

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

פרוטוקול החלטות מספר 22-0027
א' חשון תשפ"ג 26/10/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:34
בנוכחות: דורון ספיר, חן קראוס, אלחנן זבולון, חן אריאלי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי אלחנן זבולון פנינה קראוס חן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון רות אריאל ערן מאירסון רבקה פרחי תמיר קהילה חגית נעלי יוסף אירינה זילברמן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף חדוה מזרחי	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח מ"מ מה"ע מ. מח' תכנון צפון מנהל מחלקת התחדשות – מ"מ מה"ע מנהלת תכנון אסטרטגי מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו ע. מזכירת ועדה המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	רועי אלקבץ חיים גורן	חבר מועצה מ"מ וסגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים 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 22-0027
א' חשון תשפ"ג 26/10/2022 09:00 – 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב – יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:34
בנוכחות: דורון ספיר, חן קראוס, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0026 מיום 14/09/2022
1.	1		3616 א'-שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
2.	10		3616 א'-שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168 שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
3.	19		3616 א'-רחוב עמוס מס' 23 - תיק 2021-00518 פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
4.	27		3616 א'-רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 2021-00787 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
5.	34		3616 א'-רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 2021-00788 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
6.	41		3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
7.	48		3616 א'-רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 2021-02350 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
8.	56		3616 א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 2021-00894 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
9.	64		3616 א'-רחוב יוחנן הורקנס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק 2021-00789 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
10.	75		3616 א'-רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 2021-00891 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
11.	82		תתל 70 א' / תא 5000 / תא 3616 א'-רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 2019-13863 דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70 א' / תא 5000 / תא 3616 א'
12.	100	507-0943928	קניון רמת אביב דיון בהפקדה (2) - תיקון תנאי בהחלטת הועדה
13.	116	507-0473637	מוסד דן דיון בהפקדה (3) - תיקון טכני בהחלטה +בקשה לארכת תוקף להחלטה
14.	139	507-0615963	מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה
15.	158	507-0568238	מגדל "בלור" דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה
16.	170	507-0908509	בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22
17.	183	507-0955930	טבנקין 34-38 דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה
18.	200		הצפירה דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית בשנתיים נוספות
19.	205		מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין דיון בעיצוב ארכיטקטוני
20.	215	507-0215558	סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות
21.	243	507-0391482	ציר עתידים דיון בדיווח על התנגדות מה"ע לתכנית

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
22.	255	507-0590687	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
23.	284		תוספת שטחי שירות לתכניות תא/715 ו-תא/2152 דיון בשטחי שירות
24.	286		תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום התכניות המפורטות תא/1099, תא/1185, תא/685 דיון בשטחי שירות
25.	288		בקשה לאיחוד חלקות 233, 234 בגוש 7109 רחוב ישראל ב"ק 29, 29א' תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
26.	291		מתחם לקסוס תובל 6 -תוכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
27.	308		תעא תא/4211 מגדל בית מעריב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
28.	326		תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
29.	350		תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף
30.	366	507-0524777	מעגנת רדינג דיון בהפקדה (5)

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א
שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349

לדפוס מצורפת חוות דעת שמאי הועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר.
 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 07/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 0015-21 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקה: 402 תת חלקה: 11

כתובת: שדרות נורדאו מס' 92

תובע: ניסים עוז

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

670,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 02349-2021
1 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 17 לתביעה):

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 68/1094 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם: במבנה קיימות חמש יח"ד בקומה העליונה. בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 68/1094 חלקים ביחס לדירה התובעת. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע הינו 124,526 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 317 מ"ר ובניכוי 2 ח"מ בשטח של כ- 13 מ"ר כ"א, מתקבל שטח של כ- 291 מ"ר.

תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 278 מ"ר ובניכוי 2 ח"מ בשטח של כ- 13 מ"ר כ"א, מתקבל שטח של כ- 252 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 39 מ"ר.

בהתחשב בבינוי הקיים בקומת הקרקע ובשים לב להוראות תכנית 3616א' עפ"י מדידה מתשריט היתר

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הבניה ניתן להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 20 מ"ר.

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

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע הינו 537,778 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובע נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.

לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש ה"ה ניסים עוז (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א'").

התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקה 402 בגוש 6212 תת חלקה 11 ברח' נורדאו 92 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתיים), כדלקמן:

בי על שינוייה (בנייה על גגות בתיים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 2022-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 670,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובע 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.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין. במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 419.2 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 1 - 1002-22	מס' החלטה 26/10/2022 1 - 1002-22

הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 6.22% מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 92 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכנון המקרקעין באישור תכנית רובע 3. לעומת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 92 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חייב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 92 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

שנית, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין. חשוב לציין שגם בשומה מכרעת שניתנה בקשר למימוש בתת חלקה אחר במקרקעין, קבע השמאי המכריע מקדם 1.2 לקומת הגג החלקית במצב החדש.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 215.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 198.5 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 17 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, וללא שהביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 291 מ"ר לתוספת הקומה הטיפוסית ללא חדר מדרגות; שטח של 252 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית; שטח של 39 מ"ר לתוספת מרפסת הגג; ושטח של 20 מ"ר להשלמת קומת הקרקע.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק,

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א'- שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 11, תיק 2021-02349
1 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0027-222 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	_____ - 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2027-0022 - 2	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

שדרות נורדאו מס' 92 – תת חלקה 20, תיק 2021-02168

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר.
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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א3616.

בישיבתה מספר 21-0015' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקה: 402 תת חלקה: 20

כתובת: שדרות נורדאו מס' 92

תובעים: אהרפי רונן ושחר

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

פירוט סכום הפיצויים:

590,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 47/1094 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: במבנה קיימות חמש יח"ד בקומה העליונה. בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 47/1094 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבנין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים הינו 86,063 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבנין הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 317 מ"ר ובניכוי 2 ח"מ בשטח של כ- 13 מ"ר כ"א, מתקבל שטח של כ- 291 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 278 מ"ר ובניכוי 2 ח"מ בשטח של כ- 13 מ"ר כ"א, מתקבל שטח של כ- 252 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 39 מ"ר. בהתחשב בבניוי הקיים בקומת הקרקע ובשים לב להוראות תכנית 3616 א' עפ"י מדידה מתשריט היתר הבניה ניתן להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 20 מ"ר. יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3. יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים. יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 371,699 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש ה"ה ניסים עוז (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616 א'"). התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקה 402 בגוש 6212 תת חלקה 20 ברח' נורדאו 92 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה"). כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 222-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 590,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובע 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.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 419.2 מ"א.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת. כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 4.3% מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד. ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א. (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' 3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יוהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 2022-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

שנית, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין. חשוב לציין שגם בשומה מכרעת שניתנה בקשר למימוש בתת חלקה אחר במקרקעין, קבע השמאי המכריע מקדם 1.2 לקומת הגג החלקית במצב החדש.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 215.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 198.5 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 17 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, וללא שהביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 291 מ"ר לתוספת הקומה הטיפוסית ללא חדר מדרגות; שטח של 252 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית; שטח של 39 מ"ר לתוספת מרפסת הגג; ושטח של 20 מ"ר להשלמת קומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	_____ - _____ - 3616א' - שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168
2 - 222-0027	שדרות נורדאו מס' 92 - תת חלקה 20, תיק 2021-02168

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 222-0027 מיום 26/10/2022 (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: דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

רחוב עמוס מס' 23

לדפוס מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.
בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

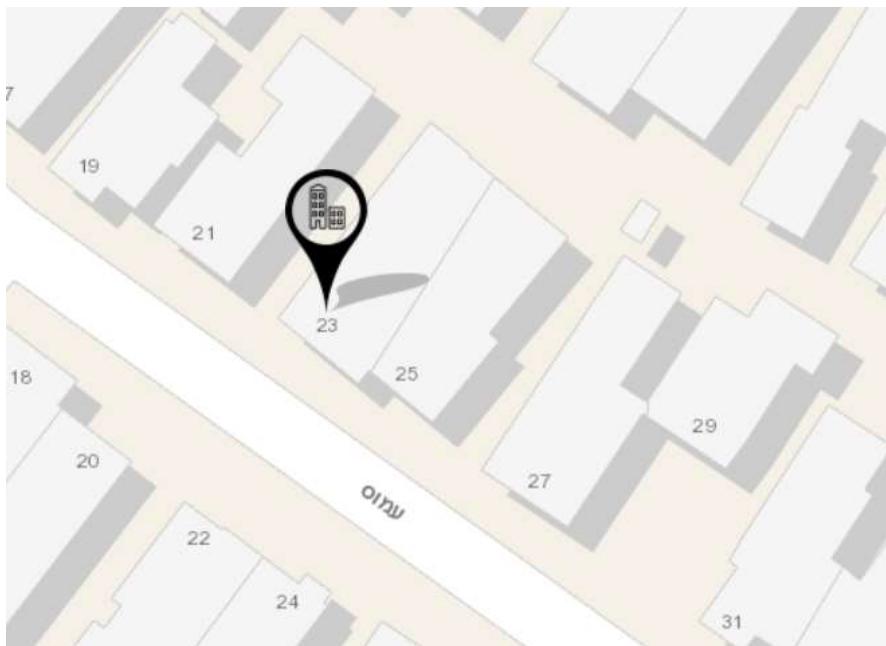
גוש: 6957 חלקה: 239 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב עמוס מס' 23

תובע/ים: אבני יורם והדס

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

פירוט סכום הפיצויים: 370,000 בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 15 לתביעה):

"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 37/292 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מהוראות התקנון המוסכם, לא קיימת כל הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג, ולפיכך זכויות הבנייה שייכות לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. יובהר כי על אף ההצמדה הקניינית של חלק מגג המבנה לחלקת משנה 6, הרי שמלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הן מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והן מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, הינן של כל בעלי הזכויות במקרקעין במשותף בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. הצמדה של שטח הגג אינה מהווה הצמדה של זכויות הבניה ואינה מאפשרת מימוש זכויות בנייה עליו, אלא שיש צורך בהסכמה מפורשת לכך במסמכי הבית המשותף ובהסכמת יתר בעלי הזכויות. הסכמה זו, כאמור, אינה מתקיימת בענייננו.

המצב הקודם: במבנה קיימות שתי יח"ד בקומה העליונה. בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שזכויות הבנייה שייכות לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 37/292 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבנין קיים. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשוויות לדירת התובעים הינו 101,306 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'. יצוין כי לא נמצא היתר בניה לחדר יציאה לגג הבנוי מעל חלקת משנה 6 הסמוכה לדירה התובעת, לאור זאת להלן תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס שבנדון: תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 128 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 108 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
0027-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 105 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 85 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 23 מ"ר. יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3. יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים. יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים הינו 401,952 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 5 בחלקה 239 בגוש 6957, ברחוב עמוס 23 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים (להלן: "המבנה"). נציין כי ביחס לחדר היציאה לגג הממוקם מעל חלקת משנה 6 במקרקעין הסמוכה לדירה התובעת, לא אותר היתר בניה. הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובעת 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.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 353.6 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו זכויות הבניה בגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

- ביחס למקרקעין נרשם בשנת 1971 תקנון מוסכם, במסגרתו נקבע חלקה של כל אחת מחלקות המשנה ברכוש המשותף, כדלקמן:

ובהתאם לסעיף 57(א) הבעלים קובעים את חלוקת הרכוש המשותף כדלקמן:	
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/1	37/292
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/2	58/292
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/3	37/292
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/4	58/292
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/5	37/292
חלקים צמודים לדירה מספר משנה 239/6	65/292

- בנוסף, נקבעו במסגרת התקנון המוסכם 3 הצמדות קנייניות. 2 הצמדות המסומנות באותיות א' ו-ב' בקומת הקרקע בשטח של 13.80 מ"ר כ"א לחלקות משנה 2 ו-6, והצמדה קניינית בשטח של 62 מ"ר בגג המבנה המסומנת באות ג' לחלקת משנה 6, כדלקמן:

בהתאם להוראות סעיף 55 ג' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 קובעים בעלי הדירות כדלקמן:	
א. חלק הקרקע המסומן בחסריס באות א' ואשר שטחו 13.80 מ"ר יוצמד לדירה מספר משנה 239/2.	
ב. חלק הקרקע המסומן בחסריס באות ב' ואשר שטחו 13.80 מ"ר יוצמד לדירה מספר משנה 239/6.	
ג. השטח המסומן בחסריס באות ג' ואשר שטחו 62 מ"ר יוצמד לדירה מספר משנה 239/6.	

