנים בגובה זה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

אורנה ברביבאי: בשביל זה היא שלחה שאנו ננמק
רבקה פרחי: וועדת הערר מבקשת בגלל שבאזור התכנון מותר להגיע לרחק מירבי 4 ובגלל שזה גם אזור התחדשות עירונית אפשר להגיע לרחק 5 ועוד מדרגה של גובה מ-18 ל-15, הוועדה מבקשת שנמק זאת
מילי פולישוק: הוא הסביר שאפשר אבל לא למה
אורנה ברביבאי: הראציונל לא מקובל עלינו
רבקה פרחי: הראציונל והמדיניות של השכונה אומרים שהעצמה תהיה בדפנות ולב השכונה יישאר **בבניה** נמוכה
אורנה ברביבאי: את מסכימה שיש הטיה של המושג דופן?
רבקה פרחי: ברזיל יש לו את המפגש עם הקניון ומכיוון שכך הוא מייצר גבול של השכונה. הגבול הזה היה כך במקור.
אלחנן זבולון: אני חושב שזכויות הבניה נמוכות
אברהם פורז: לא צריך מגדל שמאיים על כל השכונה
אורלי אראל: 15 קומות זה לא מגדל
אורנה ברביבאי: זה חסר פרופורציה לשכונה
אודי כרמלי: להזכירם יש 4 מגדלים משנות ה-70 בקצה רחוב ברזיל
חיים גורן: כמה תוכניות תמ"א קיימות במרכז השכונה? כמה נפחים מוסיפים באחוזים? תמהיל הדירות ותקן החניה, האם תקן החניה הוא 0.8 או מאפשר להגיע ל-0.8 ואם מוסיפים דירות דב"י ויוצרים תמהיל של דירות קטנות והמחיר יותר נמוך באופן יחסי, מה התמהיל והאם אפשר ליצור דירות קטנות?
אברהם פורז: לא מבין איך הדופן של רמת אביב עבר כתובת
אורנה ברביבאי: אני כופרת בלבדל את הדב"י, חלק מקבלת ההחלטות זה להבין את העצמת הבניה, את כל הפרטים והמשמעויות. אני רוצה לראות את הפרטים והמשמעויות ואז לקבל החלטה בהתאמה. אתם יוצרים תחושה שנפצל את הדיון לחלקים אנחנו צריכים לבדוק ומכאן להגיד שאין לנו ברירה אלא להשיט על רח' ברזיל ולהגיד שהוא דופן השכונה ולהגיד יש ציבור שמוגן משינוי תמהיל שכונה, האם ההחלטה הלא מידתית הזו האם זה סביר שנקבל החלטה שהערר שלח אותנו לעשות שיעורי בית ולנמק
ליאור שפירא: על העניין שנדון ברחק יקרה בכל מקרה השאלה שלי היתה על העיתוי
אורנה ברביבאי: לדעתי בראייה הכוללת
ליאור שפירא: לדעתי צריך להיות שם דיור בר השגה ולכן חשבתי להפריד. בעיני דב"י לא קשור לגובה או לרחק.
אורנה ברביבאי: איך אתה מיתר מתוכנית כלכלית את הדב"י?
ליאור שפירא: גורמי המקצוע המליצו ובדקו את התוכנית הכלכלית עם דב"י ובלי דב"י. תראי אותה אם נחליט על 106'
אלחנן זבולון: יש לנו יעדים להגיע לרמת ועוצמות בניה, לא ייתכן שפרוייקט בדרום ת"א יידחסו בו מספרים לא נורמלים ובצפון ת"א זה לעצור את העוצמות בניה, זה יחס של 2.4, זה רחוב שהוא קו ראשון לקניון
ליאור שפירא: לפני כמה זמן בניגוד לעמדת המקצוע אתם הגדלתם את הבניין הפינתי
מיטל להבי: אנחנו נכנסים עם מבנה ציבור, שב"צ לא מובן מה המצב הנכס ומה המצב היוצא, לא ראינו את הדוח הכלכלי ומי שראה למה ועדת ערר דחפה תועלת ציבורית
הראלה אברהם אוזן: ועדת ערר באה ואמרה שלא נעשה דיון על עוצמות הבניה
רבקה פרחי: וועדת ערר לא קשרה את הדיון בין עוצמות בניה לדב"י
מיטל להבי: היה צריך להסביר מה התועלות הציבוריות, מהצורה שבה הדרפט הוגש לנו לא מובן מצב נכנס ויוצא כדי להבין תועלות ציבוריות. הגדלנו את הרח"ק ל-55 ולגובה 15 והגענו לערר במחוז שהכניס את התועלת הציבורית, זה מחזיר אותי לאמירה שאני רוצה לראות את הכדאיות הכלכלית ומצב יוצא ונכנס. יש כמה כלים להעריך את ההתחדשות העירונית ואנו כחברי וועדה צריכים את הכלים האלה
ליאור שפירא: יש יזם שהציג בפניו את מדיניות הדב"י והפרוייקט כלכלי לו
מיטל להבי: אני רוצה לראות את הכדאיות הכלכלית בכדי שאוכל לבדוק אם אני יכולה לדרוש יותר תועלות. אני מבקשת שזה יהיה חלק מהמסמכים שמוגשים לנו כוועדה. אנו חושבת שאנו טועים ומעמיסים יותר מידי ועושים עוול, צריך לרדת ל-8 קומות ומוותרת על הדב"י
אורלי אראל: כשיש יוזמה פרטית, תושבים, עזרה ובצרון או העירייה כלשהיא במסגרת תב"ע שאגף תכנון מקבל ואתם מאשרים במסגרת התקציב.
בתוכנית הזו היזם הוא יזם פרטי. דיירי שכונת רמת אביב, מי שגר שם.
אורנה ברביבאי: מי שגר שם רוצה בפרוייקט אפילו של 15 קומות?
אודי כרמלי: וודאי
אורלי אראל: מי שהתנגד לתוכנית זה דיירי המגדלים שנמצאים ליד לא התושבים.
כשתוכנית מגיעה אלינו להתחלת תכנון אנו מבצעים מס' בדיקות, הבדיקה הראשונית שזה תואם את תוכנית המתאר, תוכנית המתאר זו המדיניות של הוועדה המקומית לתכנון חדש. אנו בודקים גם אם יש מסמכי מדיניות שהוגשו לוועדה והם אישורו. יש את המדרג של המתאר והמדרג של מסמכי המדיניות ככל שזה תואם את תוכנית המתאר ומסמכי המדיניות מתחילים לדבר תכנונית, מה בתכנית החדשה? איזה

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

הקצאות ציבוריות אנחנו חושבים שהיא צריכה לתת, אם בקרקע אם בשטח ציבורי בנוי בשצ"פ, בשטח פרטי פתוח, בדרכים וכדומה האם הבינוי תואם את תפיסת העולם התכנוני. התוכנית הזו תואמת את תוכנית המתאר תא 5000 ואת מסמך המדיניות של רמת אביב הירוקה, כפי שאושרה בוועדה המקומית לא זזנו מטר. נכון שאפשר לתת פחות זכויות מתוכנית המתאר. לעמדתנו בעיר ת"א צריך להגדיל את היצע יחידות הדיוור בעתיד לבוא. באזור רמת אביב זה איזור עם צפיפות דיוור בין הנמוכות בעיר. יש להצפיף את האזורים בעיר וגם באזור רמת אביב, גם בתוכנית המתאר זה בא לידי ביטוי, שבאזור התחדשות עירונית נותנים עוד רחוק כדי להצפיף ולקבל עוד שיטחי ציבור ולהגיע לגבהים שקבעה תוכנית המתאר, אין פה הקלות, בדיוק למה שקבעה תוכנית המתאר ומסמך המדיניות. כשהתכנית נדונה בוועדה המקומית לא היה נושא מדיניות הדיוור לעניין הדב"י ולכן הוגש הערר.

היום בעקבות הערר ובעקבות זאת שאנחנו צריכים לחזור אליכם לדיון עשינו בדיקה נוספת עם היזם לנושא הכלכליות. אנו חושבים ככל שתוכנית יותר כלכלית, לא להפחית את היקף זכויות הבניה אלא לקבל תועלות הציבור עירוניות או בשטחי ציבור או דב"י המטרה היא להגדיל את מס' יח"ד בעיר ולא להפחית. התוכנית נקבעה כלכלית יחד עם היזם ולכן באים לוועדה המקומית ואומרים שאנחנו מבקשים להוסיף יח"ד דב"י במסגרת יחידות הדיוור שהועדה קבעה כשהחליטה לתת תוקף לתוכנית, מתוך זה לגזור דיוור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. זה מקובל על היזם מי שהגיש את ההתנגדות זה תושבי המגדלים ליד

מיטל להבי: אמרת שהתכנית הוכרזה כמתחם פינוי בינוי, זה על פי הכרזה ממשלתית

אורלי אראל: לא, עד כמה שידוע לי היזם לא הגיש בקשה

מיטל להבי: אבקש לראות את התוכנית הכלכלית

מיטל להבי: כשהגדלנו את הרחק מה תועלת הציבורית שקיבלנו?

אורלי אראל: אין תועלות ציבוריות בהתחדשות עירונית.

אברהם פורז: אנו יוצרים תקדים מאוד רע אם אנחנו משעבדים את התכנון לעניין דיוור בר השגה **רבקה פרחי:** לפי תכנית המתאר כדי להגיע לרחק מרבי התכנית צריכה לענות לפחות על שני מרכיבים. שני המרכיבים שהשתמשנו בהם אחד יצירת תועלת משמעותי חברתית כגון תמהיל הדיוור והשני תרומה למרחב הציבורי.

אלון גולדמן: אופי הבינוי זו גם תרומה

מיטל להבי: הפתעתם אותי, תועלת ציבורית תמהיל הדיוור

רבקה פרחי: זה מה שקבעה תוכנית המתאר. לגבי מער בעיר תכנית המתאר קובעת תועלות ציבוריות שונות לגמרי באזור מגורים

מיטל להבי: קיבלנו דונם מבנה ציבור, יצאנו עם דונם מבנה ציבור?

רבקה פרחי: 2.3 דונם זה המבנה הציבורי, הגדלנו את השטחים. זה לא תועלת ציבורית זה פרוגרמה לצרכי ציבור- הקצאה. השטח החום הוגדל.

אורנה ברביבאי: אשמח לדעת מה התהליך מכאן ואילך

אלון גולדמן: לנושא העצמה במרכז השכונה בתמא 38 פה אנחנו מוגבלים במה שקבעה הוועדה המקומית אנו לא מוסיפים בתמ"א 38 יותר מ-50 יח"ד בחלקה ולנושא תמהיל ותקן החניה הוא 0.8 ובקשנו לאפשר את הגמישות ולקבוע שהתקן יהיה מקסימום.

מלי פולישוק: בתחילת הדיון נאמר שיש מדיניות לשכונה, שרוצים להגיע למספר מסויים של יח"ד.

השאלה היא כמה יחידות דיוור צפויות? האם צריך את כולם או שיש בשכונה עוד?

אורלי אראל: צריך את כולם כי התפיסה היא שצריך תוספת של יח"ד ברמת אביב

חיים גורן: המכפיל פה הוא 2.4 בפרויקט תמ"א בתוך השכונה מה המכפיל הממוצע?

אלון גולדמן: זה יכול להגיע לפחות מ-2, 1.7

ליאור שפירא: פועל יוצא של ההחלטה שנקבל ההמשך יהיה אם נחליט להקטין את זכויות הבניה או שלא עושים שום דבר בעוצמות הבניה וצריך להחליט אם אנו רוצים דב"י או לא. אם נחליט שאנו לא רוצים דב"י ולא רוצים לעשות שינוי בכלל אין דיון ואין התנגדויות תם ונשלם.

אורנה ברביבאי: אני מלינה על הצפיפות, על הצפי שתהיה בעיה תחבורתית ושרחוב ברזיל הוא לא דופן, נתלנו בדב"י כאילו זה הפיתרון לבעיות שהציבור העלה

ליאור שפירא: דנו על פי בקשת וועדת הערר על עניין עוצמות הבניה בלבד. כעת, בהנחה שבדיון הזה היינו מחליטים לסטות מההחלטה הקודמת שלנו אז זה היה נפתח להתנגדויות כלפי כולם. באם החלטנו שאנו לא משנים, אז הזכות להתנגד נעלמה וההחלטה שלנו תקפה. יש נושא נוסף שהוא הדב"י, אם תחליטו שאנו לא רוצים דב"י אז תם ונשלם הפרויקט הזה, אם תחליטו שאתם רוצים דב"י אז התוכנית שונתה ושוב צריך לאפשר לציבור שנפגע להתנגד ואז נפרסם 106 ב' ונחזור לוועדה

אורנה ברביבאי: לדעתך צריך 106ב' נוסף?

ליאור שפירא: לדעתי גם אם היינו מקטינים את עוצמות הבניה גם אז הייתי רוצה דב"י, כי זה מה שעושים בכל העיר.

אברהם פורז: זה לא כלכלי, או שהיזם מרוויח רווחי עתק

אורנה ברביבאי: כשאנו מדברים על התנגדויות אתה מתייחס רק לבעלי הדירות?

ליאור שפירא: לא

אורנה ברביבאי: היו הרבה התנגדויות מתושבי השכונה

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

ליאור שפירא: נכון ושמענו אותם. דרך אגב נמצא פה יו"ר השכונה ואנו נאפשר לו לדבר **מלי פולישוק:** אין מחלוקת שצריך עוד דירות ושצריך לעשות התחדשות עירונית. השאלה אם יש ייתכנות כלכלית, לא היתה התייחסות למחירי הדירות, אם יש לפחות 10 פרויקטים בשכונה של התחדשות עירונית ייתכן ולא צריך את כל הדירות במתחם של רחוב ברזיל. חסרים נתונים של הייתכנות כלכלית ומספר יחידות הדור?

ליאור שפירא: מה זה חשוב לקבל את הנתונים? האם יש עניין להפחית או להגדיל? **אודי כרמלי:** היזם ב-106' יתנגד ויגיד בעקבות הדרישה שלכם לדב"י אני מבקש להוסיף זכויות, מה נגיד לו?

אלחנן זבולון: מציע להעלות ל-3 ולקבל טיפת חלב, גן ילדים **מלי פולישוק:** נאמר שהיזם מסכים לדב"י אני טוענת שאין מספיק נתונים.

אודי כרמלי: את אומרת שהכלכלה הנקודתית של היום צריכה לסדר את הפרוגרמה התכנונית ל-100 השנים הבאות, במקום שערכי הקרקע גבוהים לבנות פחות ובמקום שערכי הקרקע נמוכים צריך לבנות יותר, אין תכנון, אין מתאר אין מדיניות אין תפיסת עולם.

מלי פולישוק: זה לא מה שאמרת. מדברים על מקום שהוסיפו למקום עוצמות בניה גדולות גם וועדת הערר אמרה

ליאור שפירא: זה לא מה שוועדת הערר אמרה. במסגרת העררים יש נושא אחד שלא נתנו בו את הדיון המעמיק אבל היא לא אומרת ולא מרמזת, אחרת היתה מחליטה עבורנו. יש לה את הסמכות. המסקנה שלך אינה נכונה.

מלי פולישוק: למה לא לעשות את שלושת הבניינים הגבוהים מול הקניון? דוח התנועה מ-2014 הוא בתוקף?

מיטל להבי: בכדי לקיים דיון רציני על עוצמות הבניה אני מרגישה שחסר נתונים. יש להציג את התוכנית הכלכלית. נאמר שהתחדשות עירונית בפני עצמה היא תועלת ציבורית

אודי כרמלי: אל תוציאי דברים מהקשרם ונא לא לעוות את דברי הצוות המקצועי

רבקה פרחי: לא נאמר התחדשות עירונית, נאמר באזורי מגורים זו התועלת הציבורית לעומת אזורי מע"ר.

אודי כרמלי: מדובר ברחק 5 לא 8.

מיטל להבי: התחדשות עירונית זו תועלת ציבורית בפני עצמה.

איתן עקיבא ועד השכונה: השתתפתי בכתיבת מסמך המדיניות לשכונה. מעולם רחוב ברזיל לא היה רחוב בדופן השכונה, נאמר גם לגבי דופן נמיר שיח"ד שיבנו שם זה המקסימום ושאלנו איך יעשה המקסימום אם לא ישנו את התשתיות זה יגיע להתנגדויות וזה לא יאושר. אני רוצה להגיד שלא השתנה כלום בתשתיות והם רק קטנו ולא גדלו. אי אפשר לעשות זאת בלי תכנון ותוכנית וחשיבה. בתוכנית המדיניות השקיעו 4 שנים. הושקעו הרבה זמן ויש תוכנית מסודרת לכל השכונה ושוכחים שיש כאן שכונה שיוצאים ונכנסים בה. לא מעניין אותי החניות מעניין שבסוף יש יותר יחידות דיור אז נכנסים ויוצאים, מגדילים את מס' השירותים מאיפה ייכנסו ומאיפה יצאו. אם צריך לקפוץ מדרגה מ 7 ל 15 זה יותר מהכפלה במידה מסוימת אנחנו מרגישים מרומים. נכון, זה לא האנשים שיושבים פה היום אבל היו אנשים אחרים וזה שם את כל תכנית המרקם התוכני לשימור לא יכול להיות. זה מה שגורם להתנגשות בין התושבים לרשות, שמים את התושבים והרשות העירונית ביחסים מסוכנים. אין וודאות תכנונית ואין ביטחון. אני מבקש שתעשה חשיבה ותכנון והיא נעשתה ולבסוף כל בניין ינותק מהתוכנית.