- **נבהיר, כי זכויות בניה מהוות למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף הן נלוות לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.**
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 **ליתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו** (פורסם בנבו, 18.8.2022), במסגרתה נקבע כי אף אם קיימת הסכמה של דיירים להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין משמעה הסכמה לבנות על אותו שטח, קרי אם הוסכם להצמיד גג לדירה מסוימת, אין הדבר מקנה את זכויות הבניה לבעל הגג, שכן זכויות הבניה אינן שייכות לגג, אלא לכלל הבניין.
- **כלומר, על אף ההצמדה הקניינית של חלק מגג המבנה לחלקת משנה 6, הרי שמלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הן מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והן מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, הינן של כל בעלי הזכויות במקרקעין במשותף בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.**
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 37/292 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן בתקנון המוסכם, אין כל אזכור בדבר הצמדת זכויות הבניה לדירה התובעת.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובעים), כי **"מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות"**.
- **משלא קיימת כאמור הצמדה של זכויות הבניה לדירה מושא התביעה בענייננו, הרי שהבעלות בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.**
- **משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.**
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בזכויות הבניה בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 16

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לחוות דעת שמאי התובעים).

- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.**
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משבחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.**
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי **תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.**
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת הצמדה של זכויות הבנייה על גג המבנה לדירה מושא התביעה בענייננו, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושו ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.**
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.**
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.**
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.**

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות שגוי מכוחה של תכנית 3616א', הכולל את השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת קומה טיפוסית מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
- כאמור, לא נמצא היתר לבנייה על גג המבנה, ומשכך הבניה הקיימת על גג המבנה לא הובאה בחשבון כחלק מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הואיל והלכה פסוקה היא, כי אין להתחשב בבניה ו/או

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
3 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שימוש שלא כדין ואין להביא בחשבון, בין היתר במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' ביחס למבנה שיש להביא בחשבון בהתאם להוראותיה של תכנית 3616א' הינה תוספת קומה טיפוסית מלאה ותוספת קומת גג חלקית ולרבות מרפסת גג.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות שונה מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר יש להביא בחשבון (מעבר לזכויות להשלמת קומת הגג) - היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 הנתען 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.

החלטת הוועדה:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א'- רחוב עמוס מס' 23 - תיק 00518-2021
0027-22 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בישיבתה מספר 0027-22 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 2021-00787
4 - 2027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

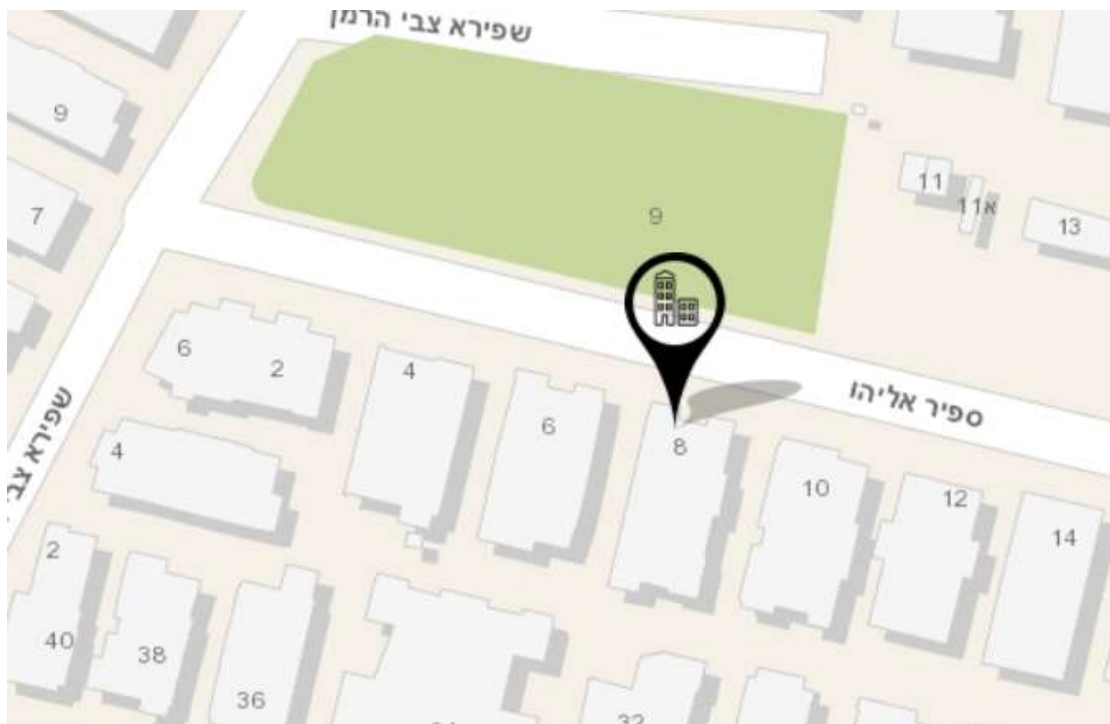
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 0015-21 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 49 תת חלקה: 13
כתובת: רחוב ספיר אליהו מס' 8
תובעת: ענת ארז
בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים: 560,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 00787-2021
4 - 2022-ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 59/879 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 59/879 חלקים ביחס לדירה התובעת. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעת הינו 107,328 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 236 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 216 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 153 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 133 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 83 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם להוראות התכנית ועפ"י מדידה מתשריט היתר הבניה ניתן להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 9 מ"ר.

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' -- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 00787-2021
4 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעת הינו 391,789 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעת.
לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 13 בחלקה 49 בגוש 7111, ברחוב אליהו ספיר 8 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפון מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובעת 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.**
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 371.4 מ"ר אקו.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- ביחס למקרקעין נרשם תקנון מוסכם משנת 2019, במסגרתו נקבע ביחס לרכוש המשותף, כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק אנו קובעים כי החלקים ברכוש המשותף בכל הדירות בבית יהיו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של כל דירה אל שטח הרצפות של כל הדירות בבית.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 2021-00787
4 - 222-ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- כלומר, מלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הן מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והן מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, הינן של כל בעלי הזכויות במקרקעין במשותף בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- נבהיר, כי זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה ובתקנון המוסכם כאמור עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 59/879 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן התקנון המוסכם מתוך מסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א-- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 00787-2021
4 - - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בזכויות הבניה על גג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחנים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחנים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' -- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 2021-00787
4 - - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוח של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- יתרה מזו וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- זכויות אלו לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 13 תיק 2021-00787
2022-0027 ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה 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 ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 2022-0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א-- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 2021-00788
2027-0022 ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 2021-00788

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב. 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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 49 תת חלקה: 15
כתובת: רחוב ספיר אליהו מס' 8
תובעות: לפיד אסתר ושמואל
בא כוח התובעות: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 2021-00788
5 - 2022-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

פירוט סכום הפיצויים: ₪ 530,000

טענות התובעות (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאיות הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 55/879 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 55/879 חלקים ביחס לדירה התובעת. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשוויכות לדירת התובעים הינו 100,051 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 236 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 216 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א-- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 00788-2021
5 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

של כ- 153 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 133 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 83 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם להוראות התכנית ועפ"י מדידה מתשריט היתר הבניה ניתן להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 9 מ"ר.

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

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים הינו 365,227 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעות נמוך מסה"כ שווי הזכויות

במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.

לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעות אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

• התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 49 בגוש 7111, ברחוב אליהו ספיר 8 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרום מזרחית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").

• כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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.

• יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 371.4 מ"ר אקו'.

• יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

• למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

• גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

• בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א'-- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 00788-2021
5 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

- ביחס למקרקעין נרשם תקנון מוסכם משנת 2019, במסגרתו נקבע ביחס לרכוש המשותף, כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק או קובעים כי החלקים ברכוש המשותף בכל הדירות בבית יהיו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של כל דירה אל שטח הרצפות של כל הדירות בבית.

- כלומר, מלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הן מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והן מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, הינן של כל בעלי הזכויות במקרקעין במשותף בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- נבהיר, כי זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה ובתקנון המוסכם כאמור עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 55/879 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן התקנון המוסכם מתוך מסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 00788-2021
5 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בזכויות הבניה על גג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' -- רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 00788-2021
5 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוח של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- יתרה מזו וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- זכויות אלו לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב ספיר אליהו מס' 8 תת חלקה 15 תיק 00788-2021
5 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.

- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0027-22 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	96 - רחוב שלמה המלך מס' 96
6 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

לדברט מצורפת חוות דעת של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א3616.

בישיבתה מספר 21-0015 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 279 תת חלקה: 15

כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 96

תובעים: קרן ותום זיו

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

780,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 24 לתביעה):

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 71/847 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 71/847 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 4.86 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 259 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 239 מ"ר.

תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית הקדמית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח של כ- 168 מ"ר ובהפחתת שטח של כ- 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בנייה של כ- 148 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 91 מ"ר.

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 21.76 מ"ר אקו'.
יצוין כי שמאי התובעים מתעלם משתי העסקאות שנערכו בדירה התובעת. האחת ערב אישורה של תכנית 3616 א' במסגרתה רכשו התובעים את הדירה והשנייה בשנת 2021 במסגרתה מכרו התובעים את הדירה, מהן עולה באופן מפורש כי לא רק שלא ירד שווייה של הדירה התובעת, אלא שווייה עלה.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.
לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 279 בגוש 6215, ברחוב שלמה המלך 96 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים מזרחית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 322.7 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

- שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 71/847 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 24 לחוות שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

בהתאם לתכנית ג'.

- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 24 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- שמאי התובעים התעלם בחוות דעת שמאי התובעים משתי העסקאות שנערכו בדירה התובעת, המפורטות בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, האחת ערב אישורה של תכנית 3616 א' במסגרתה רכשו התובעים את הדירה והשנייה בשנת 2021 במסגרתה מכרו התובעים את הדירה, מהן עולה באופן מפורש כי לא רק שלא ירד שוויה של הדירה התובעת, אלא שוויה עלה.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם, מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	96 - 3616 א' - רחוב שלמה המלך מס' 96
0027-222 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0027-222 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 02350-2021
7 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל (מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר.
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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6901 חלקה: 20 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב זלטופולסקי מס' 7

תובעים: גבריאל פרידמן, דנה פרידמן, בנימין פרידמן ואנט פרידמן

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

510,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 02350-2021
7 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 52/396 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם:

בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.
כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

המצב החדש:

השימוש המיטבי במצב החדש הינו הריסה ובניה חדשה, זאת לאור היקף הבניה המצומצמת הקיימת במצב הקיים לעומת היקף זכויות הבניה המתאפשר במצב החדש ע"פ תכנית תא/3616א כמפורט בתחשיבים בחו"ד שמאי הוועדה המקומית.
תכנית תא/3616א' קובעת זכויות בניה בהיקף המאפשר כדאיות כלכלית להריסה ובניה חדשה.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ שווי הדירה והזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך משווי החלק היחסי של הדירה בזכויות הבניה לבניה חדשה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו ה"ה דנה, גבריאלי, אנט ובנימין פרידמן (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובעים הם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 8 בחלקה 20 שבגוש 6901 ברח' זלטופולסקי 7 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה בגג מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 02350-2021
7 - 0027-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים, בני 3-4 קומות לרוב...

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994

תביעת התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 510,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה מיכאל עין-דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה

התוכן מס' 3616 א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 02350-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'	מס' החלטה 26/10/2022 7 - 0022-ב' - 7

ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 282.2 מ"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון ברישום מפנקס הבתים המשותפים שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה 52/396 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק

התוכן - 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 2021-02350 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 26/10/2022 7 - 0027-222

לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבעניינו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א. (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

התוכן 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 2021-02350 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 26/10/2022 7 - 0027-22

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 2021-02350
7 - 0022-ב' - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

שנית, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית רובע 3, הוא בתוספת בנייה על הקיים. זאת בעוד שלאור היקף הבנייה המצומצם במצב הקיים (שתי קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית), תוספת זכויות הבנייה בחלופת הריסה ובנייה מחדש מאפשרת תוספת משמעותית של זכויות בנייה שעה שבמסגרתה מתאפשרת הקמתו של בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, לעומת בניין בן 3 קומות קומת גג חלקית מעל קומת קרקע המתקבל בחלופת הבינוי על הקיים.

עוד יצוין כי שטח קומת התוספת (וכפועל יוצא מכך שטח קומת הגג החלקית) כפי שהובא בחוות דעת שמאי התובע (בסך של 144.1 מ"ר) אינו מוסבר ועל פי בדיקת שמאי הוועדה המקומית אף אינו נכון. מכל מקום, משחושב המצב החדש בחלופה של הריסה ובנייה חדשה הרי שממילא אין לנתון זה כל משמעות לענייננו.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 8 - תיק 2021-02350
7 - 0027-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 0027-222ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 00894-2021
8 - 0027 ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל (מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר. 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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א. בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6901 חלקה: 20 תת חלקה: 9
כתובת: רחוב זלטופולסקי מס' 7
תובע: קמינסקי אמנון
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים: 490,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 2021-00894
8 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 47/396 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם:

בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

המצב החדש:

השימוש המיטבי במצב החדש הינו הריסה ובניה חדשה, זאת לאור היקף הבניה המצומצמת הקיימת במצב הקיים לעומת היקף זכויות הבניה המתאפשר במצב החדש ע"פ תכנית תא/3616א כמפורט בתחשיבים בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית.

תכנית תא/3616א' קובעת זכויות בניה בהיקף המאפשר כדאיות כלכלית להריסה ובניה חדשה.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ שווי הדירה והזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך משווי החלק היחסי של הדירה בזכויות הבניה לבניה חדשה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א.

לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש ה"ה אמנון קמינסקי (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 9 בחלקה 20 שבגוש 6901 ברח'

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 2021-00894
8 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

זלטופולסקי 7 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה בגג מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים, בני 3-4 קומות לרוב.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994

תביעת התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 490,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה מיכאל עין-דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 2.8.16).

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 2021-00894
2027-0022ב' - 8	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 282.2 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון ברישום מפנקס הבתים המשותפים שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 47/396 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 00894-2021
8 - 2027-ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א. (הרצ'י) 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היה שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 00894-2021
8 - 2022ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משבחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחנים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחנים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 00894-2021
8 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

שנית, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובע טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית רובע 3, הוא בתוספת בנייה על הקיים. זאת בעוד שלאור היקף הבנייה המצומצם במצב הקיים (שתי קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית), תוספת זכויות הבנייה בחלופת הריסה ובנייה מחדש מאפשרת תוספת משמעותית של זכויות בנייה שעה שבמסגרתה מתאפשרת הקמתו של בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, לעומת בניין בן 3 קומות קומת גג חלקית מעל קומת קרקע המתקבל בחלופת הבינוי על הקיים.

עוד יצוין כי שטח קומת התוספת (וכפועל יוצא מכך שטח קומת הגג החלקית) כפי שהובא בחוות דעת שמאי התובע (בסך של 144.1 מ"ר) אינו מוסבר ועל פי בדיקת שמאי הוועדה המקומית אף אינו נכון. מכל

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב זלטופולסקי מס' 7 - תת חלקה 9 - תיק 2021-00894
8 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מקום, משחושב המצב החדש בחלופה של הריסה ובנייה חדשה הרי שממילא אין לנתון זה כל משמעות לענייננו.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 22-0027 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
00789	
9 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל (מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר. 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 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

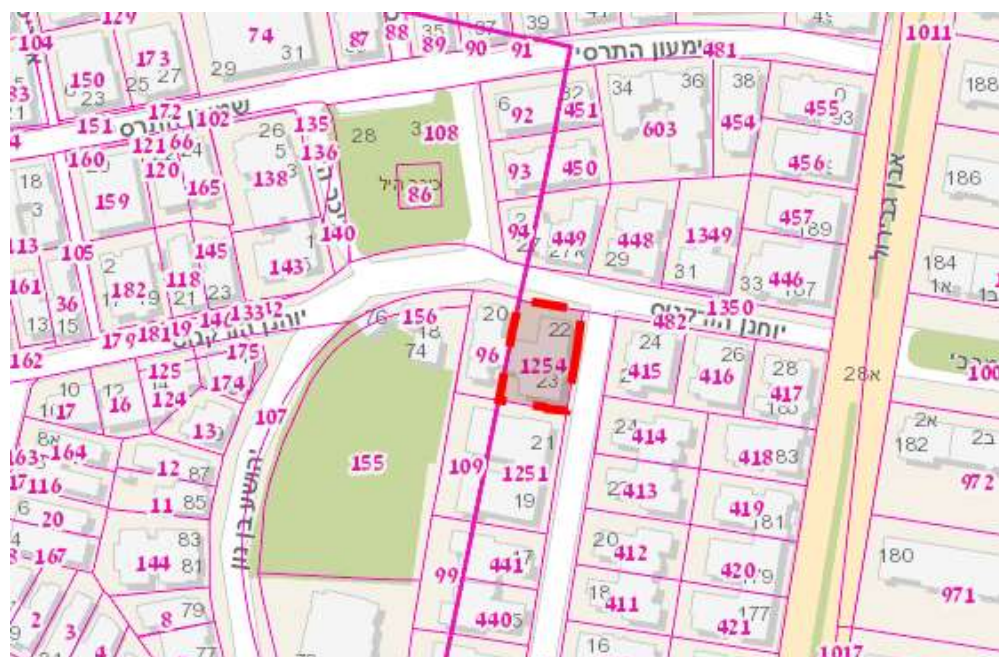
גוש: 6958 חלקה: 96 (ביחד עם חלקה 1254 בגוש 6212) תת חלקה: 25

כתובת: רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23

תובע: דרור אלוני

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

720,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
9 - 0027	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 22 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 22/604 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 22/604 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 5.36 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

התכנית מאפשרת הרחבה אופקית של הקומות הקיימות כ- 252 מ"ר. תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 500 מ"ר.

תוספת קומת גג: מחוץ לאזור ההכרזה מותרת קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבנין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנוותרת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 400 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 100 מ"ר. התכנית מאפשרת בריכת שחיה בגג עליון – 45 מ"ר כ- 15 מ"ר ליחיד בקומה עליונה חלקית.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
0027-222' - 9	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ-24.97 מ"ר אקו'.

בבניין ניתנה החלטת שמאי מכריע מיום 16/01/2019 לגבי מימוש קודם בחלקה ממנה עולה כי התכנית לא פוגעת בשווי.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.

לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו ה"ה אלוני דרור (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616 א").

התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 25 בחלקה 96 שבגוש 6958 ברח' אלכסנדר ינאי 23 פינת רח' הורקנוס 20 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו – יחד עם חלקה 1254 שבגוש 6212 - קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה (באגף המערבי של הבניין) במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע, לצד בנייני מגורים חדשים יותר.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
0027-222 ב' - 9	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 720,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה מיכאל עין-דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
9 - - 0022-0027	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 608.590 מר"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 3.64% מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום או במסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
9 - 22-0027	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
9 - 22-0027	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוי כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
222-0027 ב' - 9	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
0027-22 ב' - 9	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

שנית, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3616 א'- רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
0027-222 ב' - 9	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובאה בחשבון הקביעות החלוטות שבשומה מכרעת שנערכה למבנה ביום 16.1.2019 ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן (למען הסדר הטוב יצוין כי על שומה מכרעת זו הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית בהקשרים אחרים שאינם נוגעים לשטחי התוספת). במסגרת שומה מכרעת זו, על קביעותיה החלוטות נסמכו שמאי הוועדה המקומית עת שהעמידו את תוספת הקומה הטיפוסית על שטח של 500 מ"ר, שטח קומת הגג החלקית על 400 מ"ר ושטח מרפסת הגג על סך של 100 מ"ר.

אלא, ששמאי התובע בחר להעמיד את שטח קומת התוספת המותרת במצב החדש על סך של 331.7 מ"ר בלבד, וכפועל יוצא מכך את שטח קומת הגג הנוספת בשטח של 253.4 מ"ר ושטח מרפסת הגג על סך של 78.3 מ"ר; מדובר בפערי שטחים משמעותיים ביותר.

על כן, יובהר כי גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפלו פגמים מהותיים אשר בגינם העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 20 פינת רח' אלכסנדר ינאי 23 - תיק - 2021
9 - - 22-0027	00789
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בישיבתה מספר 22-0027 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
10 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל (מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

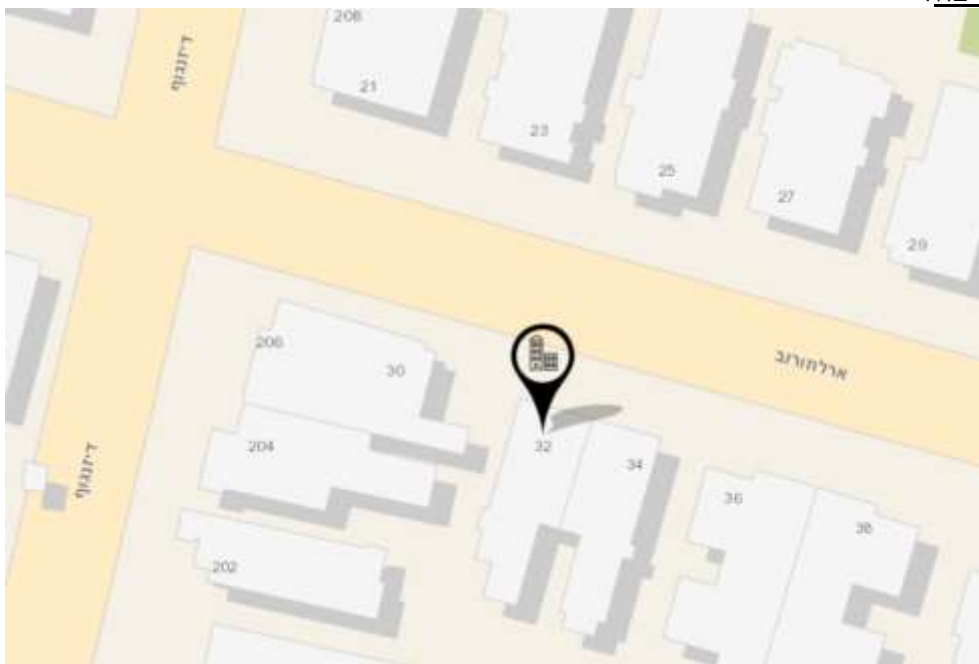
רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.
בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 4 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 32
תובעים: בדיחי בעז ורשף נעמי
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
550,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
10 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 57/340 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 57/340 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 6.06 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 108 מ"ר. תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית הקדמית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 70 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 38 מ"ר.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 23.45 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
10 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מסה"כ הזכויות האק' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.
לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק

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

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 4 בגוש 6954, ברחוב ארלוזורוב 32 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים/קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפונית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 189.4 מ"ר אק'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 57/340 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
10 - 222-ב' - 0027	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
1022-0027 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- נציין, כי ביחס לחלקת משנה 4 במקרקעין נערכה ביום 30.9.2020 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע אלי כהן (להלן: "השומה המכרעת"). בגין שומה מכרעת זו הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית לוועדת

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 00891-2021
1027-0022ב' - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב ביחס לחלק מהקביעות בשומה המכרעת, אשר עודנו תלוי ועומד. בגין קביעות בשומה המכרעת אשר לא הוגש בגין כתב ערר, הרי שאין בגין מחלוקת ואלו הובאו בחשבון במסגרת חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון מקדמי הפחתה בגין דחיה ומושע בהתאם לשומה המכרעת. ביחס לשומה המכרעת כאמור, הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, בין היתר ביחס למקדמי ההפחתה שהובאו במסגרתה בחשבון. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין להביא בחשבון את המקדמים שנקבעו בחוות דעת שמאי התובעים ויש לאמץ את מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם, כפי שבא לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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 0027-22 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- 3616 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 32 - תת חלקה 8 - תיק 2021-00891
1027-22 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

לדברט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר ותגובה מטעם נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה מינתה ב-12/05/2021 מנכ"ל תכנון ופיקוח (מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה האמור לעיל, הוועדה המקומית, י"א (גו"ח 6638/279) 22 יובאו תביעות הפיצוי

ות הפיצויים על ידי רחוב ראול וולנברג ה אשר במהלכן



פרטי הנכס התובע:
גוש: 6954 חלקה: 5
כתובת: רחוב ארלוזורוב
תובעת: רחל תאומי
בא כוח התובעת: יר

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 97,500 ₪.
תת"ל 70 א' – 171,000 ₪.
תא/3616א' – 187,200 ₪.

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 מצורפת והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

הוועדה.

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

- תא/5000 - קיימת ירידת ערך של כ- 10% למגורים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
- תתל 70א' -
 - חסימת הגישה למקומות חניה
 - הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך
 - נגישות לבניין
 - פגיעה סביבתית בעקבות שינוי תוואי הרכבת הקלה
- 3616א' - התכנית מגבילה את גובה הבניינים ובכך מקטינה את זכויות הבניה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

תכנית כוללנית תא/5000

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

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

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

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

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

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובע ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

תתל 70א'

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

שמאי התובעת טוען כי תתל 70א' מפקיעה שטח של 26 מ"ר בחזית החלקה ובכך מצמצמת את זכויות הבניה מכח תכנית מ' ולאור ההפקעה קיים אובדן מקומות חניה עקב גריעת שטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף. עוד טוען שמאי התובעת כי תתל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעת אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת

רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטיית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 23א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23א/4 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 23א/4 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23א/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 23א/4 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 23א/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). התת"ל מייעדת חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. לעניין זה יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

התכנית מייעדת שטח של 26 מ"ר לרוחב חזית החלקה לייעוד דרך מוצעת. שטח ההפקעה מהווה חלק מזערי מחצר שהינה רכוש משותף ואינו מסכל אפשרות להקמת מתקני חניה בחזית ו/או בצד המבנה. יצוין כי הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תתל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובעת אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

תא/3616א'

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

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

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

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

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 11	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

מבלי לגרוע מהאמור, מצאנו כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. שטחי הבניה במסגרת תחשיביו של שמאי התובע אינם עולים בקנה אחד עם הוראות תכנית תא/3616א' וערכי השווי אינם סבירים, בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית המפורטת. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין

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

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי רחל תאומי ת.ז. 00537641-3, בעלת הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 6954 בתת-חלקה 2, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 54, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

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

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

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

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 455,700 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 3.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

א. תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 97,500 ₪ (עמ' 4 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 26 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38; בדומה, בשל הפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף (עמ' 6 לשומת התובעת).

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

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 171,000 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – תחילה טוען שמאי התובעת כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעת את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רבע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת במצב הקודם לתכנית המיתאר הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 187,200 ₪ (עמ' 9 לשומת התובעת).

ב. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

קומת קרקע בנויה חלקית. בחלקה שבנדון לא קיימות חניות בחצר המבנה. סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם. בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

במצב החדש

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - - 0022-ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

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

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

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 ;
הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה ;
חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 ;
פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

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

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

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

ג. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). ורא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; וראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

ד. יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר

ד.1. התובעת לא הרימה את נטל הוכחת עצם קיומה של פגיעה – ויש לדחות את התביעה על הסף כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משלושת התכניות. את עצם קיומה של פגיעה, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

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

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המיתאר נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומה של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית המיתאר קובעת

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 0027-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 6.12 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית המתאר קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס¹ ניתנו בערים אחרות ולא מתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת; ורא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

טעם אחרון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית המתאר – כבר על הסף – נובע מאופיה של תכנית המתאר כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית המתאר קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית המתאר נשוא התביעה. רא' ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000 כי זו אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד וכי לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000.

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

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

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

¹ עמ' 20 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 2007-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

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

ה. יש לדחות את טענת התובעת לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

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

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם); עוד ראו ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021², שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב

² למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 0027-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; [ע"מ 7381/15](#) ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013); הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגין מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

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

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

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

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

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

מוכחת עצם הפגיעה יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים; וזאת, באופן התואם את המדידה שביצע שמאי התובע אשר מצא כי השטחים שנמדדו ובנויים בפועל עולים על השטחים שניתן היה לבנות מכוח התכניות התקפות החלות.

ו. דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול
נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתה (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 26 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 52 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

1.1. מפגעים סביבתיים

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

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים. ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

2.1. צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' – ודין הטענה לדחייה.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 222-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

(לרבות תכנית הקו הסגול).

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

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

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

ודוק: גם לעמדת שמאי התובע היקף השטחים הבנויים ממדידה גראפית אשר הוא ערך, עולה משמעותית על היקף הזכויות מכוח תכניות מאושרות בכל הנוגע לטענתו לעניין אובדן זכויות בנייה והשימוש המיטבי בחלקה.

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

3.1. אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו – לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה – מבוססת על השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעת, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעת, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין.

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 22-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

4. התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

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

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

לחות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

ז. סוף דבר

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- תתל א' / תא 5000 / תא 3616 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 54 - תיק 13863-2019
11 - 2027-0027	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל א' / תא 5000 / תא 3616 א'

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 2027-0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0943928 תא/5001 - קניון רמת אביב
12 - - 0027-222	דיון בהפקדה (2) - תיקון תנאי בהחלטת הועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מטרת הדיון:

בתחום התכנית נכסים עירוניים. בדיון לאישור התכנית ולהעברתה למחוז נקבע תנאי להפקדת התכנית- "חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה" (סעיף 48, תנאים להפקדת התכנית בפועל).

בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי, אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה יהווה תנאי לאישור תכנית ומתן תוקף.

כתובת: איינשטיין 40, ברזיל 15

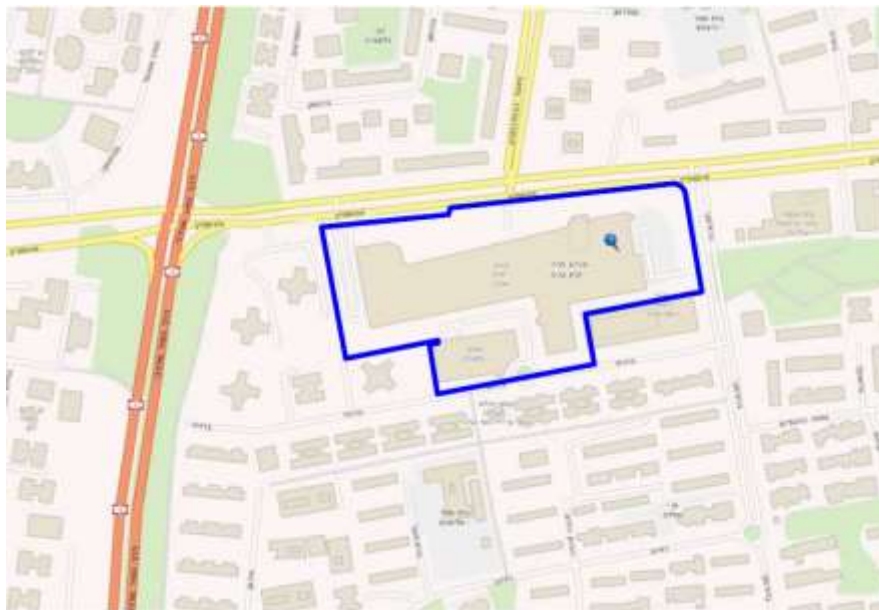
מיקום:

תיאור גבולות:

צפון: רחוב איינשטיין, דרום: רחוב ברזיל, מזרח: רחוב ברודצקי, מערב: איינשטיין 36

כתובת:

איינשטיין 38,40, ברודצקי 45, ברזיל 9,11,13



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	512, 516, 540, 578, 587, 588, 593, 594, 596, 597, 602, 604, 605	601, 599

שטח התכנית: 43.915 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: קניון רמת אביב בע"מ

בעלות: קניון רמת אביב בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית נמצא קניון רמת אביב (פעיל משנת 1997) שכולל שתי קומות מסחר ומעליהן בניין תעסוקה. בתת הקרקע ובמבנה עילי, בצפון מזרח התכנית, פועל חניון המשרת את הקניון. מדרום לקניון, בצד שפונה לרחוב ברזיל, בניין מסחרי וחניון חפור שחלקו מקורה בקירוי מגונן, במפלס מוגבה ביחס לרחוב ברזיל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 מסמנת את ציר איינשטיין כשדרה אורבנית מרכזית ברובע 1, המחברת בין האוניברסיטה לים. מדרום לקניון נמצאת שכונת רמת אביב א' (הירוקה), ומצפון לו דרום רמת אביב ב' ("שיכון לדוגמה"), שהוגדרו בתא/5000 כ"מרקם לשימור" והאופן המוצע להתחדשותן נקבע במסמך מדיניות שאושר בועדה המקומית בשנת 2014.

ברזולוציית תכנית המתאר תא/5000, קניון רמת אביב נמצא באזור מגורים בבניה עירונית, בו הרח"ק המקסימלי המותר הינו 4.0. המשמעות היא שהמסחר בו בסטטוס מרכז מסחרי מקומי ("מוקד תעסוקה מקומי קיים"). מכיוון שההצעה המובאת להלן חורגת מבחינת היקף הזכויות ומספר הקומות מתא/5000, מומלץ לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: 1656/ב "מרכז מסחרי ראשי עבר הירקון"
יעוד קיים: אזור מסחרי, שפ"פ, שצ"פ, דרך, שטח חניה פריקה וטעינה
שימושים: מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור, משרדים, מבנה חניה
שטח התכנון: 43.9 דונם
זכויות בניה: 56,950 מ"ר סה"כ ברוטו על קרקעי. מתוכם מעל הכניסה הקובעת: 18,450 מ"ר עיקרי מסחר, 8,300 מ"ר עיקרי משרדים ושטחי שרות לכל השימושים בהיקף 20,200 מ"ר + 10,000 מ"ר מבנה חניה. בנוסף, שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 48,700 מ"ר.
בינוי: ברח' איינשטיין מבנה קניון בגובה 2 קומות, מעליו מגדל בן 10 קומות תעסוקה ולצידו מבנה רמפת חניה בן 4 קומות. ברח' ברזיל מבנה המשמש כיום למסחר (שופרסל) ומשרדים בן 4 קומות ובסמוך לו מבנה בן קומה אחת מעל חניה הכולל גינה מורמת ביחס לרחוב (ולכן בשימוש מוגבל).