ענת שרבינסקי אדר': אני חתומה על מסמך המדיניות של רמת אביב שהוא היום בבסיס הדיון.

אודי כרמלי: ענת היא אדריכלית פרטית שכרנו את שירותיה הרבה לפני שהיתה בשדה היזמי, היא זו שכתבה עם הדיירים ונכחה בשיתופי הציבורי והיא הגורם שערך יחד איתנו את המסמך המדיניות. זה שהיום כובע היזם על ראשה - אני סומך על יושרתה.

ענת שרבינסקי: ישבנו שעות עם תושבי רמת אביב והמסמך הפך לדגם. היה תהליך שיתוף ציבור מאוד משמעותי. המתחם עובד לפי המדיניות והתמונה שאיתן הציג שלא מכיר ולא ידוע זה לא נכון. רמ"א היא שכונה שנקראת שכונה לדוגמא בגלל שתוכננה יחד עם שטחי הציבור ומבני הציבור כמקשה אחת. השכונה שנבנתה מההתחלה כללה טיפולוגיות שונות. טיפולוגיה טוריות שיש לה מקום להתרחב וכאן רואים שני בדידים שהוגדרו כשכונה. שאספנו שימור בדיוק לקחנו את אותם ערכים והיו קולות בעיריית ת"א שאמרו לרמת אביב אין הצדקה בת"א, השטחים הפתוחים הם אין להם אחד ורע בתל אביב, אפשר לצופף את הבדידים על פי מה שקבענו ולהגביה ולצופף את דופן השכונה, הוא מרקם מגורים והדופן שהוגדרה כדופן של רח' לבנון. היה תהליך ארוך בעיריית ת"א והוגדר כדופן ולגבי ה 15 קומות זה צוין אלו מקומות לכתחילה שידעו שאנחנו הולכים להגדיל את הצפיפות. האמירות של התושבים כיום מגיעות מהמגדלים שנמצאים בשכונה, התשתית הכי חשובה היא של הרכבת הקלה שעוברת שמה, לא תשתית של עוד הרחבה ולא כזו או האחרת. אנחנו עומדים בדיוק בהנחיות שהועדה קבעה לפני עשור.

אודי כרמלי: אחד הדברים החזקים של הועדה המקומית היא קוהרנטיות וקונססטיות. הטענות שאנו משנים נקודתית אינן נכונות, אני יושבתי בישיבות כסגן מנהל אגף תכנון עיר ונוכחתי בישיבות שיתוף ציבור. יש מדיניות ברורה הדפנות הוגדרו, אין שום דבר חדש. ועדת ערר אמרה אולי לא דנתם מספיק בעוצמות הבניה. גם מבחינה תכנונית וגם מבחינה תפקודית ואורבנית זה יעשה טוב לשכונה ולתושבי

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

השכונה הצפיפויות ברמת אביב. אנחנו חושבים שהיא כן יכולה לשאת אותה. התכנית מטיבה עם תושבי השכונה מעניקה שטחים ציבוריים, מעברים, מייצרת את מרחב מרכז השכונה כמקום יותר עירוני בקצה אחד אוניברסיטה, בקצה השני ים, זה ציר משמעותי שלא קיבל עד היום את ההתייחסות הזו, תכנית המתאר שמה זאת על המוקד. יש כאן חשיבה רציפה וקוהרנטית. ברורה לנו התנגדות תושבי המגדלים אבל עדיין צריך להסתכל על רמת אביב כיחידה אחודה, מה שהוצג לכם נותן מענה לכל מה שוועדת הערר ביקשה לשקול.

לנושא של דב"י יש מקום להוסיף את הדב"י. אנחנו מתכננים עיר באידיאולוגיה ותפיסה ארוכת טווח. לא מתכננים עיר לפי מדד מחירי הברזל.

ליאור שפירא: יתקיימו שתי הצבעות, החלק הראשון לעניין מה שוועדת ערר ביקשה מאתנו לנושא עוצמות הבניה והחלק השני ניתן החלטה אם אנו רוצים דב"י בתכנית.
אורנה ברביבאי: אם אני מצביעה בעד דב"י בפרוייקט הזה זה אומר שהגדלתי את העצמות של הפרוייקט הזה, אתה גורם לי להצביע נגד דב"י למרות שאני בעדו
אלון גולדמן: וועדת ערר ביקשה שנדון בעוד מס' נושאים, קו הבניין לא השתנה, התוכנית אפשרה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, לנושא עצים בתיאום עם האדריכלים הוחלט שלא נאפשר את הבלטת המרפסות מקו לקו קדמי בשני מטר כך שנוכל לשמר את העצים.

רבקה פרחי: זה שינוי בהוראות התוכנית

ליאור שפירא: הצבעה ראשונה לעניין עוצמות הבניה, לאחר שהועדה קיימה דיון חוזר בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 16.3.23 הועדה מחליטה כי יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה הועדה. לאור החלטה זו הועדה מחליטה להטמיע את התיקונים בסוגיית קווי הבנין והתנועה, כפי שהובאו בפניה בדיון החוזר ופורטו בחו"ד הצוות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

הצבעה:

נגד: מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

מיטל להבי: לא השתכנעתי שעוצמות הבניה דרושה, חסר תכנית כלכלית וחסרה תכנית תחבורתית
אורנה ברביבאי: אני חושבת שהוועדה נתנה פרשנות לא נכונה לוועדת הערר. לא ראיתי תוכנית כלכלית לא הבנתי מה המשמעויות של דב"י.

בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, חן אריאלי,

הצבעה לעניין תוספת מרכיב הדב"י:

נגד: מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

מיטל להבי: מאחר ואני נגד העוצמות וטרם הוצג המאזן הכלכלי לא אוכל להצביע בעד הדב"י
אורנה ברביבאי: גם אני מאותם נימוקים של מיטל מתנגדת
בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, חן אריאלי,

בישיבתה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאחר שהועדה קיימה דיון חוזר בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 16.3.23 הועדה מחליטה כי יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה. לאור החלטה זו הועדה מחליטה להטמיע את התיקונים בסוגיית קווי הבנין והתנועה, כפי שהובאו בפניה בדיון החוזר ופורטו בחו"ד הצוות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

2. הועדה שוקלת להחיל על התכנית את מדיניות הדב"י ולקבוע 71 יח"ד, המהוות 15% מכלל יח"ד בתכנית, וזאת בכפוף לפרסום 106 לחוק לאחר תיקון טבלאות האיוון בהתאם. הפרסום יעשה בעיתונים, בלוחות מודעות ובמשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות להתנגדות בתוך 30 ימים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן, אברהם פורז, אורנה ברביבאי, מיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

דיון בהתנגדויות לפרסום מכוח סעיף 106(ב)

הודעה על פי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה נשלחה בהודעה אישית לבעלי הזכויות בתחום התכנית, פורסמה בלוחות מודעות וכן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב מגזין 30.01.2025
מעריב 30.01.2025
מקומון ת"א 31.01.2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום מכוח סעיף 106 ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	מתנגדים	בא כוח
1 (מחוץ לתחום התכנית)	בעלי דירות ותושבים בכתובות ברזיל 1,3,5	עו"ד כהנא אשר יגאל אלון 65 תל אביב 6744316
2 (בעלי הזכויות ויזמי התכנית)	בעלי הזכויות ויזמי התכנית: אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 16 בע"מ בנין בעיר ט.י.ג בע"מ תדהר התחדשות עירונית בע"מ ת.פ. אראל יזמות בע"מ	עו"ד אלי וילצ'ק, נשיץ ברנדס אמיר ושות' תובל 5 תל אביב 678717

התנגדות 1 (מחוץ לתחום התכנית)

טענה	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	כעיקרון, המתנגדים תומכים בתכנון של דיור להשכרה בהישג יד במקומות המתאימים לכך בלבד, שאין הדבר כרוך בהגדלה בלתי סבירה ובלתי מידתית של היקפי הבניה והצפיפות באופן שיגרום לפגיעה בשימור המרקמי של השכונה ובאופייה, לכשלים תחבורתיים ומפגעים בטיחותיים ומשלילת אור מדירות קיימות.	נושא היקפי הבניה בתכנית (זכויות בנייה ומספר קומות) נידון בוועדה המקומית לעת הדיון בהפקדה ושוב מסגרת דיון השלמה לדיון בהתנגדויות אליו נדרשה הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת הערר בעררים תא/1007/0122, תא/1011/0122, תא/1024/0222, תא/10160222, תא/1040/0322 והוועדה המקומית החליטה (החלטה ראשונה מתוך 2 בדיון בתכנית מתאריך 25.9.2025) כי "יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה הוועדה". החלטת הוועדה המקומית לשקול להחיל על התכנית את מדיניות הדיור העירונית, כלומר, לקבוע ש-15% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור בהישג יד (החלטה שנייה מתוך 2 בדיון בתכנית), אינה מוסיפה שטחי בנייה או קומות מעבר לנקבע בתכנית המופקדת. משכך, ככל ולא תתקבל החלטה להוסיף את מרכיב הדב"י, אין משמעות	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה
-----------	---

		הדבר שיצומצמו היקפי הבנייה כפי שנקבעו ואושרו בתכנית המופקדת. נציין כי היקפי הבינוי במגרשים בתחום התכנית נבחנו ואושרו בתכנית המתאר העירונית תא/5000 (רח"ק, גובה, הגדרת השכונה כמרקם בנוי לשימור), במסגרת מדיניות התכנון לשכונה תא/9006 (הגדרת מתחם להתחדשות עירונית, מספר יחידות דיור מקסימלי בהתחדשות במתחם, הגדרת העצמה במגרשים בשולי השכונה) וכן בשלבי עריכת התכנית הנדונה (היבטי תנועה ותחבורה, השפעה על מבנים גובלים, בדיקות הצללה). נושאים אלה עלו ונידונו במסגרת הדיון בהפקדה, בהתנגדויות ובמסגרת ועדת הערר אשר אישרה בכפוף לדיון חוזר בוועדה המקומית.	
2	מסמכי התכנית המתוקנים אינם מפרטים כיצד יקבע אילו דירות יהיו דירות להשכרה בהישג יד- מה יהיה שטחם, שטח המרפסת שלהם, באילו מבנים יהיו ובאילו קומות.	התכנית המופקדת קבעה 2 עקרונות לקביעת תמהיל יחידות הדיור, סעיפים (ד) (ה) בטבלה 5: (ד) שטח ממוצע ליחידת דיור: 77 מ"ר עיקרי. (ה) לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח קטן מ-45 מ"ר עיקרי. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 25.9.2024, התכנית פורסמה וכללה: א. תוספת בדברי ההסבר לתכנית לדירות דב"י. ב. הגדרה מלאה של "דירות להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת" בסעיף 1.9 להוראות התכנית, כולל תקופת השכרתן ובמחיר מופחת. ג. תוספת סעיף בעיקרי הוראות התכנית (2.2). ד. אזכור במסגרת השימושים המותרים (4.1.1) ה. טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) מציינת את מספר יח"ד דב"י בכל תא שטח (ו) ואת תמהיל יח"ד דב"י שיהיה זהה לתמהיל יח"ד הכולל בתכנית (ז). ו. הוראות לתכנית עיצוב (ג.1) קובעות כי מיקום דירות דב"י יהיה בהעדפה לבנייה מרקמית. ז. תנאים בהליך הרישוי ותנאים לאכלוס.	ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה: לוועדה המקומית מסמך מדיניות דיור הקובע קריטריונים עבור דיור בהישג יד ונכתבו הנחיות תכנון לאורה ("ממיר", הוראות גנריות לתכנון בניין עיר). בהתאם לכך, ממליצים להשלים את ההוראות הבאות בתקנון התכנית: א. קביעת סעיף קטן "תמהיל" בהנחיות הבינוי, סעיף 4.1.2, שיכלול את סעיפים (ד) (ה) (ז) בטבלה 5 שמהווים את סעיפי תמהיל יחידות הדיור בתכנית. כמו כן, תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב. ב. קביעת סעיף קטן "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" (במסגרת הוראות בינוי סעיף 4.1.2): תמהיל יח"ד דב"י שיהיה זהה לתמהיל יח"ד הכולל בתכנית, למעט יחידות גדולות מ-100 מ"ר ברוטו" וכן- "יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, עיצוב הפתחים, חלוקת החדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, שטחי המרפסות וכדומה". ג. עדכון סעיף (ו) בטבלה 5: "15% מכלל יחידות הדיור בתכנית יוגדרו כדירות להשכרה ארוכת טווח. בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד כאמור, בתא שטח 102

מס' החלטה	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	התוכן
		יקבעו לפחות 40 יח"ד כאמור. הפחתה ממספר יחידות הדיוור להשכרה ארוכת טווח בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת".
3	רחוב ברזיל סובל כיום מקשיים תחבורתיים (חניית, חסימת תנועה, רחוב ללא מוצא) לרבות במצב המתוכנן, כולל תכנית קניון רמת אביב והרחוב אינו מסוגל לשאת את תוספת יחידות הדיוור והתכנית תפגע במתנגדים.	תוספת מרכיב דב"י בתכנית אינו מעבר למספר יחידות הדיוור שאושר בתכנית המופקדת אלא מתוך סך יחידות הדיוור שאושרו ועל כן השינוי לא יגרם עומס נוסף ברחוב. טענה זו אינה עוסקת בסוגיה שבגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 106ב לחוק.
4	התועלת הציבורית הנדרשת אינה דירות דב"י, אלא צמצום יחידות דיוור, גובה הבניינים ושטחי בנייה על מנת לצמצם את הפגיעה במתנגדים- הצללות וחסימת אור שמש. למעלה מן הצורך, יובהר כי נפחי הבנייה, גובה הבניינים והשפעתם על הסביבה נבחנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת אישור התכנית להפקדה שכללה תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר. לאחר דיון נוסף שהתקיים ב- 25.9.2024 בהתאם להחלטת ועדת הערר בסוגיית נפחי הבנייה, הוועדה המקומית נתנה תוקף לתכנון האמור. תוספת מרכיב דב"י כפי שפורסם במסגרת סך יחידות הדיוור שנקבעו בתכנית המופקדת, נועד על מנת להתאים את התכנית למגמות התכנון - מדיניות הוועדה לדיוור שאושרה באוגוסט 2022, כשנתיים לאחר אישור התכנית להפקדה (יולי 2020). לנושא הצללות, התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שנערכה בהתאם להנחיות ואינה חורגת מהמקובל בתכניות התחדשות עירונית בסביבה אורבנית.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
5	האזור רווי בדיוור מיוחד ובדיוור בהישג יד במצב הקיים ובמצב המתוכנן ולא קיים צורך אמיתי. ככול ויש רצון להוסיף דב"י, מן הראוי לעשות כן בסמיכות לתחנות מתע"ן ולא ברחוב פנימי שאינו קרוב לתחנות מתע"ן.	ממליצים לדחות את ההתנגדות טענה זו שאין צורך בדיוור להשכרה בהישג יד בשכונה אינה ברורה. מדיניות הדיוור של הוועדה המקומית קבעה כי יש צורך בדיוור בהישג יד בכל תכנית שמקודמת בעיר במסגרת זכויות הבנייה שקבעה תכנית המתאר, וללא קשר לסמיכות למתע"ן והוועדה המקומית מצאה לנכון לשקול להחיל את מדיניותה זו בתכנית שבנדון. כמו כן, אין כל הבדל בין דירות להשכרה בהישג יד לבין דירות

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

	למכירה בשוק החופשי ואין כל מקום להבדיל את מיקום דירות הדב"י מדירות אחרות. מכל מקום, נציין כי התכנית נמצאת במרחק של כ- 250 מ' מתחנת קו ירוק אינשטיין- ברודצקי, במרחק של כ- 320 מ' מתחנת אינשטיין-נמיר וסמוכה לדרך נמיר, בה עוברת תחבורה ציבורית עם נתיבים ייעודיים.		
6	תוספת יח"ד דב"י מהווה מטלה כספית על היזם ואינה מהווה תועלת ממשית לאינטרס הציבורי.	הגדלת מלאי יחידות דיור בהישג יד בעיר תל אביב-יפו הוא אינטרס ציבורי מובהק. מדובר ביחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (עד-25 שנה) ובהנחה משמעותית ממחיר שוק (40%) שיתנו מענה לאוכלוסיות בעשירונים 4-7 לרבות זוגות צעירים, משפחות יחידניות, אוכלוסייה החיונית לתפקודה של העיר.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
7	יש לאזן בין האינטרסים ולצמצם את נפחי הבינוי, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות (עד 8 קומות) ולאפשר תוספת רח"ק וקומות בהתאם חו"ד שמאי לעניין כלכליות.	הטענה אינה עוסקת בסוגיה שבגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 106ב לחוק.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
8	ככול ותחליט הוועדה על תוספת דב"י, יש לקבוע את היחידות בהתאם לתוספת השישית לא לתקופה מוגבלת אלא לצמיתות, כיוון שמדובר בצורך תמידי שלא צפוי להשתנות או להיעלם בעוד 25 שנים.	מרכיב דירות הדב"י בתכנית כפי שפורסמה תואם להגדרות מסמך מדיניות הדיור של הוועדה המקומית שאושרה בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2 (בעלי הזכויות ויזמי התכנית)

טענה	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	להצעת הוועדה לתוספת דב"י השלכות מהותיות על כלכליות התכנית ומימושה נוכח שינויים בתמורות במשק בכלל ושוק הדיור בפרט. דו"ח כלכלי מתאריך 27.2.2025 צורף להתנגדות. הדו"ח מצביע על רווחיות גבולית וחשש שהפרויקט לא יהיה ישים מהסיבות הבאות: א. עליה גדולה בשיעור הריבית במשק ובעלויות מימון הפרויקט. ב. עליית מחירי חומרי הבנייה וכוח העבודה. ג. תוספת מרכיב שיפוף דירות הדב"י בתום 25 שנה ולפני מכירתן יש משמעות כלכלית. ד. אכלוס, היקף התפוסה, קבלת דמי שכירות, תחלופת דיירים וזמן השיווק של דירות הדב"י משפיעים על הכלכליות. ה. לחוות דעת שמאית-כלכלית לפי תקן 21 יש משקל רב הן לאישור התכנית והן ליישומה. בעדכון האחרון לתקן מיוני 2022 נקבע כי בתל אביב, שיעור הרווח היזמי המזערי, המהווה תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית פינוי בינוי, יעמוד על שיעור	מבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות נמצא כי התכנית המוצעת בתוספת רכיב הדב"י עומדת בסף הרווחיות הכלכלית הנדרשת. יוער כי התחשיב כלל, כמקובל, בין היתר התייחסות ל: - עלויות בניה נהוגות בפרויקטים, - עלויות התאמה לדירות הדב"י כמו: עלויות שיפוץ, עלויות שיווק, שיעורי תפוסה, סבסוד דמי וועד בית ועוד. - שיעור מימון בפרויקטים מסוג זה. - מבנה ציבורי (עלויות בניה, שכ"ד בתקופת הפינוי) - תקופת בניה של 42 חודשים.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה		התוכן
תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה		
	מינימאלי של 14% וממצאי חו"ד עומדים על רווח לעלות של 12.39%.	
3	מדיניות הדיור קובעת רף מקסימלי ולוועדה נשמור שיקול הדעת לקבוע היקף נמוך יותר של יח"ד דב"י והיא אף עושה שימוש בשיקול דעתה בתכניות אחרות (מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית מרחב האטד). היות והתכנית אושרה להפקדה קודם לכניסת המדיניות לתוקף, נוכח החשיבות שבמימוש התכנית בהתאם לדוח כלכלי, מבקשים לצמצם את היקף יח"ד דב"י ל- 10% מסך יח"ד בתכנית (סה"כ 48 יחידות).	ממליצים לדחות את ההתנגדות
	כאמור לעיל, בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י הוועדה ישנה אפשרות להגדיר את סך יח"ד הדב"י ל- 15% מסך יחידות הדיור בתכנית ובכך להחיל דה פאקטו את מדיניות הדיור העירונית.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

1. לקבוע בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית תת סעיף "תמהיל" ותת סעיף "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" וכמפורט בטבלה לעיל, שעיקרן ריכוז הוראות בדבר תמהיל יחידות הדיור בתכנית ותמהיל יחידות דב"י, שטח ממוצע וגודל מינימאלי של יחידות דיור דב"י ושטחי מרפסות עבורן- שיהיו בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית ושטחי המרפסות עבורן.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 106 ב לחוק תו"ב לעניין מדיניות הדב"י , לדחות את התנגדות מספר 2, לקבל באופן חלקי את טענה מס' 2 של התנגדות 1 ולדחות את יתר הטענות , מהטעמים המפורטים בחו"ד מה"ע ולאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

1. לקבוע בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית תת סעיף "תמהיל" ותת סעיף "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" וכמפורט בטבלה לעיל, שעיקרן ריכוז הוראות בדבר תמהיל יחידות הדיור בתכנית ותמהיל יחידות דב"י, שטח ממוצע וגודל מינימאלי של יחידות דיור דב"י ושטחי מרפסות עבורן- שיהיו בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית ושטחי המרפסות עבורן.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

למען הסר ספק ע"פ עמדת גורמי המקצוע תכנית זו עומדת בתנאי תמ"א 70 לעניין מתן תוקף בתקופת המעבר בין אישור תכנית המתאר החדשה לאישור תמ"א 70.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מדרום לרח' הדר יוסף, ממזרח לרח' בני אפרים, צפונית לרח' שטרית בכור, ממערב לגינת לודג.

כתובת: רחוב קהילת לודג 1, 29, 31, 33, 35, 37, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	459, 421-454, 203	209, 200, 174, 87-88
			665, 486-492	517, 509-510, 409
				666, 644

שטח התכנית: 31.68 דונם.

עורך ראשי: י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: בלוקא אדריכלות נוף בע"מ.

תשתיות: גלבע מהנדסים יועצים בע"מ.

סביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.

אנרגיה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.

אגרונום: אלומות.

שמאות: צביקה שפיגל חברה כלכלית בע"מ.

מודד: מדבא מדידות והנדסה.

נספח חברתי – ד"ר עמליה רימלט
ייעוץ חברתי: מודוס
אשחר ארגון שרותי חברה ורווחה בע"מ.

יזם: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ.

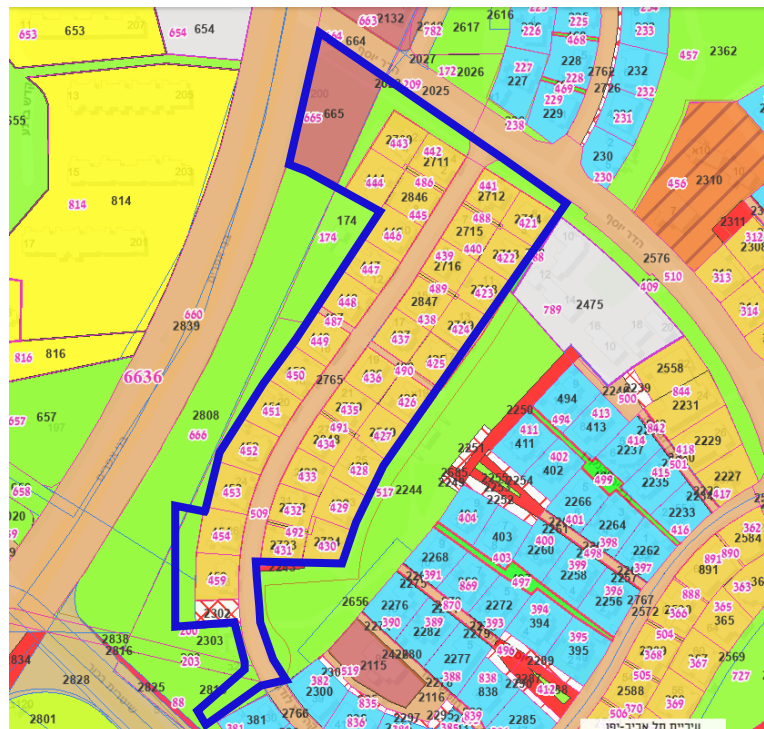
מגישי התכנית: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים שונים ועיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית 35 בתים משותפים בני שתי קומות מעל הקרקע, בהם 258 יח"ד שנבנו באמצע שנות ה-50, מתוכם 6 יחידות דיור ציבורי: 1 בבעלות עיריית ת"א, 4 בבעלות חלמיש, 1 בבעלות הגיוינט. המצב התחזוקתי של המבנים ירוד.
השטח הממוצע ליח"ד קיימת כ-31 מ"ר (שטח הדירות בפועל נע בין 26 מ"ר עד 78 מ"ר). בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור על פי היתר בניה ובחלק בוצעו הרחבות ללא היתר, כולל פלישות לשטחים ציבוריים. בנוסף, בתחום התכנית בפינת הרחובות הדר יוסף ובני אפרים קיים מגרש בייעוד שב"צ בגודל 2.6 דונם, בתחומו קיימת חורשת עצים בוגרים המונעת את מימושו.
צפיפות יח"ד לדונם קיימת- 8.14 ברוטו, 12.2 נטו.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תב"ע 2204 א - תוספת בניה - הדר יוסף - שינוי לתכנית 254, מתן תוקף: 1985
קובעת שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים והמרקם המתוכנן בעתיד. התכנית מייעדת את החלקות הסחירות למגורים וקובעת 175% זכויות בניה, סך שטחים לבניה 37,075 מ"ר ברוטו וגובה מבנים של עד 5 קומות.

תב"ע מקורית: תכנית מתאר "ל", תב"ע 254 אשר הגדירו את שלד וייעודי השכונה המקוריים וחלוקת החלקות לצורך שיכון עולים, מתן תוקף: 1953.

תכניות תקפות: ל, ל/2, ל/3, ב/2204, ג, ג/1, 1740, 1043, 2550, 4862, 254, 4676, 2204, ב/2204, תא/צ, תא/4053, ע/1, ח, תממ/5, תתל/71.

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016)

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מירבי 4 במגרש שמעל 1.5 דונם נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות, מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית 204' קהילת לודג': יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח"ק 1.

הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף- 204' קהילת לודג' - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 – גובה הבניה: עד 15 קומות.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף - תא/מק/9141

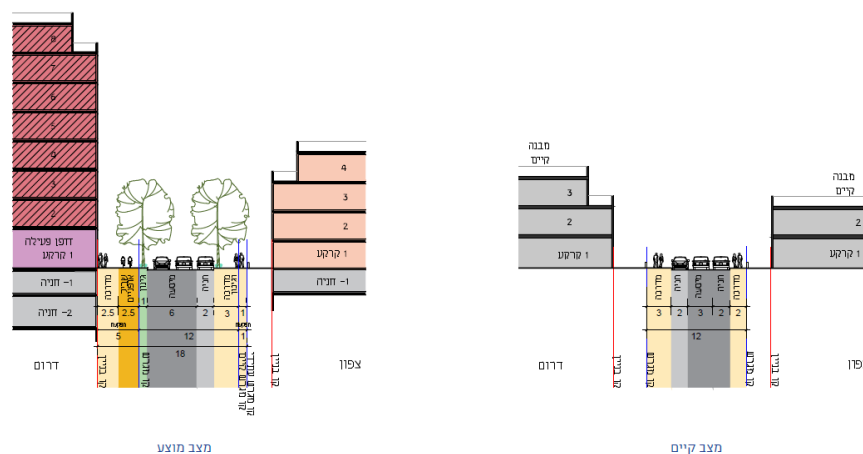
אשר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בשיבתה מתאריך ה-23.3.2022 נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה. חזון המדיניות הוא התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבנוי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.



הוראות מסמך המדיניות לתכנית התחדשות עירונית בקהילת לודג' 1-37:

התכנית המקודמת מציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מייצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התייחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים. באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ-700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה 100% תוספת של כ- 442 יח"ד.

חתך מוצע לרחוב קהילת לודג' לפי המדיניות:



מדיניות לתכניות התחדשות עירונית תא/מק/9112

נועדה לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכל הגורמים המעורבים. המדיניות קבעה את התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה ובחינת התחשיב הכלכלי. בהתאם למדיניות לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר בתחום התכנית יתווספו 12 מ"ר המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת).

מצב תכנוני מוצע :

היסטוריה תכנונית:

בשנת 2014 התקיים דיון מקדים בוועדה המקומית. מטרת הדיון הייתה קביעת יחס המרה מקסימלי בין יח"ד קיימות לחדשות של 2.6 ובחירת חלופה מועדפת להמשך תכנון וקידום להמלצת הוועדה המקומית בדיון נוסף בהמשך. התכנית נידונה במתכונת זו בפורום מהנדס העיר בתאריך 12/08/2018. התכנית הציעה בינוי בשישה מגדלים בגובה של 25 קומות, תוך כריתת עצים רבים בתחום החורשה. בתאריך 9.1.2019 דנה הוועדה המקומית בפרסום סעיפים 77-78 לשטח התכנית אשר קבעו כי לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום המרחב אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית. בעקבות שינויים והתאמות שבוצעו בתכנית בליווי צוותי העיריה בכדי להתאים את התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית ולטובת צמצום היקף הבינוי המגדלי וגובהו וצמצום הפגיעה בעצים בוגרים, התכנית נדונה מחדש בפורום מהנדס העיר בתאריך 25/02/2024.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות
--	--

מטרות התכנון:

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית ומגדלית בשימוש מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע לאורך כלל הרחוב של כביש דו-נתיבי ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

נספח חברתי

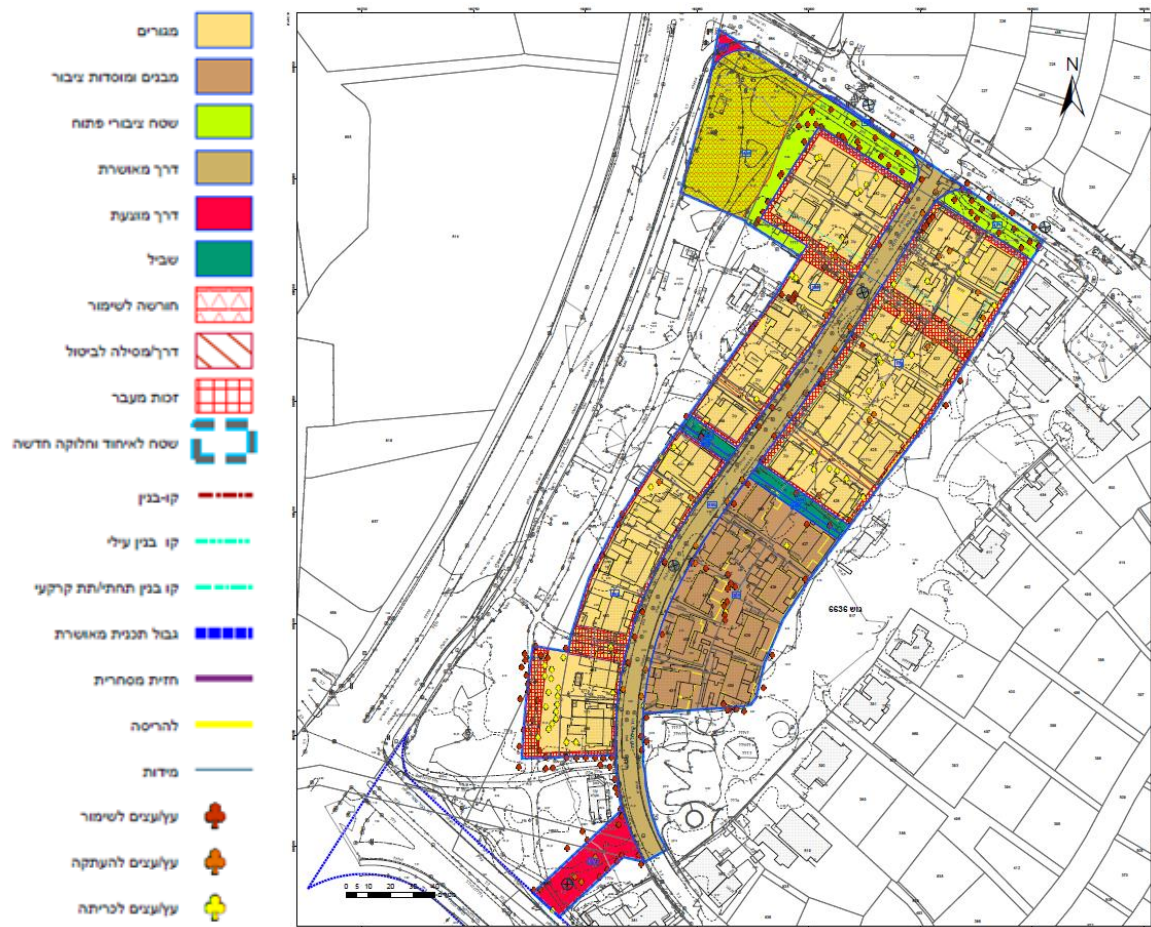
לתכנית נערך נספח חברתי בספטמבר-אוקטובר 2020 על ידי ד"ר עמליה רימלט, להלן מסקנותיו העיקריות:

סוגיה	עיקרי ההמלצות	סטטוס הטמעה בתכנית
סיפוח חצר משותפת לדירות הקרקע פלישות – בניה ללא היתר	חלופות תכנוניות: א. התחדשות בדגם של עיבוי ב. התחדשות בדגם של פינוי בינוי	+ התכנית הינה תכנית פינוי- בינוי
דגם יח"ד קיים	א. הגדלת היצע דירות קטנות מאוד ב. הבטחה כי לפחות חלק מהדירות הקטנות מאוד יהיו בנות עד 2 חדרים ג. הבטחת איכות התכנון של הדירות הקטנות	+ תמהיל יח"ד בתכנית הינו מגוון מאוד וכולל בין היתר 148 יח"ד מיקרו בגודל ממוצע של 45 מ"ר (20%), 148 יח"ד קטנות בגודל ממוצע של 70 מ"ר
שוכרים במתחם	א. תכנון יח"ד יעודיות קטנות מאוד, באיכות תכנונית גבוהה, להשכרה ארוכת טווח ב. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות בתוך מבני המגורים ג. מחירים מפוקחים ועלויות תחזוקה מופחתות ד. שטחים משותפים התומכים ביצירת קהילה	+ התכנית מקצה 111 יחידות דיור בהישג יד (15%) בהתאם למדיניות העירונית וקובעת הוראות למיקום היחידות
מרחב ציבורי – שטחים ציבוריים פתוחים, מעברי הולכי רגל, מדרכות	א. שימור השצ"פים ב. הבטחת מעברים רציפים להולכי רגל בין גינת לודג' וחורשת האשלים	+ התכנית מגדילה את שטחי השצ"פ בשכונה בדונם. התכנית מקצה מעברים ביעוד שביל ובזיקת הנאה לציבור
מסחר ועסקים בייתיים	א. שדרוג והרחבה של המרכז המסחרי תוך שימור הרציפות עם גינת לודג' ב. שילוב מסחר ועסקים מקומיים קטנים בקומת הקרקע של המגורים – הבטחת כניסות נפרדות, מניעת מטרדים והנחיות איכ"ס	+ התכנית מקצה חזיתות מסחריות וסוגים שונים של מסחר. מסחר ברמה שכונתית – במבני המסד ברחוב הדר יוסף ומסחר מקומי במעברים בין שדרת האשלים לשולחן
שלביות	א. מוצעת חלוקת המתחם למספר מקסימלי של תת מתחמים נפרדים למימוש ב. התחדשות המתחם תיעשה בשלבים בהתאם להיקף ההסכמות שהיום ישיג בכל תת מתחם	-
חיי קהילה	א. שטחים משותפים ברמת הבניין התומכים ביצירת חיי קהילה ב. הבטחת תמהיל גדלי דירות ברמת הבניין ג. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות ד. בחינת אפשרות להקמת מוקד קהילתי נוסף ה. בחינת אפשרות לכלול מוסד ציבורי קהילתי	+ התכנית כוללת מבנים עם יחידות דיור מגוונות, כולל מקבצי דירות דב"י, התכנית מקצה שטחי ציבור בנויים ומקצה ומרחיבה שטח למבנה ציבור חדש
אוכלוסיות רגישות	מתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות: א. בני 75+ ב. אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים	+ התכנית כוללת הנחיות להקמת קרן תחזוקה

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות 14 - 0015-25ב' -	
---	--

		ג. ליווי קהילתי ד. קרן תחזוקה	
העירייה מבצעת באופן שוטף אכיפה כנגד מבני מגורים לא בטיחותיים	+	א. תכנית תחזוקה למרחב הציבורי בתחום התכנית (כולל עידוד מיחזור) ולשצ"פים הגובלים – לתקופה שעד מימוש פרויקט ההתחדשות ב. אכיפה נגד מבני מגורים לא בטיחותיים.	איכות החיים במתחם עד מימוש התחדשות
נערכו מפגשים שותפים עם בעלי הזכויות ונערכו מספר מפגשים של שיתוף ויידוע הציבור לאורך השנים (כמפורט בהמשך)	+	מוצע יידוע במספר אמצעים: א. עדכון תקופתי אודות סטטוס הפרויקט באתר האינטרנט של מרחב קהילתי צפון – מזרח ב. מפגשים ציבוריים פתוחים לבעלי הדירות ותושבי השכונה	יידוע בעלי הדירות ותושבי השכונה
		עפ"י הנחיות הרשות, יש לבחור נציגות תושבים לכל בית משותף הכלול בתכנית, וכן נציגות כללית של כל תושבי המתחם. תפקידי הנציגות ואופן בחירתה מפורטים בהנחיות הרשות להתחדשות עירונית יש צורך לרענן את הרכב הנציגות בהתאם להנחיות	נציגות

תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע:



טבלאות השוואה :

השוואת שטח קרקע:

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים		יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	21.179	66.85		מגורים	16.579	52.32
מבנים ומוסדות	2.625	8.29		מבנים ומוסדות	4.946	15.61
ציבור				ציבור		
דרכים	4.585	14.47		דרכים	5.218	16.4
שטח ציבורי פתוח	3.2941	10.4		שטח ציבורי פתוח	4.355	13.75
שביל	0	0		שביל	0.587	1.85
סה"כ	31.683	100%		סה"כ	31.683	100%

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות, שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית בין חורשת האשלים והרחובות בני אפרים וקהילת לודג' והוראות להקמת 7 מבנים מרקמיים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. מיקום הבנייה הגבוהה תואם את המדיניות שאושרה לשכונה כמפורט מעלה.

סה"כ כוללת התכנית 258 יח"ד קיימות ועוד 482 יח"ד חדשות (מכפיל 2.9 ביח"ד) ומתוכן 111 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובבעלות פרטית ואחודה.

ייעודים ושימושים:

ייעוד הקרקע הראשי המוצע בתכנית הינו 'מגורים' לרבות דיור בר השגה.

במבנים הגבוהים ולצד השבילים המובילים אל חורשת האשלים יכללו בקומת הקרקע שימושים מסחריים/פעילים הכוללים מסחר, שירותים ציבוריים ומשרדים מושכי קהל, בהתאם להמלצות מסמך המדיניות לשכונה. מוצע תוספת שימוש עיקרי בהתאם לאמור בסעיף 3.2.4(א)(3) בהתאם להנחיית אגף נכסים; עסקינן בשצ"פ מרושת שבילים המאפשרים כבר כעת תנועה עוברת של הולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' בני אפרים לתחום התכנית. הכניסה לתחום המשרדים תיעשה משבילים קיימים בשצ"פ והמשכם בתחום התכנית כך שאלו יתחברו לכניסות המתוכננות בשבילים החוצים. העירייה כבעלת הקרקע הציבורית מצאה כי תוספת שימוש זו ראויה, סבירה ונכונה מבחינה תכנונית.

המבנה המערבי בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' יכלול שטחים ציבוריים בנויים. בדרום-מזרח התכנית מוקצה שטח של כ-4.9 דונם לטובת מוסדות ושימושי ציבור.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

- הצרכת שטח למבנים ומוסדות ציבור שאיננו מאפשר בניה בשל ריבוי עצים בוגרים למיקום חדש בסמוך לגינת לודג' והגדלתו ב-2.3 דונם.
- הקצאת 3,020 מ"ר לשטחי ציבור בנויים.
- שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור.
- שיפור השלד הציבורי השכונתי על ידי הוספת חיבורים וחיצוק הקישוריות בין גינת לודג' וחורשת האשלים.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
14 - 25-0015	דיון בהתנגדויות

שטחי בניה מוצעים:

- א. לשימושים הסחירים בתכנית:
 יח"ד: 740 (258 יחידות תמורה, 111 יחידות דב"י המהוות 15%).
 שטחי מגורים (עיקרי+שירות): 78,390 מ"ר (שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד 86 מ"ר, שטח ממוצע ברוטו ליח"ד כ-106 מ"ר).
 שטחי מסחר: 1,475 מ"ר.
 שטח ציבורי בנוי: 3,020 מ"ר.
 סה"כ שטחי בניה על קרקעים בתכנית: 82,885 מ"ר (רח"ק 4 + תוספת 1 להתחדשות עירונית), צפיפות מוצעת 44.6 יח"ד לדונם נטו, 23.4 יח"ד לדונם ברוטו.
- ב. לשימושים הציבוריים בתכנית (תא שטח 300):
 לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 19,784 מ"ר, בתכנית 80% וגובה של עד 10 קומות. יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'.

תמהיל יח"ד:

- תמהיל יחידות הדיור נקבע בהתאם למסקנות הנספח החברתי והמדיניות המאושרת לשכונת הדר יוסף והוא כולל מגוון יחידות דיור ואחוז גבוה יחסית של יחידות דיור קטנות וקטנות מאד בהתאם למצב הקיים בפועל.
- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.
 ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
 ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
 ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
 ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
 ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית לעת הדיון בתכנית העיצוב.
 ז. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-86 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שטח מיגון).
 ח. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיור מעל 100 מ"ר שטח כולל.

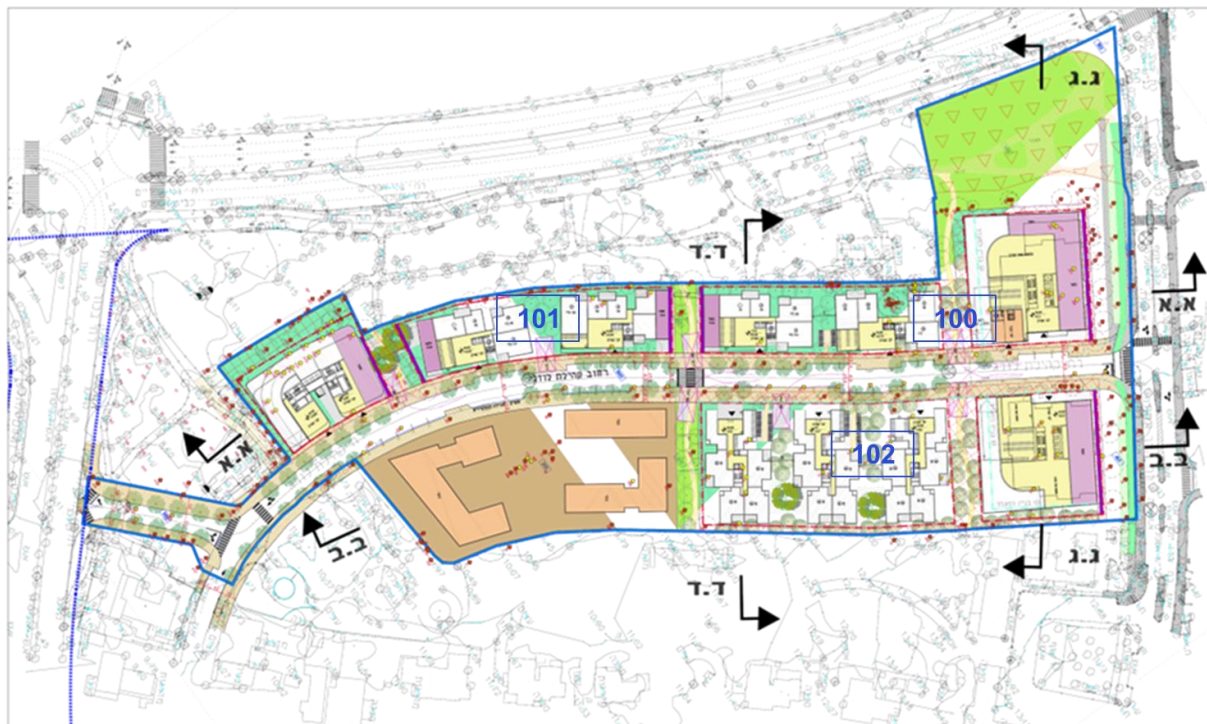
השוואת שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים (בנוי לפי היתר)	מצב מאושר (תב"ע 2204, מתן תוקף: 1985)	מצב מוצע
יחידות דיור	258		740
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	31.6 מ"ר ברוטו		86 מ"ר עיקרי+שטח מיגון 106 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למגורים (מ"ר)	8,171 ברוטו*	37,075 ברוטו	78,390 ברוטו
שטחי בניה למסחר (מ"ר)	-	-	1,475 ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור (מ"ר)	-	-	3,020 ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	75%	175%	500%
גובה	מ"ר	קומות	מטר
	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
	2	5	עד 19 קומות
	7	20	עד 80 מ'
תכסיות	-	-	תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות
--	---

מרפסות, פירים וכיו"ב). 0.8 ליח"ד מסחר 1: 50 ציבורי 1: 100 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	חניה בתחום הדרך	מקומות חניה
--	--	------------------------	--------------------

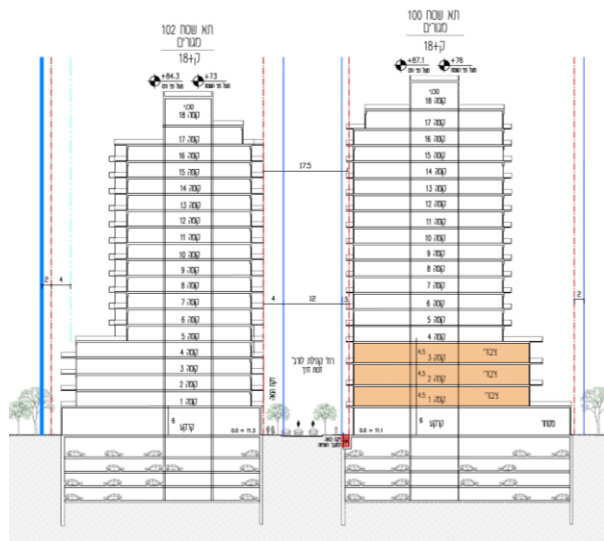
* על פי בדיקת יזם



עקרונות ודברי הסבר נוספים: **הוראות בינוי:**

- א. בתא שטח 100:
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
 - (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ב. בתא שטח 101:
- (1) בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות.
 - (2) בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ג. בתא שטח 102:
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
 - (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ד. גובה קומות:
- (1) גובה קומת הקרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו. יתאפשר יציע בקומה זו.

- (2) גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 4.5 מ'.
 (3) גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
 (4) גובה קומה טיפוסית לשימוש מוסדות ציבור לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו.
 (5) גובה קומת גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
 (6) תותר הקמתן של עד שתי קומות מיוחדות שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות) בכל אחד מהמגדלים ובלבד שלא יחרוג מ-4 מ' ברוטו. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
 (7) גובהן הסופי של כלל הקומות במבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
 ה. תכנית קומת מסד בבינוי מגדלי (4-5 קומות תחתונות) לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכנית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).



- ו. לא תתאפשרנה דירות גן.
 ז. מרפסות בקומת הקרקע יבנו בנפח הבינוי.

שלביות:

התכנית מבטיחה קבלת השטח למוסדות ציבור (תא שטח 300) בשלב הראשון - תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, בתא שטח 300 ויתר תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העירייה.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה, הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה.

הסכמות בתחום התכנית:

בניין	סה"כ דיירים	סה"כ חתומים	שיעור חתימות לבניין
לודג' 2	8	5	63%
לודג' 4	8	6	75%
לודג' 6	8	7	88%
לודג' 8	8	7	88%
לודג' 10	8	5	63%
לודג' 12	8	6	75%
לודג' 14	8	8	100%
לודג' 16	8	8	100%
לודג' 18	8	1	13%
לודג' 20	8	2	25%
לודג' 22	8	7	88%
לודג' 24	8	6	75%
לודג' 26	8	7	88%
לודג' 28	8	5	63%
לודג' 29	6	1	17%
לודג' 31	6	3	50%
לודג' 33	8	5	63%
לודג' 35	8	4	50%
לודג' 37	6	5	83%
לודג' 19	6	3	50%
לודג' 19א'	8	7	88%
לודג' 21	6	5	83%
לודג' 23	8	7	88%
לודג' 25	8	4	50%
לודג' 27	6	4	67%
לודג' 17	6	3	50%
לודג' 17א'	8	5	63%
לודג' 9	6	2	33%
לודג' 11	8	6	75%
לודג' 13	8	7	88%
לודג' 15	6	3	50%
לודג' 1	6	1	17%
לודג' 3	8	7	88%
לודג' 5	8	6	75%
לודג' 7	6	5	83%
סה"כ	258	173	67.1%

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועת חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור והרחבת רחוב קהילת לודג'. התכנית קובעת זיקות הנאה רחבות למעבר ושהיית הציבור 24/7 לאורך רחוב קהילת לודג' ובין גינת לודג' וחורשת האשלים לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל. לכל מקבץ מבנים יוקם מרתף משותף ותירשם זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע בין תאי השטח במקבץ המבנים.

פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי חיבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

תנועה וחניה:

א. התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע וקובעת זיקות הנאה משני צידי הרחוב ברוחב כולל של 5.5 מ' לצורך הרחבתו מ-12 מ' (זכות דרך) ל-17.5 מ'. חתך הרחוב החדש כולל הרחבה משמעותית של המדרכות (רוחב מינימלי 3.5 מ' מכל צד), הפיכת מקטע הרחוב לדו סיטרי ושמירה על חניות רחוב לסירוגין משני צידיו.

חתך הרחוב במצב המוצע:

- ב. התכנית קובעת ומסדירה חיבור חדש לשכונת הדר יוסף בין רח' קהילת לודג' לרח' בכור שטרית.
- ג. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות.
- ד. הכניסה לחניונים תתבצע מרח' קהילת לודג', לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 680 מקומות חניה.
- ו. תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
- (1) למגורים: 0.8 ליח"ד.
- (2) למסחר: 1: 50.
- (3) לשטחים מבוניים לצרכי חיבור: 1: 100 (או לפי תקן שיקבע לעת היתר לפי השימוש ועל פי התקן התקף).
- (4) תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- ז. תקן החניה לאופניים: 1: 2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר (הגבוה מבניהם).
- ח. תקן החניה לאופנועים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.
- ט. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.

היסטוריה ותכנונית : בסקר העצים של התכנית נבדקו כ-600 עצים, מתוכם מצויים בתחום הקו הכחול של התכנית 468 עצים בוגרים. לטובת שמירה על מספר עצים גבוה ככל הניתן נערכו סיורים וישיבות תיאום התכנון בהתאם לעצים במקום :

אוקטובר 2021 - סיור עם חיים גבריאלי וקביעת קבוצת ברזים בצפון מערב התכנית לשימור.