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות בנייה ושימושים ביעוד מסחר ותעסוקה בתחום קניון רמת אביב, בהתאם להנחיות מסמך מדיניות העירייה לחיזוק רחוב איינשטיין כשדרה אורבנית המחברת בין האוניברסיטה לים. התכנון כולל תא שטח אחד ביעוד מסחר ותעסוקה לעיבוי המסחר ופתיחתו לרחובות איינשטיין וברזיל, יצירת חזית מסחרית מלווה רחוב/מרחב ציבורי, הוספת מבנה תעסוקה/מלון/מסחר ברחוב איינשטיין, הוספת מבנה תעסוקה/מלונאות/מסחר ברחוב ברודצקי ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור והוספת מבנה ברחוב ברזיל, עבור מגורים לצורך דיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור. התכנית כוללת הריסה של מבנה החניה המזרחי (החדש), הריסה של מבנה מסחר/משרדים קיים כולל ביטול חצר פריקה וטעינה ברחוב ברזיל. העברת חצר פריקה וטעינה לתת הקרקע תוך "הורדת" הגינה הקיימת מעל מגרש החניה אל מיפלס הרחוב, והקמת גינה ציבורית חדשה ברצף למגרש הציבורי הגובל ממערב. הריסת מרתף החניה הדרומי לטובת בניה אינטנסיבית יותר.

עקרונות תכנון המרחב הציבורי בפרויקט וסביבתו:

1. שיפור ושידרוג מרחב הולכי הרגל, פיתוח מדרכה רציפה ברחוב איינשטיין בהתאמה לתכנון הרק"ל, וחיזוק הקישוריות בין תחנת הרק"ל העתידית רחוב איינשטיין והשכונה, באמצעות שידרוג שבילים קיימים, והוספת רחוב פנימי ומעברים חדשים להולכי רגל

2. הוספת רחבת כניסה וכניסה לקניון מול תחנת הרק"ל המתוכננת לכיוון צומת הרחובות איינשטיין-ברודצקי.
3. קביעת דופן ברורה הכוללת חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב לאורך רחוב איינשטיין.
4. ריכוז שטחי השצ"פ ברחוב ברזיל ליצירת גינה ציבורית חדשה במפלס הרחוב וברצף המשכי לגן הקיים ממערב (הריסת מבנה חניון במפלס רחוב ברזיל)
5. הריסת מבנה רמפת חניה בפינת הרחובות איינשטיין - ברודצקי וביטול חניות על גג הקניון
6. הסדרת חניות תת קרקעיות כמענה למצוקת החניה של תושבי הסביבה.
7. ביטול חצר פריקה וטעינה פעילה במפלס רחוב ברזיל והעברתה לתת הקרקע
8. תכנון חניות אופניים במפלס הרחוב בנוסף לחניות לפי התקן

פירוט יעדים/שימושים זכויות בניה:

תוספת זכויות בניה

יעוד	שימושים	מס' קומות	שטח ברוטו (מ"ר) מעל הקרקע	שטח ברוטו (מ"ר) מתחת הקרקע	ערך
					שרות
					עיקרי
					85,000**
מסחר ותעסוקה שטח מגרש ד' 31	מסחר	3	62,425	2,000	
	תעסוקה	25 ברח' ברודצקי 15 (קיים) ברח' איינשטיין 15 ברח' איינשטיין	52,095	2,000	
	מלונאות	(ייקבע מתוך מבני תעסוקה ברחוב איינשטיין/ברודצקי)	9,430	1,000	
	מבנה ציבור	*4 (מתוך מבנה המגורים)	7,000* (יעודכן בתאום היח' האסטרטגית)		
	דיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה	15 ברח' ברזיל	16,000		
שצ"פ				1,000	
	סה"כ זכויות בניה		146,950	91,000	

* במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייקבע מיקום השטחים הציבוריים המבונים- במבנה ברח' ברודצקי ו/או במבנה ברח' ברזיל. ככל שיוחלט לרכז את השטחים הציבוריים במבנה שעל רחוב ברזיל, תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחי תעסוקה או מסחר מבלי לפגוע בסך השטחים הציבוריים המבונים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

*** בשלב תכנית העיצוב, ניתן יהיה להמיר זכויות בין שימושי המלונאות, המגורים להשכרה, התעסוקה והמסחר בהיקף של עד 20% מסך כל שימוש מעביר. בהקשר זה, לא תתאפשר הגדלת שטח המגורים להשכרה.

**** לשטחים המופיעים בטבלה יתווספו שטחי מרפסות עבור כל השימושים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

תכסית: 85% מעל הקרקע. כ-100% בתת הקרקע. בהתאם לקיים.

מגורים להשכרה:

התכנית מיועדת מבנה לדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ברחוב ברזיל.
כמות יח"ד: עד 222 יח"ד להשכרה.
תמהיל יח"ד יקבע בשלב תכנית העיצוב ויכלול 30% דירות קטנות מאד.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

תחבורה:

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין-ברודצקי.
נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין.
כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל.
חניות – יישמר מספר החניות הקיימות בקניון ללא תוספת. חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יתוכננו על פי
תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. מיקומן יקבע בתכנית העיצוב.
כמו כן, בוצע תאום מול תכנית מופקדת להתחדשות עירונית ברחוב ברזיל תא/מק/4895.
ראו בהמשך דווח לגבי בחינה תחבורתית מטעם העירייה.

פינוי אשפה – בתת הקרקע משלושה מוקדים: חצר מערבית בסמוך לאינשטיין, חצר מזרחית במסד
המבנה בברודצקי ומחצר פריקה וטעינה מרכזית בתת הקרקע עם כניסה מרחוב ברזיל.

הקצאה לצרכי ציבור - שטחים ציבוריים בנויים, בהיקף שיעודכן בהתאם לזכויות הבניה שיקבעו
לפרויקט, ימוקמו:

- א. בקומות המסד של המבנה בברזיל. כחלק עצמאי בבניין המגורים להשכרה.
- ב. בקומות שמעל קומות המסחר במבנה התעסוקה בברודצקי, כולל לובי כניסה בקרקע וכולל מרפסת גג
צמודה בשטח כ-1,000 מ"ר.
- לעירייה תתאפשר בחירה לגבי אופן חלוקת השטחים הציבוריים בשני המיקומים הללו.

תועלת ציבורית:

- (1) שדרוג המרחב הציבורי – הריסת הגינה המוגבהת ברחוב ברזיל הממוקמת מעל חניון והחלפתה בגינה
במפלס הרחוב, מונגשת יותר בעלת דופן מסחרית פעילה מצפון ומשתלבת במערך השטחים הירוקים
של רמת אביב הירוקה.
- (2) יחידות דיור המיועדות להשכרה מוזלת, שיהיו חלק מבניין דיור להשכרה בבעלות אחודה, בהיקף של
10% מכמות יחידות הדיור והשטח.

**סיכום תהליך היועצות עם הציבור (ע"י יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי-נבו)**

קידום תכנית קניון רמת אביב לווה בתהליך היועצות עם תושבי השכונות רמת אביב א', ב' וכלל הציבור
הרחב. התהליך כלל עשרה מפגשים ביניהם: שני מפגשים ציבוריים רחבים מקוונים, פגישות עם נציגי
השכונות ופגישות בנושאי תנועה ובינוי. בכלל הפגישות השתתפו נציגי העירייה ממנהל הנדסה, מנהל
קהילה ואגף התנועה.

תת הועדה להתייעצות עם הציבור דנה בתכנית בתאריך 15.06.2020 ואשרה את מתווה ההתייעצות:

קיום מפגש ציבורי להצגת התכנית לתושבי הסביבה, שאליו יוזמנו תושבי רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', ומשלוח זימון פרטני לבעלים של ברודצקי 43 (הבניין הצמוד לקניון).
בהתאם לנושאים שיעלו במפגש מצד המשתתפים ובהתאם לצורך, תקבענה פגישות המשך פרטניות בפורום מצומצם יותר לדיון בנושאים ייעודיים (לדוגמה: תנועה וחניה, שטחי ציבור...).

בתחילת התהליך התבקשה העירייה ע"י נציגות השכונות להכין חוות דעת תנועתית לנושא השפעת התוכנית המקודמת על התנועה באזור - לאור זאת נשכרה חברת "מורן הנדסה" אשר הציגה את ממצאיה במפגש המסכם.

בתחילת תהליך ההתייעצות הוטל על היזם לארגן ולתעד את המפגשים עם הציבור, אך בהמשך, לאור הבעת מחאה מצד התושבים, לקחה העירייה אחריות על הנושא באמצעות מנהל קהילה ובאמצעות יועץ שיתוף ציבור מטעם העירייה.

להלן הפגישות אשר התקיימו במסגרת ההליך:

1. 2.12.20 – מפגש עם נציגות השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
2. 9.12.21 – מפגש עם מתכננים ואדריכלים תושבי השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
3. 6.1.20 – מפגש ציבורי רחב (מעל 400 משתתפים) להצגת התכנית (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
4. 1.2.21 – גיבוש קבוצות עבודה עם תושבים: תנועה ובינוי (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
5. 1.3.21 – קבוצות עבודה תנועה, בינוי ואדריכלות (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
6. 16.3.21 – נציגי שכונות רמת אביב א' ו-ב' – פגישה עם העירייה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
7. 11.4.21 – פגישה בנושאים כלליים הקשורים לתכנית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
8. 2.5.21 – פגישה בדגש על תנועה ותחבורה (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
9. 11.5.21 – פגישה בדגש על בינוי ואדריכלות (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
10. 25.10.21 – כנס ציבורי רחב בנושא תנועה ותכנית כללית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)

להלן עיקרי ההתייחסויות אשר הועלו ע"י התושבים:

שיתוף ציבור: התושבים הביעו מורת רוח על כך שלא בוצע תהליך שיתוף ציבור "אמיתי" הכולל חשיבה משותפת עם התושבים לגבי אופי הבינוי והצגת חלופות תכנון.

נפחים וצפיפויות: נושא הנפחים והבינוי הינו המשמעותי ביותר עבור התושבים! מבקשים שהבינוי לא יהיה בצורה של מגדלים אלא באופן שטוח. מתנגדים להיקף השטחים וגובה המבנים בפרויקט המוצע.

תנועה וחנייה: חשש מעומסי תנועה של יוממים המגיעים למגדלי התעסוקה. כבר כיום יש בעיה קשה של עומסי תנועה וחנייה באזור. מבקשים הסדר חנייה בקניון עבור תושבי השכונה בחינם. מבקשים לשקול אפשרות לעודד שימוש בתחבורה ציבורית באמצעות איסור חניה באזורי המגורים למי שאינו תושב האזור.

חנייה תפעולית: המשאיות התפעוליות מהוות כבר כיום מטרד גדול לתושבי האזור, מבקשים לרכז את החנייה והכניסה של משאיות תפעוליות לרחוב איינשטיין.

עדכון יעוד הקרקע למסחר ומלונאות: התוכנית יוצרת השלכות של כניסה יומיומית של עובדים רבים אל מגדלי התעסוקה הגדולים המתוכננים, שאינם מתאימים לשכונת מגורים.

מסחר: ביטול קומת מסחר שלישית והפיכתה לתעסוקה שהייתה מכוונת למגדלים.

מלונאות: ניתן היה להסתפק במלון בוטיק של עד חמש קומות.

מגורים להשכרה: לא נדרשת תוספת מגורים באזור, לאור העובדה שבשנים האחרונות הוגדל מאוד היצע הדירות בשכונה ובאזור.

קישוריות: פתיחת מעבר בקניון מטאגור לרמת אביב הירוקה, ובכך לחזק את הקישוריות והחיבוריות בין השכונות.

בנייה ירוקה וטבע עירוני: מבקשים תוספת של שטחים ירוקים איכותיים (לא שפ"פ). זיקה עם המרחב הבנוי בקניון לאופייה הירוק של השכונה, באמצעות עיבוי המארג הירוק בקירות וגגות ירוקים ויצירת מרחבים ירוקים בין מפלסים (דוגמת בניין "קרן מנדל" בירושלים).

תרבות לשכונה ולאזור הצפון: במקום חיזוק "תרבות הצריכה" מבקשים מרכז תרבות גדול (קונסרבטוריון) ושמיקום השב"צים יהיה בזיקה לגינת ברזיל.

שירותים: לאור הגדלת האוכלוסייה יש צורך בגני ילדים, בתי ספר, גני משחקים, מתנ"ס ברמת אביב ב' - עדיפות לתועלת ציבורית של היזם מחוץ לקו הכחול של התוכנית.

רחוב ברזיל: מהווה את "האגורה השכונתית" – מתנגדים לפתיחת המסחר לרחוב ברזיל ומתנגדים למיקום חנייה תפעולית ברחוב. שמירה על רחוב ברזיל כרחוב שקט "מכוון קהילה".

גינת ברזיל – על גינת ברזיל להיות בעלת אופי מקיים מקומי, עם צורך משמעותי לחבר אותה לרצף הירוק הקיים בשכונה. עצים רחבי צמרות, תחליפי הצללה ותעלות מים.

חו"ד אגף התנועה :**1. תחבורה:**

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין ברודצקי. נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין. בעתיד הרחוק יותר מתוכנן במרחק של כחצי ק"מ קו מטר. כמו כן במרחב שירות תחבורה ציבורית ענף באוטובוסים ורמת קישוריות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית בכללה משפרת את המרחב הציבורי להולכי רגל ע"י הרחבת מדרכות והוספת זיקות הנאה, פתיחת חזיתות מסחריות, הוספת כיכר עירונית והנגשת הגינה הציבורית ברחוב ברזיל. מתוכננים שבילי אופניים ברחובות ברודצקי ואיינשטיין, שביל אופניים ברחוב ברזיל מוצג בחלופה בנספח התנועה. בדיקה תחבורתית מטעם אגף התנועה שבוצעה לקניון מצאה כי המרחב הסמוך לקניון (שכונות רמת אביב ונווה אביבים) יוכלו לשאת בתוספת הנסיעות הצפויה לאור הגידול בהיצע מערכות התחבורה הציבורית.

2. תנועה:

מוצעות כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל. התכנית מציגה מיקום חדש למעגל התנועה ברחוב ברזיל הנדרש לצורך סיבוב ברחוב בהתאם להנחיות לתכנון רחובות. טעינה ופריקה מתוכננת מרחוב איינשטיין (עמדה קיימת) ובתת הקרקע מרחוב ברזיל. פינוי אשפה בתת הקרקע בכניסה מרחוב ברזיל לפי הבדיקה התחבורתית, מנקודת הסתכלות תפעולית, הצורך בפיזור עומס האספקה בין מספר מוקדים מובן. הכניסה מברודצקי אינה יכולה להתבטל לאור קיום מובל ניקוז תת קרקעי החוצה את החניון. עם זאת, פיצול רב של כניסות תפעוליות מייצר תנועה רבה של רכבים כבדים ברחובות הסובבים לעומת ריכוז האזור התפעולי בדופן הקניון המערבית והפניית משאיות האספקה אל הרמפה המערבית שיסב מינימום פגיעה לתושבי האזור ובדגש על דיירי רחוב ברזיל. על מנת לשמור על רחוב ברזיל כרחוב נעים, הליך ומקומי מומלץ לצמצם למינימום את הכניסה התפעולית מברזיל בהתבסס על הכניסות בברודצקי ובאיינשטיין.

3. חניה:

חניות רכב פרטי: ללא תוספת חניות נוספות על הקיים כ-1,632 מקומות חניה. לציין כי זכויות הבנייה גדלות כמעט פי 3, מאידך לפי תקני החנייה הנוכחיים כמות החניות שאמורה להיות לשטחי התכנית היא כחצי מהקיים, זאת לאור הקרבה המיידית לרק"ל. הסדר חנייה עם התושבים להקצאת 100 מ"ח לשימושם יישמר. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה – מוצע להוסיף מעבר לתקן לאור הקרבה לרק"ל.

4. לוגיסטיקה:

בהתאם להתייעצות עם יועצי הלוגיסטיקה של העירייה, בשלב תכנית העיצוב יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור: נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 8,500 מ"ר.

תמהיל יח"ד:

דיוור מוזל להשכרה:

קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%

קטנה 50-85 מ"ר – 40%

בינונית 86-100 מ"ר – 40%

דיון במחירי שוק:
קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%
קטנה 50-85 מ"ר – 30%
בינונית 86-100 מ"ר – 40%
גדולה – מעל 100 מ"ר – 10%

דיון מוזל להשכרה: יהווה 15% מיחידות הדיון, בשיעור הפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים, בניהול ובבעלות אחודים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון והיחידה לתכנון אסטרטגי)

קניון רמת אביב מהווה מוקד משיכה ציבורי אזורי שמושטת כיום בעיקר על שטחי מסחר בשילוב שטחי משרדים. התכנית באה להתאים את הקניון לצרכי העתיד, ולהרחיב את מגוון השימושים והשירותים שהוא מציע לציבור: להוסיף שטחי מסחר ומשרדים לצד שימושים חדשים של מגורים להשכרה, מלונאות ושטחי ציבור. במקביל התכנית מטפלת ומשדרגת את המרחב הציבורי שבהיקף הקניון: כלפי רחוב איינשטיין, שמוגדר בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני ראשי, התכנית קובעת דופן בנויה לרחוב עם חזית מסחרית פעילה. כלפי רחוב ברזיל, התכנית משנה את האופי: מעתיקה לתת הקרקע את האזור התפעולי למסחר ומחליפה את השטח הפתוח המוגבה והבלתי נגיש לציבור ברחבה ציבורית מגוננת ומזמינה במפלס רחוב ברזיל. בכך, לתכנית חשיבות בניסוח מחדש של האופי העירוני ועירוב השימושים בצפון העיר באופן שמתכתב עם התכניות שמקודמות באזור כמו תכנית שדה דב ותכנית 3700. החזון הינו להפוך את הקניון למרכז ציבורי שמנעד השימושים והמשתמשים בו רחב.

תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ולכן הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית. דרוש אישור מועצת העיר לאישור טבלת ההקצאה בהסכמה.

מומלץ לאשר את התכנית ולהעבירה למחוז, בהערות הבאות:

- 1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים. בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון * ** ***	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמרו
- ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניווד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
- *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניווד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.
- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל- 25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים).
יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.
- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף.
התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
א. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
ב. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- (4) דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לצמיתות – **תמהיל הדירות**:
40% בינוניות-גדולות (100-86 מ"ר עיקרי)
40% יח"ד בינוניות (85-50 מ"ר)
20% קטנות (50-35 מ"ר)
בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיור להשכרה.
- (5) **תועלות ציבורית** –
א. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.
ב. דיור מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיור להשכרה בבעלות אחדות. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.
- (6) **תנועה וחניה**
א. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.
ב. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן מפורק), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישים לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.
ג. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.
ד. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.
- (7) **שלביות הפרויקט**:
שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.

שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.
איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להפקדת התכנית בפועל:

- א. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- ב. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.
- ג. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- ד. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- ה. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ו. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.
- ז. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ח. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושו על-פי מפתח 6 מ"ר ליחיד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ערן וקסלר: תוכנית לקניון רמת אביב כחלק מהמטרה התכנונית לשנות את רובע צפון-מערב העיר מאזור בעל אופי פרברי לאופי עירוני. בתוכניות המקוריות של רמת אביב המקום היה מסומן כשוק פתוח. כמו האגורה ביוון העתיקה ששימשה לא רק כמקום מסחר אלא כמוקד למפגש ציבורי, אנחנו רוצים להפוך את קניון רמ"א למקום שיש בו יותר מגוון של שימושים ומגוון של אנשים ושתורם לסביבה כאיזשהו לב ציבורי. בתקופה האחרונה אנחנו עדים לתמ"א 70 - תכנון תחנות המטרו. התכנית לקניון נמצאת בתחום ההשפעה של תחנת האוניברסיטה של קו M1, והתוכנית שתוצג, מאפשרת לעירייה לשלוט בכל מה שקורה שם ולא משאירה את התכנון פתוח ליד המקרה. קיימנו עם תושבי השכונה התייעצות שערכה 10 פגישות לאורך השנה הקודמת, התייחסנו ברצינות לדברי התושבים ודברים מתוך ההתייעצות השפיעו על התוכנית.

אדר' עמי מור: מציג את התוכנית.

רוני אלקבץ: במדיניות הקיימת תא 5000 דובר על מעבר מאופי פרברי לעירוני. רח' אינשטיין רח' אורבני. אולם כל הפרויקט מוגזם בגודל ובהיקף. חריגה מתא 5000 היא לא במקומה ואני לא מסכים לה. התפיסה שלנו לרבות ברמ"א ג', העיר גדלה אבל 16 קומות זה בסדר, 30 זה מוגזם ולא במקום.

מאיה נורי: אני גרה בשכירות. השכ"ד עלה בעשרות אחוזים, 3 חדרים 16,000 ש"ח. אני חלק מקהילת ההורים הצעירים ויש מצוקת דיור קשה מאוד בשכונה שלנו. ברמת אביב הירוקה אין דירות בכלל אנשים עוזבים את השכונה וצריך שיהיו יותר אנשים והורים צעירים. מצוקת הדיור שקיימת זו נקודה קשה שחייבים להתייחס אליה. במסמך המדיניות מדובר על בניינים נמוכים ופה יש הזדמנות להוסיף יחיד שיכולות להביא צעירים לשכונה.

יש כאן תוכנית שמוסיפים קומות מסחר. למה לא להוסיף מגורים במקום. חייבם עוד יחיד כדי לייצר עירוניות, אין מספיק אנשים שילכו ברגל לדוגמא. חייבים להוסיף דיור בר השגה ולא רק דיור לצמיתות. בנוסף למה לקחת בנין כל כך גבוה במקום לפזר את המסחר בצורה שתהיה יותר נעימה לעין ומתאימה לאופי של השכונות מסביב. יש כאן משהו לא פרופורציונלי מבחינת הגובה אבל צריך לפזר את המסחר. למה דווקא מלון ולא להוסיף עוד יחיד ועוד ליד האוניברסיטה כי זה מקום שמתאים לחבר'ה צעירים.

התכנון מבחינת נגישות הופך את הקניין ליותר נעים עבור האנשים שהולכים על אינשטיין. זה דבר מבורך כדי לייצר הליכתיות.