פברואר 2022 - סיור שני, קביעת 65 עצים נוספים לשימור.

מרץ 2022 - הצגת תכנון מחודש לתא שטח 105 לצורך שמירה על עצים נוספים.

דצמבר 2022 - איחוד השטחים החומים לשטח חום אחד גדול, הצגת חלופות בינוי לתא שטח 105 הגובל בחורשת האשלים - שימור של עוד 25 עצים- סה"כ כריתה של 91 עצים.

ינואר 2023 - הצגת חלופות בינוי נוספות לתא שטח 105 על מנת לשמור על עצים נוספים בחורשת האשלים.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - 0015-25ב'
---	---

נובמבר 2023 – אוגוסט 2024 – סיור עיריית תל אביב בשטח וקבלת הוראות לשינוי ייעודי העצים בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת עצים נוספים לשימור ולהעתקה במסגרת תיאומים מול אדריכל העיר וסבב מחלקות.

- א. בתכנית המוצעת כיום סומנו: **375 עצים בוגרים לשימור (80%)**, **30 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה להעתקה (7%)** ו-**63 עצים לכריתה (13%)**.
- ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

זיקת הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- ב. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ללא הפחתת שטחים.

בניה בת קיימא:

- א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- ב. בכל שטחי התכנית ביעוד מגורים תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים, ובתנאי שבכל מגרש יוותרו לכל הפחות 10% שטחים פנויים מבינוי.
- ג. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
- ד. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

איכות הסביבה: נדרשת חוות דעת סביבתית מאחר והתכנית הנדונה ממוקמת בסמוך לציר תנועה מרכזי (בני אפרים-שטרית בכור), נפחי התנועה ברחובות אלו הינם בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש. בנוסף, כוללת התכנית מוקדים עם בניה גבוהה המצריכה בדיקות אקלימיות (רוחות והצללה).
אסבסט: מאחר ובהתאם לנספח האסבסט קיימת צנרת אסבסט גם בפנים המבנה, תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית (גם אם יעשה בשלבים) יהיה הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט מלא.

חו"ד כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
 חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ספטמבר לשנת 2024. חוות הדעת קובעת כי הרווח היזמי המתקבל הינו בטווח הנדרש על מנת לאפשר את מימושה. חוות דעת זו נבחנת על ידי אגף הכנסות מבניה ואישור חוות הדעת על ידם מהווה תנאי להפקדת התכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- א. לתחום התכנית נערך תסקיר חברתי אשר קודם ובוצע על ידי ד"ר עמליה רימלט עבור עיריית תל אביב-יפו ומסקנותיו פורטו מעלה.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - 25-0015
--	--

ב. תכנית קהילת לודג' עברה שני סבבי שיתוף ציבור בקיץ 2019 ובקיץ 2021 בהנחיית חברת מודוס:

(1) בקיץ 2024 התקיים מפגש עדכון ציבור נוסף. המפגשים נערכו פרונטלית בהשתתפות נציגות ועד שכונת הדר יוסף ובעלי הזכויות במתחם בתאריכים 29.07.2019, 31.07.2019 בהתאמה. **מסקנות מרכזיות מהתהליך:** בקשה של בעלי הדירות לקידום מהיר של התכנית, מצד תושבי השכונה הועברו הצעות לחלופות בינוי נמוך יותר, שמירה על החורשה והעצים בתכנית.

(2) בעקבות מפגשים אלו, בוצע עדכון לתכנון המוצע שלאחריו בוצעו מפגשים נוספים לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות במתחם בתאריכים 24.08.2021, 25.08.2021 בהתאמה. המפגשים התבצעו באופן מקוון. במפגש התושבים השתתפו כמאה איש ובמפגש בעלי הזכויות כ- 60 איש.

במהלך המפגשים עודכנו הועד ותושבי השכונה בסטטוס קידום התכנית, הוצגו השינויים וההתאמות שבוצעו בתכנון שכללו: בנייה נמוכה יותר, עצים נוספים לשימור והקטנת שטח ברוטו ממוצע ליח"ד, וניתן מענה לשאלות המשתתפים לגבי התכנית והתהליכים התכנוניים.

ג. מפגשי יידוע הציבור ביוזמת יזם הפרויקט ובשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו יולי 2024:
 (1) מתווה להתייעצות עם הציבור אושר בתת הועדה בתאריך 18.6.2024, בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הועדה.

(2) נערכו מפגשים ליידוע הציבור באופן מקוון ובהשתתפות תושבי השכונה, בעלי הזכויות, יזם התכנית, המתכננים והצוות העירוני בתאריכים 08.07.2024, 17.07.2024. במפגש הראשון השתתפו מאה איש, ובמפגש השני כ- 45 איש.

(3) מטרת המפגשים הייתה להציג את התכנית המעודכנת לתושבים, להציג את השינויים שבוצעו בתכנית שכללו שינוי במיקום הבניה המגדלית, איחוד תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, פריסת שימושי המסחר בתכנית, שינוי חתך הרחוב המוצע, עדכון תמהיל יח"ד בתכנית בדגש על דירות קטנות ולתת במה למשתתפים לשאול שאלות ולהאיר/להעיר הערות לצוות התכנון טרם עליית התכנית לדיון בוועדה המקומית.

(4) במפגשים עלו שאלות לגבי השינוי בגובה המבנים מהבינוי הקודם, גדלי הדירות המוצעים, שיתוף הציבור במהלך קידום הבניה בשטחי הציבור בתכנית, שמירה על ההליכיות ורציפות הגינות, ועיצוב בניינים ירוק ומקיים בהתאם לאופי השכונה, שטחי המסחר ושלביות הבינוי. כמו כן הועלו נושאי חניה ותנועה – חניות למבני הציבור המתוכננים, מיעוט חניות בתכנית, הרחבת רחוב קהילת לודג' לכל אורכו, שינויים צפויים בתחבורה הציבורית.

ד. מפגשים עם בעלי הדירות במרחב וכנסי חתימות נערכים באופן שוטף על ידי היזם.
 ה. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכומי המפגשים הופצו באמצעות האמצעים המקובלים לתושבי השכונה.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - 25-0015
--	--

על פי תא/ 5000 סעיף 3.8.1 , להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ - 600 מקומות חניה.

1. תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו :

א. מגורים 1:08

ב. מסחר 1:50

ג. מבנה ציבור 1:100

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על איחוד חיבורים (רמפות) עד כמה שניתן וכולן מרחוב קהילת לודג' .

מערכי פינוי האשפה מוצגים ומוצעים בתת ברקע .

מערך התכנון מתבסס על עד 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה לחניונים שכנים המשתמשים באותה הרפמה.

תקן החניה לאופניים כאמור יהיה 1:2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/ 9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.

מקומות חניה לאופנים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם במרתף מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים.

2 . הולכי רגל ואופניים :

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התוכנית מוצגים על רקע המצב הקיים תוך שילוב התכנון המוצע של חתך רחוב קהילת לודג' לאחר תואם מול צוותי התכנון העירוניים (תנועה, תכנון, אדרי' העיר).

חתך זה כולל מערך תנועה דו סטרי, מפרצי חניה משני צידי הדרך לסירוגין, ומרדכות ברחוב מינימאלי של 3.50 מטר משני צידי הרחוב .

מערך הנגישות באופניים למתחם כולל שירות מכל החזיתות באמצעות שביל הקיים מצפון ברחוב הדר יוסף, השביל הקיים ממערב ברחוב בני אפרים והשביל הקיים מדרום ברחוב שטרית שהושלם לאחרונה במסגרת העבודות של הקו הירוק העובר ברחוב .

מערך הגישה הרגלי גם כן מתאפשר מכל החזיתות, מרחוב הדר יוסף מצפון מכיוון הרצועה הירוקה המלווה את רחוב בני אפרים באמצעות צירים ירוקים המתחברים לרחוב קהילת לודג' (ומהרחוב הצירים הירוקים הנ"ל ממשיכים מזרחה) ומכיוון דרום מרחוב שטרית ע"י הסדרת החיבור החדש של הרחוב לקהילת לודג' בכדי לאפשר נגישות מיטבית נוחה וישירה לתחנת הרכבת (הקו הירוק) שברחוב שטרית.

הפרויקט מציע ומציג הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן שמתקבל מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו כך שמתאפשרים מעברים רחבים ופתוחים לציבור לקישור השכונה בשבילים מגוונים בין רחוב בני אפרים במערב ורחוב שטרי ת בדרום.

3. תחבורה ציבורית :

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידית לתחנות אוטובוסים קיימות הן ברחוב בני אפרים והן רחוב שטרית והן רחוב הדר יוסף .
תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע מתקדם) בצמוד לפרויקט ברחוב שטרית מדרום למתחם במרחק של כ- 400 מטרים (תחנת האצטדיון).

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) -

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :
בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד.
שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

2. היקף וגודל יח"ד

ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד :

גדלי דירות	רובע 2		הדר יוסף ינתונים מתוך כרטיס שכונות
שטח דירה	תמונת מצב 2019	תוספת יח"ד 2011-2019	
0-34 מ"ר	4%	-7%	24%
35-50 מ"ר	8%	-18%	
51-70 מ"ר	12%	-9%	39%
71-85 מ"ר	12%	-7%	
86-100 מ"ר	14%	29%	11%
101-120 מ"ר	17%	50%	26%
+121 מ"ר	33%	61%	

3. **דיור במחיר מוזל** - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יח"ד קיימות בשכונה, המהוות כ-4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפוזרות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.
4. **דיור לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת: התכנית מציעה 111 דירות בנות השגה, בנוסף לשמירה על דירות הדיור הציבורי, תמהיל יחידות דיור מגוון בדגש על דירות קטנות וקטנות מאד כדי לשמור על המלאי הקיים בשכונה, וכן דיוריות.

5. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון :**
התכנית כוללת 111 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	0015-25 - 14
---	---

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק. פוזנן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה. בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה וכן המשתלה תא/4868 עם 25 יח' 20- שנים, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 41 יח"ד דב"י למשך 25 שנה, בתכנית קליבלנד תא/5062 – 82 יח' ל-25 שנים. פרויקט המשתלה של אשטרום דרך דירה להשכיר – 44 יח' במחיר מופחת ב-20% הנחה ל-20 שנה. בתכנית מרחב הארד – 90 יח' דב"י ל-20 שנים.

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית שדה דב מתוכננות 3,654 יח' דב"י, מתוכן 2100 עירוני לצמיתות ועוד 300 ציבורי לקשישים, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 21 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה.

חו"ד סביבתית: נדרשו לעשות חיזוי רעש מתחבורה, וסקר אסבסט. נדרשת השלמת מסמכים לשלב ההפקדה.

חו"ד יח' אסטרטגית:

מאושרת תוספת שטח ביעוד בנייני ציבור של כ 4900 מ"ר (מתוכה כ 4500 מ"ר נטו תפקודי ללא השטח הדרוש למדרכה) שיתווסף למגרש בשטח כ 2,600 מ"ר קיים ותתוכנן איתו כמגרש אחד שיוכל לשמש לבית ספר במידת הצורך. מאושרת תוספת שטח בנוי של כ 3000 מ"ר משולב במבנה המגורים עפ"י הנחיות שניתנו ע"י אגף מבני ציבור.

לנושא התמהיל:

- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.
- ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
- ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
- ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
- ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
- ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית. שטח יח"ד ממוצע : 86 מ"ר פלדלת.

לנושא הדב"י:

15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י, בהפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים. תמהיל שטח יחידות הדיור בר השגה יהיה זהה לתמהיל כלל יחידות הדיור, אולם לא יכלול יח"ד מעל 100 מ"ר פלדלת.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
14 - - 25-0015	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0733741	שם התכנית תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'	מגיש התכנית 1. מטרופוליס התחדשות עירונית הד"ר יוסף 2013 בע"מ 2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר י.א. ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מונאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
א. 62 (ג) חוק התכנון והבנייה התשי"ז + א62(ד)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 37.78 דונם - החוכמות כוללת הריסת מבני מגורים קיימים ובניית 10 מבני מגורים חדשים הכוללים שימוש מגורים, מסחר ומבני ציבור. בנוסף, מקצה התכנית קרקע למבנים ומוסדות ציבור.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	204 א' - קהילת לודג	החולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 נוכח הבניה: עד 15 קומות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית. נספח עיצוב עירוני: מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה.	5.3.2 (א) 1- (ב) מסמך מדויק 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית - מתאפשר רחיק 5 רחיק 1 מעל הרחיק המירבי 4. 5.3.2 (ד) נוכח אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב מבין ההוראות טבלה 5 – הטבלה לעד 15 קומות.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2 אזור מגורים סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.3 (ג) הנדסת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (א) [1] מקבץ שימושים ראשי – מגורים 3.2.4 (א) [3] -
פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6		משרדים בקומות הקרקע בחזית

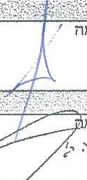
לרחוב בני אפרים בלבד.				
+	שימוש נוספים בהתאם לאזור הייעוד מוגדרים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מוגדרים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	שימושים כלליים: 3.1.1 (נ) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור			
+	התכנית כוללת העברת מגרש ביישוב מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית והגדלתו במסגרת איחוד וחלוקה בנוסף לשטחי ציבור בעיניים			
+	3.2.4 (ב) שטחי בניה מירביים – במגרש מעל 1.5 דונם רחיקי בסיסי: 2.5, מירבי: 4.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	3.2.4 (ג) – צפיפות לא תהיה מ-18 יחיד לדונם			
+	צפיפות מוצעת – 44.64 יחיד לדונם			
+	3.1.4 (ב) – התחדשות עירונית	סעיף כללי ללא זיהוי מאגרי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+	3.2 (ג) – תוספת 1 רחיק מעל לרחיק המרבי במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) מרפסת למגורים ומאז מלונאות			
+	תוספת שטחי מרכסות למגורים			
+	סעיף 3.1.4 (נ) מצללות לשימושים ציבוריים			
+	עבור מצללות			
+	3.1.5 (א) – עד 50% משטח הבניה שמעל הקרקע	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	בהתאם לעסקה העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בתוראות התוכנית. 4.2.5 (א)	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי נספח עיצוב עירוני.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	התכנית כוללת תוראות לבניה בגובה של עד 19 קומות - 15 קומות ובנוסף עד עוד 4 קומות נוספות מכוח ס' 62א(א)(9) לחוק על דופן רח' הדן יוסף וסמוך לפינת הרחובות בני אפרים ובכור שטחית וגובה של עד 10 קומות לאורך רח' קהילת לודג.	אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ובתנאים התחדשות עירונית לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון.		
		אך - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים		

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - - 0015-25
---	---

+ גישור על מער הגבהים מתבצע באמצעות קומות מסד רחבות .	4.2.2 (ג)3	בסעיף 4.2.6 (ל.ר) 5.4 - 204 אנובה הבניה: עד 15 קומות.	
+ גובה מירבי	4.2.2 (ג)1 גובה מירבי וגובה קומה טיפוסית	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בון קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
+ מאות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)	סעיף 3.5 –	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות
+ רחיק 4 במגרש 300- ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	3.5.1 (א) שימושים ממוקב השימושים המוסדות למוסדות ציבור	3.5.1 (ב) רחיק	התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
+ התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטח	3.5.1 (ג) – תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב	3.5.1 (ד) הגבלת שינוי יעוד	התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
+ התכנית כוללת בתחומה שצ"פ חדש	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב), והוראות נוספות (ג), כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 3.6.1 – ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+ התכנית כוללת בתחומה שצ"פ חדש	3.6.1 (ג)	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאוסרות	התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

+ התכנית כוללת חוות דעת ותחבורתית לאישור הוועדה המקומית. + התכנית קובעת תחום דרך מוצעת לדרך מקומית חדשה בין רח' קהילת לודג לדרך עורקית עירונית - רח' בכור שטרית. + ונקן החנית בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושאי תקני חניה.	3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חנייה (3.8.7)	תחבורה
+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות והצללה, נספח אנרגיה, סקר אקוסיטי ונספח ניהול מי גור. + חוות דעת סביבתית + 4.4.3 + 4.4.4 הנחיות מרחביות	4.4.1 (ד) תכנית בעלת השפעה סביבתית. 4.4.2 4.4.3 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 חמדת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+ 15% מכל מגרש יהיה פנוי מבניה על וותן קרקעית לצורך תחלול + 4.6.5	ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכות הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז 4.6.5	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי כוץ (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
	סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
		הריסת מבנים, זכות מעבר והפקעת קרקע לצרכי ציבור

תצהיר וחתימות			
בדקות את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0533271		30.9.2024
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	272876-9		29.9.2024

תן ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

4\1242\2021

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - 0015-25
---	---

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. כתב התחיבות לחתימה על הסכם פינוי בינוי עם העירייה בנוסח המקובל בעירייה להקמת יחידת דיור בתחום התכנית.
6. תיאום ואישור מול חח"י/נת"ע לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחוות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח

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 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו : התכנית מקודמת במשך זמן רב, ונעשו בה שינויים משמעותיים בעקבות התייחסות תושבי השכונה שיוצג כאן. העירייה מצטרפת כמגישת התוכנית היות ויש כמה מגרשים שלא הגיעו לאחוז הסכמה הנדרשים.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית

זיו לייבו : יש להוסיף סעיפים להחלטה

חתימה על כתב התחיבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה

תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.

תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה

בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגי להיבטי תחזוקה

תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימליים.

ראובן לדיאנסקי : דובר על 3 בנינים של 19 קומות ויתר הבניינים 10 קומות. האם זה לפני הקלה או אחרי.

יוני גרוסווסר : אין הקלה.

ראובן לדיאנסקי : אין הקלה זה בסדר. לא נכנסים למן מסגרת שמינאר נגמרות ההקלות ואין היתר בניה

ואין הקלה. אני יודע שזו תבע אבל התבע לא יוצרת הגנה לקראת הוצאת היתר.

אודי כרמלי : על התבע הזו יחול התיקון לחוק שאין הקלה.

ראובן לדיאנסקי : ירדתם 250 כריתות עצים ל-60 כריתת עצים, זה מצוין שאנשים הביעו את עמדותיהם.

אבל אפשר היה בתכנון נכון להגיע להחלטה בהתחלה.

יש מספר שאלות :

יציאה לרח' שטרית, בסמכות מי לאשר או לפתוח את היציאה מקהילת לודג' לשטרית. האם זה מופיע

בתקנון התב"ע?

חורשת האשלים האם יש פגיעה בחורשה? מה הממשק בין קו בנין אחורי של הבנינים לבין החורשה עצמה

וגם לגבי הגינה שמאחורי המרכז המסחרי של הדר יוסף. חבל שלא הכנסתם אותו לקו הכחול.

ליאור שפירא : מה המדיניות של הצוות המקצועי ליציאה לשטרית יש מחשבה שלא מאפשרים יציאה

לנתיבים ראשיים האם זה פוגע בתנועה?

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	14 - 0015-25
---	---

ראובן לדיאנסקי: השאלה אם זה בסמכות עירונית?

מלי פולישוק: במצגת התמונה האחרונה הייתה עם המון ירוק, האם זה באמת ירוק שישאר?

יוני גרוסווסר: זה ירוק קיים היום.

מלי פולישוק: האם 19 קומות קיים בעוד מקומות בשכונה הזו או זה המקום היחידי?

ליאור שפירא: מה יחס ההמרה?

זיו לייבו: לגבי הדרך שיוצאת לבכור שטרית היא מופיעה במסמכי התוכנית. התוכנית פורצת את הדרך בין לודג' לבכור שטרית והופכת אותה לסטטוטורית. תואם עם אגף התנועה.

אודי כרמלי: הועדה היא הגורם המבצע מעצם אישור התבע המשנה את יעוד הדרך ואפשר לבצע זאת, אח"כ יקבעו כמה נתיבים ויוצ"ב.

ראובן לדיאנסקי: זה הכל בסמכות מקומית

אודי כרמלי: כן

יוני גרוסווסר: לגבי חורשת אשלים כל שורת הבניינים הקיימים זהו התחום של התוכנית. היא לא פורצת לחורשת האשלים מלבד המגרש הדרומי ביותר ששם יש הרחבה לכיוון החורשה. היקף המגורים פוחת בכמעט 5 דונם בתוכנית הזו ומרחיבים שטחים חומים וירוקים. כאן היינו צריכים בשביל להכניס גודל של קומת טיפוסית של מגדל לצאת, וזה נעשה (מצגי נקודות אדומות במצגת). במסגרת התשריט יש עצים לשימור ומכניסים זאת תוך שמירה על עצים לשימור במתחם הזה.

ראובן לדיאנסקי: כאשר אתה אומר ששומרים על קו בנין אחורי לכיוון חורשת האשלים אתה מתכוון קו הבניין המקורי ולא לפלישות.

יוני גרוסווסר: לא התייחסנו לפלישות, אנחנו מתייחסים ליעודי קרקע ולמצב הקיים.

ראובן לדיאנסקי: כל מה שהיה בפלישה חוזר לחורשה?

זיו לייבו: כן, בתשריט אתה יכול לראות ביעוד בקווים את הבינוי הקיים שנהרס ובמקומות מגיע בינוי חדש

ראובן לדיאנסקי: כל מה שהיה פלישה חוזר לציבור לתוך החורשה.

זיו לייבו: כן.

תשובה לגבי הבינוי 19 קומות היחידי בשכונה - בדופן הדרומית יש בניינים גבוהים חדשים שעברו התחדשות. בדופן של בכור בן שטרית אני לא חושב שמגיעים ל19 קומות. רח' בני אפרים שלאורכו מייעדים אותו לבינוי יותר גבוה.

מלי פולישוק: בכל האזור הזה אין 19 וזה יהיה חריג באזור הזה.

אורלי אראל: זה בהתאם למתאר במתאר יש 15 + 4 עם הקלה. בכל התוכנית בעיר זה מה שעושים בעיר

יוני גרוסווסר: אפשר לעשות את כל שורת המבנים 15 קומות בלי הקלה ובחרנו לעשות 9 קומות לא 15 ולרכז 3 של 19. גם אם לוקחים את ההנחיות המחמירות של המתאר.

זיו לייבו: יחס ההמרה 2.86.

ראובן לדיאנסקי: זה מאוד גבוה.

ליאור שפירא: במסגרת ההחלטה הקודמת ירדנו ל 2.6 ולכן נצטרך לתקן במסגרת ההחלטה

ראובן לדיאנסקי: או נשאר עם ההחלטה הקודמת.

אודי כרמלי: יש לזכור כי יש כאן המון דירות קטנטנות, ומדיניות התמורות של הועדה שנקבעה אחרי ההחלטה (שדיברה על תמורות של 12 מ' לכל דירה) גם הוסיפה את התמורות המינימליות שדירות לא יפחתו מ60 מ' בתמורות, ולכן נוצר מצב של דירות קצת יותר גדולות ולכן המספר גדל. יחד עם זאת, יש לעדכן את החלטה שהיא תקפה לכל אזורי העיר.

היה דיון בפרה רולינג. החלטה תהיה לא מעבר 2.86 וצריך לציין זאת.

ליאור שפירא: אני רוצה הצבעה

הצבעה:

החלטה - שינוי עמדת הועדה מיום 22.10.2014 שיחס ההמרה לא יעבור את 2.6 והוא לא יעבור את 2.86
נגד: ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, חן אריאלי
התיקון התקבל.

ליאור שפירא: הצבעה על התוכנית עצמה להפקדה
פה אחד בעד התוכנית.

בישיבתה מספר 0019-24 מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
14 - 0015-25ב'	דיון בהתנגדויות

- ב. לשנות את ההחלטה שהתקבלה ביום 22.10.2014 בקשר עם יחס ההמרה ליחידות דיור במצב הנכנס אל המצב היוצא בתוכנית זו בלבד כך שיעמוד על 2.86.
- ג. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. חתימה על כתב התחייבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה
6. תיאום ואישור לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחווית דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח
13. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה
14. בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגית להיבטי תחזוקה
15. תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימלים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24ב' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: נבקש תיקון טעות סופר בחו"ד המחלקה האסטרטגית מאושרת תוספת שטח ביעוד בעניני ציבור של 4900 מ"ר נבקש לתקן 2300 מ"ר.

בישיבתה מספר 0021-24ב' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תיקון טעות הסופר במסגרת אישור פרוטוקול 24-019 מס' החלטה 5 מיום 30.10.2024: תיקון בחו"ד אסטרטגית במקום התוספת בסך 4900 מ"ר להחליף 2300 מ"ר

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13189 בעמוד 3508 בתאריך 13/02/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר 20/02/2025
מערב 20/02/2025

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
14 - 25-0015	דיון בהתנגדויות

21/02/2025

מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת
1.	התנגדות גיל גריבי ואח' מטעם 76 מתנגדים מחוץ לקו הכחול	ברכיהו הנקדן 4, ת"א יפו 6970713
2.	דורית נוימן	קהילת לודג' 44 ת"א יפו 6970646
3.	רון הראל	קהילת לודג' 44 ת"א יפו 6970646
4.	יעל ויצחק יעקובוביץ	קהילת לודג' 41 ת"א יפו
5.	התנגדות איילת בכר ואח' מטעם 22 מתנגדים	משה זכות 10, ת"א יפו 6970729
6.	התנגדות באמצעות עו"ד יקותיאל וייס בשם דיירי קהילת לודג' בתחום הקו הכחול	יוסף ויינר 23, רחובות
7.	התנגדות באמצעות עו"ד אוריאל בשם בעלי דירות לתכנית קהילת לודג' שבתחום הקו הכחול	ברקוביץ' 4 ת"א יפו 6423806

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	התנגדות גיל גריבי ואח' המתנגדים הם תושבי השכונה והאזור, אשר מבקשים להבטיח שמירה על מגרש כדורעף שכונתי בחורשת האשלים בצמידות לגבול התכנית.	התכנית אינה פוגעת במגרש הכדורעף הקיים ואינה חלה בתחומו.	לדחות את ההתנגדות
2.	דורית נוימן ורון הראל המתנגדים הם תושבי קהילת לודג' 44 הסמוך לתכנית (מחוץ לקו הכחול).		לדחות את ההתנגדות
2.1	כללי: תוספת שטחים משמעותית ללא תמיכה בתשתיות: התכנית מוסיפה 78,390 מ"ר שטחי מגורים, 3,020 מ"ר שטחי ציבור ו- 1,475 מ"ר מסחר ללא תמיכה בתשתיות	התכנית נערכה בהתבסס על בחינה מקיפה של התשתיות בתחומה ובסביבתה, בחינה שנעשתה בהתאם לחוות דעת מקצועיות ואשר ניתן להן מענה כדלקמן: תנועה – הרחבת רחוב קהילת לודג' מרוחב של 12 מ' לרוחב של 17.5 מ' עבור הולכי הרגל והרכבים, יצירת חיבור חדש לשטרית בכור ויצירת שבילים להולכי רגל למעבר בין חורשת האשלים לגינת לודג' בהתאם למפורט בהרחבה בסעיפים הבאים - סעיפים 2.2 ו- 2.3 להתנגדות. בנוסף, בהתאם לסעיף 3.8.1 בתא/5000, הוצגה בפני הועדה המקומית (המופיעה בדברט בסעיף תחבורה, תנועה וחניה) חו"ד תחבורתית אשר התייחסה בין היתר,	לדחות את ההתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לעידוד תחבורה ציבורית, שיפור תשתיות להולכי רגל וכד'. כמו כן, התכנית מלווה ביועץ תנועה ונבחנה על ידי גורמי המקצוע העירוניים באגף התנועה. התכנית כוללת נספח תנועה שהינו חלק ממסמכי התכנית. - <u>ניקוז וניהול מי נגר עילי</u> – מסמכי התוכנית כוללים נספח תשתיות מים וביוב שתואם עם תאגיד המים ועם מחלקת התשתיות בעירייה. התכנית מוסיפה שני קווי ניקוז חדשים, התאמת הפיתוח לזרימת מי נגר עילי, העתקת מערכת תיעול עירונית המנקזת את אזור השקע המקומי (תכנון ומיקום המערכת ייקבע לעת תכנית העיצוב), תכנון גגות כחולים משהי נגר, יצירת מאגרי השהיה לקליטת מי נגר כמפורט בנספח ניקוז וניהול מי נגר. - <u>מים וביוב</u> – התוכנית אינה נשענת על המצב הקיים, אלא מוסיפה תשתיות מעודכנות מעבר לאלו הקיימות ובהתאם לנדרש. התכנית כוללת החלפה ושדרוג של קווי המים והביוב הקיימים. <u>שטחי ציבור</u> – בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שנערכה על ידי המחלקה האסטרטגית המופיעה בדרפט, התכנית מוסיפה כדונם לטובת שטחים ציבוריים פתוחים ו- 2.3 דונם לטובת שטחים למוסדות ציבור.	
2.2.	חניה: תקן חניה של 0.8 לדירה לא מתאים לשכונות עבר הירקון, לא כולל חניות אורחים ומפחית חניות רחוב.	עיריית תל אביב מקדמת בשנים האחרונות חזון תנועתי אשר במרכזו עקרון "היפוך הפירמידה", קרי, מתן העדפה להולכי רגל, משתמשי התח"צ ורוכבי אופניים על פני הרכב הפרטי. כחלק מקידום החזון פועלת העירייה לצמצום תקני החניה לרכב פרטי (במגרשים) בעיר, להקמת רשת שבילי אופניים, פיתוח רשת נת"צים ונתיבי העדפה, פיתוח מוגבר באזורים מוטי מתע"ן ופעולות נוספות שמטרתן צמצום הקונפליקטים השונים בין הולכי הרגל והרכב הפרטי והגברת השימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים לרכב הפרטי. התכנון המוצע במסגרת תא/מק/3794 עולה בקנה אחד עם החזון התחבורתי של עיריית תל אביב יפו. תקני החניה למגורים תואמים את המדיניות העירונית המאושרת תא/מק/9130 – מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות. המדיניות קבעה כי ברובעי צפון העיר תקן החניה יהיה 1: 0.8. התכנית מקדמת התניידות אלטרנטיבית לרכב על ידי שיפור התשתיות להולכי רגל ורוכבי אופניים ובכלל זה: הרחבת זכות הדרך מ- 12 מ' ל 17.5 מ' ע"י זיקת הנאה.	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות 14 - 0015-25	
--	--

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		• הרחבת המדרכות לאורך המקטע ובשני צידי הרחוב מ- 1-2.5 מ' כיום ל- 3.5-5.5 מ'. • הרחבת המיסעה הפנויה מ 3 מ' חד סטרי ל 6.5 מ' דו סטרי. • החתך כולל חניה רחוב לסירוגין משני צידי הרחוב. • החתך כולל מפרץ העלאה והורדה מנוהל עבור תלמידי בית הספר העתידי. • אמצעים להאטת תנועה מול בית הספר • התכנית ממוקמת במרחק הליכה מתחנת הקו הירוק הממוקמת ברח' בכור שיטרית. • התכנית ממוקמת בצמוד לצירי אוטובוסים ראשיים במרחב ברח' שיטרית ובני אפרים. • התכנית כוללת תקן חניה לאופנים בהתאם למדיניות העירונית.	
2.3	תחבורה: הוספת כניסה ויציאה לא מייצרת מענה מספק לעומסי התנועה הצפויים בצומת הכניסה מבני אפרים ורחוב קהילת לודג'.	התכנית מרחיבה את רח' קהילת לודג' (מרוחב של 12 מ' לרוחב של 17.5 מ') והופכת אותו מחד סטרי לדו סטרי תוך שמירה על חניות לסירוגין משני צידי. בכך התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע במסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף תא/9141 שאושר בשנת 2022. בנוסף, התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה לרח' שטרית בכור. בהתאם לבדיקה התנועתית שנעשתה לשכונת הדר יוסף בשנת 2009, נעשה מיפוי של התכניות העתידיות המקודמות בשכונה ובכלל זה תכנית קהילת לודג' 1-37. בבדיקה זו נבחנו שני תסריטי מימוש בשכונה: "העמסה בסיסית" – תוספת של 1650 יח"ד ו "העמסה מורחבת" – תוספת של 2,500 יח"ד. בשני התסריטים נדרשו חיבורים נוספים מהשכונה לרח' שטרית כאשר אחד מהם מוצע במסגרת תכנית קהילת לודג' 1-37. החיבור החדש לבכור שטרית יעשה במתכונת "ימינה ימינה". חיבור זה יפחית כ- 10-15 אחוז מסך התנועות בחיבורים מחוץ ולתוך השכונה, ויקל מאוד על העומס במערכת הקיימת. כמו כן, הבדיקה העלתה כי בשני התסריטים רוב רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמת שירות טובה C.	לדחות את ההתנגדות
2.4	שטחים ירוקים: יישום התכנית יצור עומס לא סביר על השטחים הירוקים ובפרט הגינה הצמודה למרכז המסחרי והיא תהפוך למקום צפוף, הומה, מלוכלך ולא נעים, בצל גורדי שחקים	במסגרת מסמך המדיניות שנערך לשכונת הדר יוסף ואושר בשנת 2022, נערך מאזן שטחי ציבור, על בסיס תדריך הקצאות של מינהל התכנון, המראה כי שטחי הציבור הפתוחים המאושרים כיום בשכונה	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 09/07/2025 14 - 0015-25
--	--

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מספקים את צרכי תושבי השכונה הקיימים והעתידיים. בפרט, קיים עודף של 58.2 דונם שטחי ציבור פתוחים במצב הקיים, ועודף של 34.9 דונם בתרחיש מימוש מלא לשכונה הכולל את מימוש תכנית קהילת לודג' 1-37. לגבי תוספת שטחי ציבור ר' סעיף 2.1. נעשתה בדיקת הצללה צפויה של שטחי הציבור לאור הבינוי החדש ונמצא כי כלל השטחים הפתוחים בסביבת התכנית עומדים בהנחיות ההצללה הנדרשות במצב המוצע.	
2.5	חזות השכונה: התכנון יצור חומת בטון בליבה של השכונה. המבנים יחסמו לחלוטין את האויר והמראה ויתנו לאזור אופי של חומת ברלין.	התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות (שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית) ושבעה מבנים מרקמים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. התכנון תואם את תא/5000 המגדירה במתחם להתחדשות עירונית בינוי בגובה של עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה המאפשרת עלייה במדרגת גובה אחת מעל לקבוע בנספח העיצוב העירוני. התכנון תואם גם את מסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף (תא/9141) תוך שהוא ממקד בניה גבוהה יותר בצירים הראשיים ובקצוות השכונה ובניה מרקמית כלפי הגינה והבתים השכנים. בנוסף, כפי שצינו המתנגדים, ישנו מרחק מינימלי של 8 מטרים בין מבנים בגובה של עד 10 קומות, ומרחק של לפחות 10 מטרים בין מבנים אלו למגדלים. מרחקים אלה נהוגים ברחבי העיר ומטרתם לרווח בין המבנים לצורך זרימת אוויר, פרטיות הדיירים וכן חווית הולך הרגל בבחינת תחושת צפיפות נתפסת והחוויה החזותית.	לדחות את ההתנגדות
3	יעל ויצחק יעקובוביץ'		
		המתנגדים גרים בקהילת לודג' 41 הסמוכה לשטח התכנית	לדחות את ההתנגדות
3.1	הצללה: הבינוי הגבוה יטיל צל על הגינה, יחסום אוויר ואור	ר' מענה להתנגדות 2.4 ו- 2.5.	לדחות את ההתנגדות
3.2	תנועה ותחבורה: הרחוב צפוף, לא ניתן יהיה לחנות ולא יוכל לעבור רכב חירום. המדרכות ברחוב משובשות וצרות ואי אפשר להרחיבן	ר' מענה להתנגדות 2.2	לדחות את ההתנגדות
3.3	חורשת האשלים: החורשה היפה בין לודג' לרחוב שטרית חיונית לחיים של רווחה. אסור לגעת בה. השטחים הירוקים יצטמצמו וייפגעו וממש אין הרבה מהם ליד הרחוב.	מוצע לתקן את תשריט התכנית כך שרצועה ברוחב 5 מ' לכל אורך גבול המגדל בתא שטח 101 הגובל בחורשת האשלים תשנה יעוד לשצ"פ. קו הבניין בתחום זה יעודכן ל-2 מ'. תאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.2 מ' לכל אורך דופן המגדלים הפונה לכיוון רחוב הדר יוסף על	לקבל חלקית את ההתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		חשבון תאי שטח 400 ו-401, זאת ללא שינוי בקווי הבניין למרתף והרחבת רוחב זיקת ההנאה ל-2.2 מ' סה"כ. חלקה 444 תיקבע ביעוד מגורים ובזיקת הנאה במצב היוצא כחלק מתא שטח 100. בהתאם, חורשת האשלים נשמרת כמעט במלואה מלבד הרחבת הבינוי בשטח של כ- 500 מ"ר בחלקה הדרומי של התכנית, בו נעשו מאמצים לשמור על עצים רבים ככל הניתן. סך הכל התכנית שומרת על 376 עצים ומאפשרת כריתה של 61 עצים בכלל תחום התכנית, המהווים 13% מסך העצים. התכנית הרחיבה את השטחים הירוקים בסביבה ב- 1,140 מ"ר, ושיפרה את מערך התנועה בין השטחים הירוקים המקיפים אותה.	
4.	התנגדות איילת בכר ואח'		
	המתנגדים הם 22 תושבי שכונת הדר יוסף (מחוץ לתחום התכנית);		לקבל את ההתנגדות בחלקה
4.1.	חזית מסחרית פעילה לכיוון רחוב בני אפרים: אנו מבקשים שההוראות לגבי הדרישה לחזית מסחרית שתתקיים לכל אורך הדופן הפונה לכיוון רחוב בני אפרים, יהיו ברורות, עקביות וקוהרנטיות ושהוראות התוכנית יאסרו על קיום דירות מגורים בקומת הקרקע בדופן זו של התוכנית. סעיף 4.1.2 (א') קובע כי "בכל המגרשים שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש תהיה חזית מסחרית/פעילה". הוראה זו מחייבת למעשה חזית פעילה לאורך כלל החזיתות בתוכנית. יצירת חזית מסחרית שכלואה בין הבניינים לבין עצמם כפי שמוצג בתשריט לא משרתת את התכלית של קומת קרקע פעילה ולא מגלמת את הפוטנציאל הגלום בממשק ייחודי זה עם מרחב ציבורי איכותי ועירוני. קביעת יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי החורשה יצור קונפליקט בין הציבור השוהה במרחב הציבורי ובין הדיירים. נבקש לתקן את מסמכי התוכנית כך שכלל המסמכים והוראות התוכנית יורו באופן קוהרנטי וברור על קביעת חזית פעילה לאורך רחוב בני אפרים, יוקצו שטחי המסחר הנדרשים לכך בטבלה 5 ויאסרו יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי חזית זו.	במענה לטענת המתנגדים בעניין מיקום החזיתות המסחריות במעברים בין הבניינים, יובהר כי תכנון זה נועד לחזק את הציבורים בין רח' בני אפרים, חורשת האשלים והשכונה. מבחינה תכנונית באופן זה, המסחר מהווה מוקד משיכה מחורשת האשלים לכיוון רח' לודג' ובהמשך השביל גם לגינת לודג', וכך נוצר חיבור ממשי בין פנים השכונה לרח' בני אפרים. לעניין זה יואר כי אחד מהנושאים העיקריים בהם עוסק מסמך המדיניות לשכונה (תא/9144), היה זיהוי הקהילתיות החזקה בשכונה בזכות ריבוי מקומות מפגש. בהתאם לכך המסמך מציג תפיסה של יצירת "אתנחתאות" המפוזרות ברחבי השכונה ומייצרות מרחבי שהיה, מסחר ותעסוקה בקנה מידה מקומי. בסעיף 6.4 במדינות השכונה (תמונת עתיד) מוצגת חזית מסחרית בשביל בהתאם למיקום המוצע בתכנית. במענה לטענת המתנגדים לעניין סעיף 4.1.2 (א'), יתוקן הסעיף ויקבע כי: "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה." בנוסף, תשריט מצב מוצע יתוקן כך שישומנו חזיתות מסחריות חלקיות במעברים לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר. נציין כי הוראות התכנית יתוקנו כך שתאפשר גמישות למיקום המסחר בתכנית העיצוב בין דופן בני אפרים והמעברים. גמישות זו באה לידי ביטוי בהערה ד לטבלה 5 בהוראות התכנית לפיה ניתן לנייד עד 20% מהשטחים המיועדים	לקבל את ההתנגדות בחלקה לתקן את הוראות סעיף 4.1.2 (א') כך שיקבע כי "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה לה." יתוקן תשריט מצב מוצע: סימון חזית מסחרית חלקית לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר. הוספת הוראה לסעיף 6.2.1 (1): "מיקום החזיתות המסחריות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		למסחר בין תאי השטח. לעניין הטענה בדבר קונפליקט פוטנציאלי בין דיירים ושוהים במרחב הציבורי, מוצע להוסיף הוראה בסעיף 4.1.g בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב". בנוסף, כבר כיום נספח הבינוי מציג פתרון משולב של השלמת השבילים בחורשה באופן שמרחיק את הולכי הרגל מחזיתות הדירות בקומת הקרקע, ומייצר שורת עצים המפרידה ביניהם. מבחינה תכנונית דווקא מיקום דירות קרקע לכיוון השבילים כמוצע על ידי המתנגדים, מייצר פוטנציאל לקונפליקט מורכב יותר לפתרון.	שאינו פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב". הוספת הוראה בסעיף 4.1.g בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".
4.2.	התייחסות לממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע: אין לקבוע לאורך דופן גינת לודג' מסחר, שיסיט את הפעילות ממאפיינים קהילתיים למאפיינים מסחריים. אנחנו סבורים שנדרש לקבוע בקומת הקרקע כלפי הגינה את שטחי הציבור הבנויים כך שהמרחב הציבורי הבנוי והמרחב הציבורי הפתוח יעבדו בקורלציה ויתמכו זה בזה. כך, במקום שייווצרו קונפליקטים ייווצר מרחב ציבורי עשיר. במידה ולמרות התנגדותנו הנחרצת לכך, יוחלט לקבוע מגורים בקומת הקרקע ישן כמה דרכים ליצור את ההפרדה החיונית לדעתנו בין דירות המגורים לבין השטח הציבורי. למשל, להפנות לצד הגינה בקומת הקרקע שטחים משותפים בבניין (כגון לובאים, חדרי אופניים, חדרי עגלות ומועדוני דיירים) ולא דירות מגורים. לחילופין, ליצור הפרדה חזותית באמצעות פיתוח כמו צמחיה או ריצוף או הפרדת מפלסים. עוד אפשרות היא לקבוע גדר חיה או נמוכה, ובמקרה זה, לבטל את הדרישה לזיקת הנאה עד קיר המבנים. אנו דורשים גם שלא יופנו מערכות תפעוליות מטרדיות כלפי הגינה כגון חדרי אשפה או צוברי גז. צעדים אלו הכרחיים לדעתנו כדי לאפשר את המשך השימוש הציבורי הראוי בגינה באופן חופשי וכנגד, לאפשר את האינטימיות והפרטיות המתבקשת בדירות המגורים וכדי למנוע קונפליקטים מיותרים, חיכוך וניגוד אינטרסים עבור כולם.	לנושא מיקום שטחי המסחר, המתנגדים מצביעים על סתירה בהוראות התכנית אשר יתוקנו כך שיחייבו מסחר רק במיקומו בתשריט. התכנית אינה כוללת חזית מסחרית לכיוון גינת לודג'. למען הסר ספק, יתוקן סעיף 4.1.2א(7) כאמור במענה להתנגדות 4.1. לנושא מיקום שטחי הציבור הבנויים, השיקולים התכנוניים בבחירת המיקום נובעים ממספר שיקולים, ביניהם שלביות ביצוע ואופי הבינוי כך שיאפשר שטחי ציבור בנויים מיטביים; מיקום שטחי הציבור הבנויים בבניה המרקמית אשר מלווה את גינת לודג' יצור שטחים פחות אפקטיביים הנחלקים בין מספר מבנים ואף יביא להפחתה ביחידות הדזור בבניה מרקמית מלוות רחוב. זאת לעומת מיקום השטחים הציבוריים הבנויים המופיע בקומות המסד של המגדלים באופן שמאפשר יצירת שלוש קומות מלאות בתכסית רחבה המאפשרת גם יצירת שטחי חוץ במרפסות לטובת שטחי הציבור. לנושא ההפרדה בין דירות המגורים לבין השטח הציבורי- יינתן מענה תכנוני לנושא זה כמפורט בסעיף 4.1. לנושא המערכות התפעוליות- מענה לסוגייה ניתן במסגרת הוראות התכנית בסעיפים 4.1.2ב(14) ו-15(15). הוראות סעיף 4.1.2ב(15) יחודדו למען הסר ספק בהתאם לנוסח הבא: "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."	לקבל חלקית את ההתנגדות: לתקן את הוראות סעיף 4.1.2א(7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמסומנת בתשריט. לתקן את הוראות סעיף 4.1.2ב(15): "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית. "מיקומן של מערכות אלו יקבע בתכנית העיצוב.	
4.3.	חניה ציבורית: לאור היקף הפרויקט ותקני החניה בו, ותוספת הפעילות המסחרית, ולאור מצוקת החניה הקשה שכבר קיימת בשכונה במצב הנוכחי, אנו מבקשים, למען הסדר הציבורי, לאפשר לציבור חנייה בתשלום בחניון ציבורי בתת הקרקע בניהול אחוזות החוף. יש לאפשר למבקרים ולעובדים במבני הציבור, במגדלים ובשטחים המסחריים ולכלל תושבי האזור חנייה קצובה בזמן בתשלום בבעלות עירונית.	תקני החניה למגורים תואמים את מדיניות החניה העירונית המאושרת תא/9130 – שקבעה כי ברובעי צפון העיר תקן החניה יהיה 1:0.8. בהתאם למדיניות להתחדשות השכונה, בפרויקט מתוכננים מרתפי חניה בתת הקרקע, אשר ייתנו מענה לחניה עבור דיירי הפרויקט ועבור שימושי המסחר ומוסדות הציבור. תקן חניה למבני ציבור נקבע לפי תקן ארצי ונותן מענה מספק. עבור שימושי המסחר, התכנית קובעת תקן נפרד בהתאם לתקן התקף לעת הגשת היתר בניה. מבחינה תכנונית, הקמת חניון ציבורי (כמבוקש בהתנגדות) ימשוך תנועות רכב פרטי ויעמיס על רשת התחבורה בשכונה. בהקשר זה ייאמר כי עסקינן במסחר ומוסדות ציבור ברמה שכונתית, שמטרתם לשרת את התושבים בסביבה המיידית. יצוין כי הקמת חניה ציבורית תאפשר מתחת למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לנושא חניה קצובה בזמן, הסדרי חניה בתשלום אינם נכללים במסגרת התכנית מאחר ואינם סטטוטוריים – מדובר בהסדרי תנועה.	לדחות את ההתנגדות
4.4.	תכנית המבנים המרקמיים: התוכנית מגדירה מגרשי ענק (4.6 דונם, 4.8 דונם, 7.1 דונם) אך היא אינה קובעת תכנית מרבית לבניה המרקמית אלא קווי בניין היקפיים בלבד. אנו מבקשים לקבוע בהוראות התוכנית תכניות מרביות לבניינים המרקמיים, את מספר המבנים שיש לבנות בכל מגרש ואת המרחק המינימלי בין בניינים באותו מגרש בהתאם לרוח נספח הבינוי.	התכנית קובעת את מספר המבנים שיש לבנות בכל מגרש ואת המרחק המינימלי בין בניינים באותו מגרש בהתאם לרוח נספח הבינוי. לא נקבעה תכנית מירבית על מנת לאפשר גמישות בתוך מגבלות המרחקים וקווי הבנין.	לדחות את ההתנגדות
4.5.	פתיחת רחוב קהילת לודג' לכיוון רחוב בכור שטרית, כתנאי להיתר: מבוקש לקבוע הוראת שלביות ביצוע, כי תנאי להיתר בניה ראשון (הריסה או בניה) יהיה פתיחה לתנועה של הדרך המוצעת בתא שטח 502 לרחוב שיטרית. כמו כן, מבוקש לבדוק אפשרות לכניסה ייעודית לצרכי פרויקט הבנייה, שצפוי להמשך שנים רבות, מרחוב הדר יוסף למגרשים עצמם.	נושא פתיחת הדרך לרחוב שטרית בכור יבחן בהתאם לתכנית עבודה עירונית, ולאור תכנון תנועת מפורט לביצוע. לעניין הבקשה לאפשרות לכניסה ייעודית לצורך שלב הבנייה – במסגרת קידום היתר הבניה, יתוכננו הסדרי התנועה לאתר העבודות ולכלל השכונה בתיאום ואישור של אגף התנועה.	לדחות את ההתנגדות
4.6.	פתרון ניקוז בהתאם לתא/5000: בחורפים האחרונים ולאור אירועי גשם קיצוניים, שכונת הדר יוסף סובלת מבעיות ניקוז. אזור חורשת האשלים מועד לפורענות והיה מוקד להצפות חוזרות כבר בשנות	סעיף 6.2.1 ז' בתכנית המופקדת מפנה להנחיות המדיניות העירונית לתכנון ובנייה בר קיימא (תא/9144), ולהוראות תמ"א 1 בנושא ניהול מי נגר אשר קובעות חובת עמידה ביעדי ניהול מי נגר וצמצום נזקי	לקבל חלקית את ההתנגדות: סעיף 6.2.1 סעיף קטן ז