מיטל להבי: אי אפשר לגזור תוכניות מתוכנית שלא הופקדה דהיינו תא 5500 ולכן הבסיס לדיון הוא לא תקף. המסלול שהתוכנית עברה בגריעה של שטחי ציבור וגריעה נוספת שמייצרים עכשיו האם לא צריך להסתכל על התוכנית כשמשל ושניה. צריך לעשות בדיקה יסודית ביחס לגורל של שטחי ציבור ושפ"פים בתהליך איך מכלים אותם במהלך השנים. בתוכנית המקורית הקצו שטחים לשפ"פים ושפ"פים. בתוכנית המקודמת חלק מהשפ"פים והשפ"פים נעלמו ובתת הקרקע שבוצע חניון והבעלות על החניונים הועברה בחכירה. יש טענות ששטח שהוגדר עם זיקת הנאה לציבור והוגדר כפתוח ציבורית הועבר לבעלות פרטית בתחילה בתת הקרקע ואח"כ בעל הקרקע. כבר היום רואים את גריעה של שטחי ציבור בין א' לב' וגם לא מתבססים על סקר חברתי. האם הוא נעשה? האם נעשה בכלל סקר תחבורתי שמתבסס על קיומו של הרק"ל תגידו מה השלכיות? רמ"א אחת השכונות שרמת השטחים החומים והירוקים הם נגזרת של צרכי ציבור. אני חוששת שבנפחים שנעשים פה כולל פרויקט ברזיל ייצרו פקקים. מאיפה גזרתם את הנפחים? על בסיס איזה סקר סמכתם שיש ביקוש לתעסוקה? למה לא מתבססים אינשטיין מערב במתן מענים כאשר הוא יהיה גדוש. ידוע שיבנו באוניברסיטה ומעולם לא הוצג לנו היקפי בינוי מותרים קיימים לפי התבע לעומת מוצעים ותוספתיים כי אף אחד לא פותח את איכילוב והאוניברסיטה. שני מוסדות שחושבים אותם מאוד ראויים ולא שואלים שאלות במיוחד ששמים במבואה שלהם פרויקט כזה. אלקבץ רועי: השתתפתי באחד משיתופי הציבור שנעשו. שיתוף ציבור שעדיף שלא יעשה. צריך לקרוא לזה יידוע של הציבור. שיתוף ציבור צריך שיהיה מתועד שירד לפרטים ומה המענים שהם קיבלו. מאיה נורי: הייתי בשיתופי הציבור אומנם הציגו את התוכנית אבל היה צריך לעשות שיח הרבה יותר משותף ולשאול את הבעיות שעולות ואת צרכי הציבור.

מלי פולישוק: התכנון הסביבתי הוא נכון ואיכותי. אולם זהו פרויקט מוגזם שיהפוך את הפינה המוצלחת לבלתי אפשרית. לא מאוזן ואם עושים מגדל ענק שיהיה למגורים. לגבי החניה כמה מקומות חניה יגרעו וכמה יתווספו כי לא רק תושבי ת"א מגיעים.

ליאור שפירא: מה עוצמות הגבהים ברח' ברזיל, מילמן, ואינשטיין
ערן וקסלר: 15 מ' ברזיל ובית מילמן 15-20 קומות. אינשטיין הרצועה הקדמית היא 15 מ' והאחורית היא 9 מ'.

מיטל להבי: אנחנו מאשרים בתב"עות זיקת הנאה שפפים ושצפים וזה מה שהצדיק את התועלות התועלות בקניין. מה המעמד של שפ"פ אם בסופו של דבר הופך להיות שטח שנעלם ממנו הפתוח ונשאר בו רק הפרטי מניב. מה המעמד של קרקע שרצינו לקבל כתועלת ציבורית ובסוף היא תועלת יזמית. ליאור שפירא: ע"פ יעוץ המשפטי אני לא רשאי להשתתף בדיון בשל העובדה שיש לי נכסים. ועד השכונה איתן עקיבא: עובדתית לא היה שיתוף ציבור במקרה הזה. התחיל שיתוף ציבור היו מס' שיחות אבל הוא נקטע באמצע. בשיחה האחרונה כשעמדת הועד הייתה אמורה להיות מוצגת הייתה מתקפת טילים על ת"א הדיון נפסק ומאז הוא לא נמשך וקבלנו רק מסקנות. כמי שגר במקום אנחנו יודעים מה נכון לעשות ומה לא. יש דברים שאם יקשיבו לנו יהיה יותר טוב ולא יפגעו בתושבים. עו"ד לימור בראון תושבת רידינג 4 ת"א: תכנון לא היה כאן היבט אחד תכנון או נתון רלוונטי שהיה בו היבט תכנוני. תכנון תוכנית כזו שמשלשת את גודלו של הקניין ויש לה השלכות גורפות בכל תחומי החיים שלנו מגיע לדיון שבו חברי הועדה מרימים אצבע ומחליטים מבלי שאין בידכם נתונים לגבי זיהום אויר, צפיפות, תנועה וחניה, סקרים ונתונים. אתם גוף מינהלי שצריך להחליט וההליך הזה הוא הליך שהפגם המינהלי בו בולט לעין. סקר תנועה לדוגמא ראינו לפני 10 שנים וזה לא רלוונטי לזמן הזה. אנחנו לא יודעים לגבי כמה מטר מסחר לתושב יש ברמת אביב ואיך זה עומד למרכז העיר? איזה עוד מרכזים מסחרים תעסוקתים יש במורד אינשטיין או במעלה רמת אביב לכם את הכלים המתאימים. העובדה שאישרתם תוכנית ברזיל אני מקווה שלא על זה אתם משתיתים את הדיון וההחלטות שלכם. פתחתם את הדיון בתוכנית על הישענות על תמ"א 70 והשאלה שנשאלת מה החיפזון? אתם רוצים לאשר את התוכנית הזו כדי לא להעביר את היטלי ההשבחה למדינה ולמנוע אותה מקופת העיריה במסגרת תמ"א 70. אם אתם רוצים היטלי השבחה תעבירו את התוכנית דרך התכנון בדרך המלך. תא 5500 ותעשו את כל ההיבטים הרלוונטיים וההשלכות שיהיו על החיים שלנו בשני מרקמים שהם מרקמים לשימור. איך התמונה מסתדרת אם אזור שאתם קבעתם כמרקם לשימור. אם אתם רוצים את ההיטלים הללו תעשו את העבודה המינהלית מתוקף העבודה של כל נבחר הציבור.

עודד סלע עו"ד תושב שכונה בחיים לבנון 29: נאמר כאן שנעשה שיתוף ציבור 10 מפגשים לא היה ולא נברא היו שני מפגשים אחד מהם היה וובינר חד צדדי לקרוא לו יידוע ציבור. היה מפגש בזום הועלו דברים ברמה עניינית מבחינת התושבים. לימים התקבל פרוטוקול שאותם דברים לא נכללו בו. קבלנו את ההקלטה שמדברת בעד עצמה שום דבר מדברי התושבים לא בא לידי ביטוי בפרוטוקול. אם היו 8 מפגשים עם תושב או שניים זה לא שיתוף ציבור. בשכונה ברמת אביב יש 12,000 תושבים והאינטרס שלנו שלא להפוך לקריית עתידים מס' 2 מבחינת התנועה. בפני חברי הועדה נמסרו נתונים שחלקם עובדתית לא נכונים. נאמר שהיה סקר תנועה בקשנו לקבלו ואחרי המון לחצים קבלנו טיוטה של מסמך שנערך לפני 10 שנים וכתוב עליו טיוטה ואין התייחסות לא לרק"ל שבילי אופנים וכל השינויים התחבורתיים שיש בשכונה. כולנו בעד התחדשות עירונית בעד עיבוי השכונה. יש פרויקטים בשכונה חלקם פינוי בינוי חלקם

עיבוי ולפי מיטב ידיעתנו השכונה תגדל בסדר גודל של 1000 יח"ד ממערב לנו פרויקט שדה דב יותר מ-16000 יח"ד בניה רוויה לא מרקם לשימור. העיריה שמקדמת את תא 5500 לכאורה היא פועלת בניגוד לתוכנית שלה. נאמרו ביטויים ניתוח בסכין גמישות בקומות ובעיצוב. מבנה שיגדל מ-46,000 מ' לפי 3 קצת מעל 300% ויהיו כמה מקומות חניה לאופנים. כמה אנשים נוסעים באופניים? יש כאן שכונת מגורים צרכים של תעשייה וכד'. מה שהוצג לא מתכתב לא עם צרכי השכונה ולא עם צרכי השכונות הסמוכות. בנושא יוקר המחיה, העיריה פרסמה שהוקמה מינהלת להורדת יוקר המחיה והדיר בעיר. לא ברור איך 300% לחברה עסקית שמנהלת קניון מקדמת הורדת יוקר המחיה התוצאה היא ההיפך. יש ליקויים שהם מטופלים באינסטנציות אחרות ואני מקווה שיקבלו את המענים הדרושים. על הדיון היום נודע לנו ביום א' מכתבה בעיתון כלכליסט. פרויקט של מיליארדי שקלים שמוקצה לו 45 ד' בועדה לתכנון ובניה עם חומר שחלק ממנו אינו נכון אני חושב כתושב זו תקלה חמורה ואני מפציר לקבל החלטה שדוחה את ההפקדה עד שיהיו בפניכם נתונים רלוונטים ושיהיה שיתוף ציבור כמו שצריך.

חיים גורן: הטענות שעלו והדברים שנאמרו כאן הם מאוד בעייתיים. נאמר שלא נותנים לנו נתונים וכל התוכניות והעברנו עד היום בוועדות כולל היום קבלנו את כל הנתונים הרלוונטיים ורמת אביב לא דורשת התייחסות אחרת. נאמרו אמירות על פקידים שרמזו על שחיתות ואני לא מוכן לקבל אמירות כאלה בועדה הזו. אנחנו מכירים את העבודה המקצועית של הצוותים ולהגיד שהם לא מקצועיים אני לא מוכן לקבל זאת. אנחנו דנים כאן ומשקיעים את הזמן ב-13.30 בחדר ממוזג אנחנו דנים בכובד ראש ובחומרים שקוראים לפני כן כולל המכתבים של התושבים ואנחנו נדון גם שעה וחצי אם צריך ושוב אין יחס אחר לשכונת רמת אביב לא מקובל עלי הזלזול הזה.

ערן וקסלר: רצועת הבינוי לאורך איינשטיין שכוללת את הקניון מחוץ למרקם לשימור של שכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב-ב'. הקניון ברצועה של משען, מעונות הסטודנטים הם מחוץ לשימור וזה מתכתב. המלצת הצוות לא מקבלת את הצעת היזם שהיא (מקריא מתוך ההצעה) "צומצמו 10% משטחי מסחר ותעסוקה" המלצת הצוות "להפחית מהצעת היזם 30% מתוספת השטחים לתעסוקה ו-30% מתוספת השטח למסחר, וזה תוצר מהידברות עם הציבור. 10 הפגישות כונו התייעצות עם הציבור ולא שיתוף ציבור. תא/5500 מציעה רח"ק 5 וגובה למוסדות הציבור ולקניון גובה של עד 25 קומות. בהתייחס לבקשת היזם לעלות בקומות בגובה אנחנו לא מקבלים זאת. 25 קומות גובה המגדל ולפי המלצתנו מצמצמים את הנפחים. נושא דב"י יש 225 יח"ד השכרה לצמיתות מתוך זה 33 יח"ד דב"י וזה בהתאם למדיניות העירונית וזה בתמהיל זהה ליתר יחידות הדיר להשכרה. 40% הנחה דב"י 25 שנה ע"פ החוק. למה לא לפזר את הבינוי כדי לעלות 25 קומות כיוון שהקניון ימשיך לתפקד לאורך ההקמה. הנקודות שפוזר הבינוי אלו הנקודות שנמצאו אפשריות. בנושא המלון אנחנו חושבים שעירוב שימושים זה משהו שאפשר לשאוף אליו אם מגיעים מבקרים סימן שהעירוניות עובדת. 5500 לא הופקדה אבל הצהרנו על הכוונות עוד מראש ואושרה במליאה. נושא סקר תחבורתי אגף התנועה ביצע סקר. עצרנו לחצי שנה והמתנו עם ההתייעצות עם הציבור כיוון שהמתנו לסקר והצגנו לתושבים בוצע בסוף 2021 סקר תחבורתי. אירית לב הר גבאי: בוצע סקר ע"י יועץ תנועה שבדקו את המענים התחבורתיים גם ברמת המקור ומיקרו. המיקום של התוכנית שירות התחבורה הציבורית הקיים והעתיד והשיפורים למרחב הולכי רגל והאופניים הם מצוינים והתכנונית מתאימה מבחינה תחבורתית. מבחינת החניות - כמות החניות שקיימת בקניון נשארת אנחנו לא גורעים ולא מוסיפים מקומות. עשינו חישוב כמה מקומות חניה נדרשים לפי התקנים לשימושים לו היינו בונים את הקניון על כל שימושי וראינו שנדרשת כ-600 מקומות חניה שזה בערך חצי ממקומות החניה שקיימים שם היום. כלומר יש מספיק ויותר מקומות חניה ואין הרעה מבחינת הרכב הפרטי להיפך. נבחנו מבחינת תפעול והסדרי תנועה והתייחסנו בנספח התנועה אני אישית הייתי ב-2 מפגשים. זה הוצג בפני התושבים.

דורון ספיר: סקר התנועה הועבר לתושבים?

אירית לב הר גבאי: כן זה הוצג להם.

ערן וקסלר: לנושא החניות הוחלט להשאיר את הקיים ולא להוסיף. שלביות הפרויקט – הפרויקט יבנה בפרק זמן ארוך שמוערך ב-20 שנה. שלב א' ביצוע תוספת המסחר והקמת מגדל מגורים להשכרה ברח' ברזיל. השלמת המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט כולל שצ"פים שפ"ים וזיקות הנאה. נשמר הצ"פים והשפ"ים בשטחם רק משנים את מקומם. שלב ב' תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות בברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי ציבור במגדל בברודצקי. לגבי נפחים, המלצת הצוות היא לצמצם לרח"ק 4.5.

שיתוף הציבור הגדרנו כהתייעצות עם הציבור ומהמנדט שקבלנו מתחנו עד הקצה. היה אמור להיות מפגש גדול ואי אפשר לנהל דיון בכזה היקף ולכן המפגשים הבאים היו יותר מצומצמים עד המפגש המסכם. זיקות ההנאה נשמרות והמרחב הציבורי שודרג. לגבי הודעה אני אישית עדכנתי את יו"ר ועד השכונה למעלה משבועיים מראש על הדיון וגם את דן פרייס וקשה לי לאמין שהם לא העבירו זאת הלאה.

לאמירות תושבי השכונה, התקיימו 10 פגישות בהתחלה היינו עם יועצת של היזם אולם לאור מחאת התושבים החלפנו אותה באמצע ועברנו ליועצת שקבלה את השכר ע"י העיריה יצאו סיכומים מסודרים למפגשים הללו והעבודה הדרפט כולל את הסיכום מטעם יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי. ביקשנו סיכום מועד השכונה את עמדת התושבים ולצד העירייה הועד לא העביר ונאלצנו לסכם בעצמנו ע"י יועצת שיתוף הציבור.

תושב: איפה תהיה החניה ל-275 יחידות דיור ברח' ברזיל?

ערן וקסלר: ניתן מענה ע"י אגף התנועה אם בודקים את התקנים אנחנו אמורים לצמצם את כמות החניות כולל 0.8 למגורים.

אלי לוי: לגבי הסוגיה הנכסית זכויות העיריה רשומות בטאבו בצורה מסודרת. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בהסכמה וכל המסגרת הנכסית תבוא לידי ביטוי במסגרת התוכנית. השטחים הציבוריים גם הירוקים גדול והשטחים של העיריה נדונו בועדה ובמועצה בשנות ה-90 לגבי זכויות העיריה. ענין החכירה 999 שנה בלירה בהוראות תבעיות שהיו אז ע"פ הנחית היועמ"ש של העיריה דאז קבעו שההוראה שנקבעה בזמנו היא הוראה מחייבת ולכן כל החכירות שבוצעו בשנות ה-90 וב-2000-2004 הם התקשרויות שאושרו במועצה ונעשו כדן. אי אפשר לבוא בשנות 2022 ולומר למה החכירו בלירה אין טעות סופר. גם קרקעות העיריה רשומות בטאבו החלק התת קרקעי מוכר לחברה שהיא בעלת הזכויות בקניון והסוגיה מוסדרת מבחינה חוזית חתומה. בשנת 2000 שולמה תמורה לעיריה בגין כל מיני תוספות שעשו בבינוי וגם היום כשבאים לעשות תוכנית חדשה במסגרת או"ח אנחנו עדיין טוענים ושומרים על זכויותינו כולל גודל השטחים וגם התמורות. וזה יבוא במסגרת האו"ח. גם מחירי החניה כלול בהסכם הכולל ובמסגרת המו"מ אנחנו רוצים לשוחח עם היום לגבי הסוגיות של החניה לגבי העתיד שינתן מענה לתושבים. כל שכונת רמ"א היתה על הרגלים כאשר רצו להקים את הקניון והיום רובם מרוצים מהמצב. עקיבא איתן: נשלח מייל בקשר ליידוע כשהייתי בב"ח לא נשלח זימון ולא נשלח לנו דרפט ולא הבנו שזה זימון ולא התכוונו לדבר הזה. בעניין חו"ד שלנו פנינו לעירייה ואמרנו אנחנו יודעים שיש בעיה בעניין הזכויות אמרנו בוא נמתין לעניין הזכויות ונראה אם רלוונטי. עד היום לא ניתן מענה רק היום גם שלחנו לכם מייל ובקשנו שתתנו לנו התייחסות בענין הזכויות וניתן התייחסות רלוונטית. בעניין החניה דנו בעניין הקניון שהוא לא במדבר הוא באמצע שכונת מגורים. נתתם אפס חניה מה יקרה כולם הסתובבו בשכונה עד שימצאו או לא ימצאו חניה. מה יקרה לנו? תחשבו מעולם לא היה פרויקט כזה גדול בשכונת מגורים. תחשבו מה יקרה לשכונה הזו ביום שיהיה פרויקט הזה תנו לנו לחיות. עו"ד לימור: מילת הבהרה – אני לא הטלתי ספק ביושרם של הדרג המקצועי. שמואל גילר: שכונת רמת אביב לא התנגדה לקניון אלא לתוכנית. התוצאה שרואים היום היא תוצאה אחרי מאבקים משפטיים לכן איש לא מתנגד לפיתוח אבל ששיתוף הציבור יהיה אמיתי. מיטל להבי: נתונים בטבלה 3.2 לפיהם היה לנו שפ"פ של 5.974 מ' ועכשיו מקבלים שפ"פ של 472 מ' השצ"פ נמדד בנפרד והוא היה 3.307 מ' והוא הופך להיות 4.307 מ' כלומר יש הפחת של שטחים ירוקים ויש לשים לב ולדייק אותם במצגות. מפני שלכאורה אמרו שאין הפחתה בשטחים. בנוסף אני מבקשת לדעת עם מה השטח הציבורי שבבעלות עיריית ת"א בתוך כל המתחם הזה כדי להבין את התועלות הציבוריות שאנחנו מקבלים על בסיס הדונמים שאנחנו נכנסים איתם. מלי פולישוק: לגבי הבנין להשכרה שם תהיה חניה לדיירים בתת קרקע מיטל להבי: לא

עו"ד טלי סלטון: אני מלווה את הקניון מיום הקמתו. הגענו לבג"צ עקב ההתנגדויות. הקניון הוא מקור גאוה לשכונה וגם ההרחבה תהיה כך. התהליך היה סדור כי כך דורשת עיריית ת"א. התוכנית אכן חורגת מתא 5000 הועדה אינה מוגבלת מלחרוג מתא 5000 רק שצריך להגיע לועדה המחוזית אבל היא כן תואמת את מגמות התכנון העתידיות את תמ"א 70 כך החשש או הטענה שזה לא תואם לא יהיה כל כך מבורך למי שרוצה את כמות החניות הזו. הטענה לגרעיה בשטחי ציבור היא לא נכונה הקניון מסביבו יש שניצים של שצ"פים לא אפקטיביים ומה שקורה היום במסגרת הסידור של המגרש יש שצ"פ אפקטיבי ויפה וההזדמיות מראות זאת. שטחי עיריית ת"א לא נעלמים ואינם יכולים להעלם. יש שטחי חכירה של העיריה וכל הנושאים הללו יוסדרו על ידי אלי לוי. מבחינה תרומה ציבורית דיור להשכרה ודיור בהישג יד שטחים תפעולים יורדים לתת הקרקע שטח בנוי גדול שיהיה קונסרבטוריום או כל דבר אחר וגם להסתכל אפשר לראות שזה קניון פתוח לציבור. נכון לאשר את התוכנית.

דיון פנימי:

אורלי אראל: מסחר נדרש אפשר שיהיה עוד נושאים. להבנתנו עם השאלה המסחר בעיר לאן מהעבודה שחסר שטחי מסחר בעיר ושימושים בעלי אופי ציבורי. יש תוספת למשרדים לדיור להשכרה שטחי ציבור תוספת למלונאות הקניון נשאר.

מאיה נורי: אבל יש שם קניון אז למה לעשות עוד קומה למה עוד תעסוקה. אורלי אראל: בעתיד הלא רחוב יתווספו למעלה מ-35,000 אלף יח"ד – תוספת אוכלוסיה גדולה מאוד בתוכניות בקרבת מקום. אנחנו רוצים להפוך את השכונות הפרבריות לשכונות עירוניות וחלק מהעניין זה עירוב שימושים למשרדים לתעסוקה מלונאות.

רועי אלקבץ: נווה אביבים ברמת אביב ג' אלו לא שכונות עירוניות 16 קומות זה לא עירוני.

מאיה נורי: אנשים יצטרכו רכב. הם יחזיקו רכב אחד

אורלי אראל: במרכז העיר יש רק 50% רכב איך הם יודעים להתנהל.

אודי כרמלי: למה לא 40%.

מאיה נורי: אנשים השתמשו באלטרנטיבי כשתהיה אפשרות

גל שרעבי דמאיו: אי אפשר להשוות את מרכז העיר לצפונה של העיר לא בגבהים ולא בכמות האוכלוסיה זה לא בר השוואה.

אודי כרמלי: בכל צפון העיר

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה על שטחי הציבור ולא על שטח קרקע של העיריה כמה נכנס וכמה יוצא. אודי כרמלי: אלי לוי ענה לך ערן וקסלר: יש רצועה של ירוק חום השטחים נשמרו. יש רכינה של מבנה הציבור מעל שצ"פ. בתוכנית המפורטת זה היה בקו אפס האם יש השתתפות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב. זה שטח פרטי פתוח זה לא יעוד ציבורי מיטל להבי: שטח פרטי פתוח שזה תועלת ציבורית בתבע אחת מתורגם לשטח פרטי מניב בתבע המקודמת אז התועלת הציבורית בתבע אי' מתבטלת בתב"ע ב'. מאיה נורי: האם יש נגישות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב בלי הפרדות ערן וקסלר: ההגדרה היתה מכל הכיוונים מפולס. 3 הערות אני רוצה להוסיף הועדה מצטרפת כמגישת התוכנית. מיטל להבי: כמה שטחים יש לעיריה. אודי כרמלי: הדיון הנכסי מקומו במועצה. מלי פולישוק: איך נשאר אותו מס' מקומות חניה אמרתם שאתם מבטלים