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	החמישים. על התוכנית המופקדת לתת פתרון לניקוז למרחב המוצע והסובב. סעיף 6.2.1 סעיף קטן ז' בתוכנית המופקדת אינו מפורט. מבוקש לקבוע כתנאי להיתר בניה עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר ובכלל זה התייחסות לנושאים הבאים: • איגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים, למשל בחורשת האשלים. • מזעור השטח שהוא בעל תכסית אטומה. • הקמת מתקני החדרה למי נגר. • וויסות או צמצום הנגר ע"י איגום ו/או אגירה זמניים בלבד. • מניעת הצפות דרכים.	הצפה. עמידה ביעדים אלו יש להוכיח באמצעות עריכת נספח ניהול מי נגר, אשר מוגש לאישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים בשלב קידום התב"ע, תע"א ושלב הוצאת ההיתר. במסגרת התכנית דנן, נספח ניהול מי הנגר (שהינו חלק ממסמכיה) אשר הוגש בשלב קידום התב"ע, אושר ע"י הגורמים המקצועיים מכיוון שהוכחה בו יכולת עמידה ביעדי ניהול הנגר העירוניים והארציים, תוך שימוש במגוון אמצעים הכוללים: גגות סופחי נגר, מאגרי השהייה, השהייה באמצעות שכבת אגרגט תחת שטחי הגינון המחלחל ותחת הגינון מעל המרתף. בנוסף, ניתן התייחסות לאמצעים לצמצום נזקי הצפות בשטחי הדרך. יואר כי בעוד שהמדיניות העירונית קובעת מינימום 15% שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית, התכנית כוללת כ-17% שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעיים לטובת שטחי גינון, נטיות וחלחול.	יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.
5.	עו"ד יקותיאל וייס בשם דיירי קהילת לודג'		
	עו"ד וייס, טברסקי וברכה בשם עשרות תושבים, חלקם תושבי תחום התכנית וחלק מסביבתה		לדחות את ההתנגדות
5.1.	היקף מינימלי של חתימות דיירים: אין ולא היה בידי מטרופוליס היקף המינימום של חתימות דיירים. יש לבטל ולדחות על הסף את ההפקדה.	מדובר בתכנית המוגשת גם על ידי הועדה המקומית, אשר הצטרפה כמגישה לצד חברת מטרופוליס בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק, בין היתר מאחר והתכנית בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה. סוגיית ההסכמות הוצגה בבירור בדיון להפקדה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 30/10/24 כפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול הוועדה אשר אישרה בהחלטתה את הצטרפותה כמגישת התכנית. בהתאם לכך, ניתן לקדם את התכנית ללא הסף הדרוש לחתימות דיירים עבור היזם.	לדחות את ההתנגדות
5.2.	מטרופוליס העלימה בטבלת התמורה לדיירים את שווי ערכן הכספי של זכויות הקניין	המתנגדים טוענים כי בטבלת התמורות שהוצגה לדיירים לא מופיע שווין הכספי של זכויות הקניין/הבנייה שלהם. הזכויות מכוח תא/2204 הוצגו בדרפט כשהן עומדות על סך 37,075 מ"ר. התכנית המוצעת כוללת זכויות בנייה בהיקף כולל של 78,390 מ"ר כמוצג באותה הטבלה. בטבלאות ההקצאה והאיזון שנבדקו ואושרו על ידי יחידת המקרקעין לפני הדיון בוועדה כל אחד מהבעלים קיבל את התמורה לפי שוויו היחסי. שווי הקרקע במצב הנכנס לכל בעל דירה לקח בחשבון את שווי הזכויות המוקנות.	לדחות את ההתנגדות
5.3.	חתימתם של הדיירים התבצעה לפני 4 שנים ויותר ובהתאם לכך היא בטלה ומבוטלת	הועדה המקומית מקדמת תכנון ובמסגרת זו אינה עוסקת בחוזים שנחתמו בין בעלי הזכויות בקרקע לבין היזם. סוגיות מסוג	לדחות את ההתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		זה דינן להתברר בערכאות המתאימות.	
5.4	המציעה עצמה כיזם הפרויקט (מטרופוליס 2023) אינה אלא "חברת קש"	הטענה אינה ברורה. מכל מקום, לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.5	מטרופוליס אינה מתחייבת למסור לדיירים "ערבות בנקאית כספית" בשווי דירתם הנוכחית	לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.6	מטרופוליס איננה מתחייבת לבצע עבודותיה הקבלניות על פי המפרט הטכני הבין משרדי שבהוצאת משרד הבינוי והשיכון	לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.7	הקמת מגדלים רבי קומות תסתיר מדיירי הסביבה את אור השמש המגיע לדירתם. אין בהצעת מטרופוליס כל התחייבות ותנאי להפקדת ערבות בנקאית מצופה להבטחת האמור לעיל.	לעניין הטענה בדבר ערבות בנקאית, בדומה לטענות החוזיות ר' מענה בסעיף 5.3. יצוין כי היזם חתם על כתב שיפוי לתכנית מול עיריית תל אביב- יפו. לעניין ההצללה- התכנון תואם את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית לנושא הציפוף, וההצללה נמצאה מידתית. נפרט- בינוי גבוה לצד בינוי נמוך יוצר הצללה המובנית כחלק מתהליך התחדשות העיר. אף על פי שדוח מיקרו אקלים נדרש עבור תכנון מבנים בני 15 קומות ומעלה או 45 מ' ומעלה, בתכנית זו נעשה סקר מיקרו- אקלים לכלל הבינוי. תוצאות הסקר הראו שיש הפחתה בשעות השמש הממוצעות בין המצב הקיים למוצע בגגות של שלושה מבנים בלבד הממוקמים מצפון לתכנית. כאמור ההצללה היא מידתית ותואמת את המדיניות להתחדשות עירונית.	לדחות את ההתנגדות
5.8	התכנית נעדרת כל פתרון לריבוי הרכבים שיתווספו ועיכוב ממושך. כך גם הרעיון ההזוי לחבר כביש בין רח' קהילת לודג' לצומת רח' שטרית.	ר' מענה בסעיף 2.3.	לדחות את ההתנגדות
5.9	התכנית כוללת עקירת חורשות עצים שמשמעותה פגיעה בריאותית משמעותית ופגיעה בערכי הגנת הסביבה.	ר' מענה בסעיף 3.3.	לדחות את ההתנגדות
6.	עו"ד אוריאל בשם בעלי זירות לתכנית קהילת לודג		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בתחום התכנית		
6.1	קביעת שלביות בעניין הבטחת פינוי השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ופינויים בפועל: בהתאם להוראות התכנית המופקדת לא ניתן יהיה לממש כל בניה מכוחה מבלי לפנות לפני כן את כל השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, לרבות את תא שטח 300 במלואו. בהתאם להוראות התכנית המצוטטות לעיל, עוד לפני תחילת מימוש כלשהו בתחומי התכנית מחויב יזם הרוצה לממש חלק כלשהו בתכנית, לפנות את כל בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים התפוסים בפועל, ללא כל קשר לשאלה מתי יוקמו הבניינים בהם בעלי הזכויות אמורים לקבל את זכויותיהם העתידיות. ראשית נציין כי אין כל ודאות שליוזם של פרויקט באחד מתאי השטח המיועדים למגורים תהיה עילה משפטית לפינוי מי	כמענה לטענה שעל יזם הרוצה לממש חלק כלשהו בתכנית לפנות את כל בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים התפוסים בפועל הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, הקובעות במפורש בסעיף 2.2(2) כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט של תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל ולא פינוי שלהם. בסעיף 2.3(9) מוחרגים השטחים התפוסים בפועל מתנאי להגשת היתר בניה, ובסעיף 2.4(1)א מצוין כי: "פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, בתא שטח 300 ויתר תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל" מהווה תנאי לתחילת עבודות בלבד.	לקבל חלקית את ההתנגדות: לתקן את הוראות סעיף 2.2(1)6.4.2: בנוסף לאמור, הוועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הוועדה המקומית ו/או העירייה

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	מבעלי הזכויות בשטחים הציבוריים. שנית נדגיש כי אין זה סביר להטיל על יזם שבונה באחד מתאי השטח למגורים את החובה לפנות את כל הדיירים המצויים בשטחי הציבור התפוסים בפועל, כולל אלה שכלל לא יקבלו דירות תמורה באותו תא שטח. מדובר בנטל כלכלי אדיר שישמיט את ההיתכנות הכלכלית לביצוע הפרויקט ויהפוך אותה ל"אות מתה". יש צורך להוסיף לתכנית סעיף שלביות לפיו תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח למגורים יהיה הבטחת פינוי הבניינים בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים אשר בעלי הזכויות בהם מקבלים את דירת התמורה באותו תא שטח למגורים. זאת, מבלי לקבוע מראש את סדר המימושים בין תאי השטח למגורים.	כמענה לנושא העילה המשפטית לפינוי בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים, הטענה מקובלת ובהתאם לכך יתוקנו הוראות התכנית בסעיף 6.4.2(1): "בנוסף לאמור, הוועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הוועדה המקומית ו/או העירייה תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי."	תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי
6.2.	ביטול שטחי המסחר בשבילים: מדובר בהיקף מסחרי מצומצם, חסר כדאיות כלכלית ושימושיות נמוכה. תנאים אלה אינם מאפשרים יצירת שטחי מסחר איכותיים ופעילים וגמישות תכנונית ומסחרית ליצירת מסה משמעותית של מסחר איכותי. הפעילות המסחרית בקומת הקרקע עלולה לגרום למטרדי רעש ולפגוע באיכות החיים של דיירי הקומות העליונות. כמו כן, הדרישות להפרדת מערכות יכבידו על עלויות ותפעול מבני המגורים, בניגוד לשאיפה בפרויקט פינוי-בינוי שעלויות הבניה ותפעול הבניין תהיינה נמוכות ככל הניתן. שטחי מסחר בחזיתות הפונות לשבילים עלולים לפגוע בקהילתיות ובחיי השכונה שהינם מרכיב מרכזי ומהותי בשכונת הדר יוסף, כפי שהדבר בא לידי ביטוי מפורש גם במסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף - תא/מק/9141. הקמת שטחי המסחר הנ"ל עומדת בסתירה לאחת ממטרות המדיניות, שהינה חיזוק שלושת המרכזים המסחריים הוותיקים הקיימים בשכונה. עירוב שימושים בבנייני המגורים בצד המערבי של רחוב קהילת לודג' עלול להפר את האיזון העדין בין הטבע לשכונה, לפגוע משמעותית בחיץ הירוק בין נתיב התנועה הסואן ברחוב בני אפרים לבין אזור המגורים ברחוב קהילת לודג' ולגרום לאורך זמן לנגיסה מתמשכת בערכי הטבע שבחורשה.	לנושא מיקום שטחי המסחר ר' מענה בסעיף 4.1. היקף שטחי המסחר נקבע בכדי לשרת מסחר שכונתי בקנה מידה מקומי. התכנון הנו ישים ובממדים ראויים תכנונית התואמים את תכליתו. לאור העובדה כי מדובר בהיקף מסחרי מצומצם כפי שטעונים המתנגדים עצמם, לא ברורה הטענה כי הוא יגרום לפגיעה בערכי הטבע. כפי שהוסבר בסעיף 4.1 לעיל, מטרת התכנון האמור הייתה לתכנן את המסחר כשימוש המחבר ויוצר קישוריות בין החורשה, השכונה והמרחב. לעניין הטענה בדבר הפרדת מערכות-מדובר בדרישה החוזרת על עצמה בכל תכנית לערוב שימושים, וזאת על מנת להמנע ממטרדיות לדיירי הבניין. לעניין טענת המטרדיות של שטחי במסחר מסמך המדיניות לשכונה שאושר בועדה המקומית בתאריך 23.3.2022 קובע עקרונות תכנון לשכונה וביניהם: עירוב שימושים ויצירת מקומות שהיה ומפגש "אתנחתאות". כמפורט מעלה המדיניות ממפה את המרחבים אשר בהם יש ליצר עירוב שימושים, וביניהם השביל המחבר את רחוב קהילת לודג' וחורשת האשלים. כמו כן, מסמך המדיניות מפריד בין הרחוב המסחרי הראשי של השכונה, הדר יוסף, לבין מסחר מקומי. השביל בו מוצעים שטחי המסחר בתוכנית תואמים להגדרת מסחר מקומי מבחינת החתך, היקף המסחר, והפריסה שלו כמסחר המיועד לשרת שימושים מקומיים שכונתיים.	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
09/07/2025	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
14 - 25-0015	דיון בהתנגדויות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		בנוסף, התכנית קובעת הוראות להתאמת מבנים מעורבי שימושים הכוללות אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה.	
6.3	תיקון הוראות התכנית בענין רמפות הכניסה לבניינים בתכנית: בהתאם להוראות התכנית המופקדת, " הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח" ו"מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח". כתוצאה מהוראות אלה עלול להיווצר מצב בו פרויקט להתחדשות של בנין מסוים לא יוכל להתממש בשל היעדר הסכמות חוזיות של בעלי דירות בבניין בו אמורות להיבנות רמפות הכניסה והיציאה מהחניונים. על מנת למנוע מצב זה מתבקשת הוועדה הנכבדה להוסיף לתכנית הוראות המקנות למהנדס הוועדה סמכות לשנות את מיקום הרמפה או לאפשר הקמת רמפה זמנית, כפי שמקובל בתכניות ממין זה.	איחוד רמפות נועד לצמצם קונפליקט בין רכבים והולכי הרגל במרחב המדרכה ולצמצם לכדי מינימום את פגיעת הרחוב. רמפה זמנית לא אפשרית הנדסית ואין אפשרות לוודא את הזמניות שלה. החשש הוא שתתקבלנה שתי רמפות במקום רמפה זמנית ורמפה סופית ועל כן אין לאפשר זאת. מיקום הרמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב כאשר הוודאות התכנונית גבוהה. למעשה תכנית העיצוב כבר מייצרת בסיס לתכנית הגשה להיתר, ומתוך הרצון לקצר לוחות זמנים למימוש התכנית עבור התושבים הקיימים לא ניתן לשנות את מיקום הרמפה לאחר אישור תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות

הערות המחוז:

בנוסף, לתכנית מס' 507-0733741 תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג' התקבלו הערות לשכת התכנון המחוזית תל אביב לפי סעיף 109(א) לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

הוער על ידי לשכת התכנון המחוזית כי יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לסעיף 63ג(א)(2) " התכנית תקבע כי הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו בה, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושביינתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" – הגשת בקשה להיתר;".

נבקש להבהיר כי לעמדתנו, הסעיף לא חל על התכנית שבנדון שכן היא הוכנה מתוקף תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 שאושרה טרם אישור תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

החל מאישורה של תא/5000 הועדה המקומית מכינה תכניות מכס' 62א(ג) ו- (ד) לחוק וכפועל יוצא מכס' התכנית המתאר הכוללנית. תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 כוללת הוראות מפורשות המאפשרות לוועדה המקומית לקבוע דב"י בתכניות מפורטות והוראה זו מיושמת בכל תכנית בעלת רכיב מגורים משמעותי בעיר.

סעיף 63ג(א) חל על דיור בהישג יד שנקבע מכס' סעיפים ספציפיים שצוינו במפורש בסעיף אך ביניהם לא נמצא סעיף 62א(ג) או (ד). לפיכך אין הקביעה של דיור בהישג יד בתכניות מכס' תכנית כוללנית שאושרה על ידי הועדה המחוזית לפני תיקון 120 מחייבת במגבלות הקבועות בסעיף זה.

נציין כי בשנים שמאז אישורה של תכנית המתאר תא/5000, הועדה המקומית הפקידה ואישרה עשרות רבות של תכניות הכוללות הוראות להקמת דיור בהישג יד מכס' 3.1.3(ג) לתכנית המתאר ואילו הוראות סעיף 63ג(א) לא הוחלו מעולם עבור תכניות אלו.

התוכן מס' החלטה 09/07/2025 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות	0015-25' - 14
---	--

כמו כן וכידוע לכם כל תכנית שמופקדת על ידי הועדה המקומית עוברת לוועדה המחוזית לבדיקה לפי סעיף 109(א) לחוק כאשר עד היום ולמעט לעניין שתי תכניות, זו שבנדון ותכנית התחדשות דרך השלום 101-93 לגביה יומצא מכתב נפרד, לא ניתנה הערת המחוז בעניין החלת הסעיף על אף לא אחת מעשרות התכניות שהופקדו והועברו לבדיקת המחוז.

יצוין גם כי רבות מהתכניות שאושרו על ידי הועדה המקומית וכוללות הוראות לדיור בהישג יד עברו הליכי ועדת ערר ואושרו על ידה בתיקונים כאלה ואחרים, ללא כל דרישה לעמוד בהוראות סעיף 63(ג)(א) האמור.

לדוגמא ניתן את תכניות שיכון פועלי הנמל דרום, תכנית קהילת פוזנן, תכנית סינרמה, תכנית מרחב אלון, תכנית מרחב ברקאי, תכנית המשתלה והארגזים צפון.

נוכח הדברים ברור כי הוראות סעיף 63(א) אינן רלוונטיות בתכניות שהוכנו לפי תא/5000 ולכן גם מעולם לא הוחלו.

משכך, נבהיר כי לעמדתנו אין מקום לתקן את תקנון התכניות שבנדון.

מכתב בנוסח זה הועבר לוועדה המחוזית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

- א. לתקן את תשריט התכנית כך שרצועה ברוחב 5 מ' לכל אורך גבול המגדל בתא שטח 101 הגובל בחורשת האשלים תשנה יעוד לשצ"פ. קו הבניין בתחום זה יעודכן ל-2 מ'. תאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.2 מ' לכל אורך דופן המגדלים הפונה לכיוון רחוב הדר יוסף על חשבון תאי שטח 400 ו-401, זאת ללא שינוי בקווי הבניין למרתף והרחבת רוחב זיקת ההנאה ל-2.2 מ' סה"כ. חלקה 444 תיקבע ביעוד מגורים ובזיקת הנאה במצב היוצא כחלק מתא שטח 100.
- ב. לתקן את הוראות סעיף 1.2.4א(7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמסומנת בתשריט. בהתאם לכך מבוקש לתקן את ההוראות כך : "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה."
- ג. תיקון תשריט מצב מוצע: סימון חזית מסחרית חלקית לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר.
- ד. הוספת הוראה לסעיף 1.2.6(1) : "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".
- ה. הוספת הוראה בסעיף 1.4.ג בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".
- ו. לתקן את הוראות סעיף 1.2.4ב(15) : "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."
- ז. סעיף 1.2.6 סעיף קטן ז יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.
- ח. להוסיף להוראות סעיף 1.2.6(1) : "בנוסף לאמור, הוועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הוועדה המקומית ו/או העירייה תהיה זכאית לשפויי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי"

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- אישור השר

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי.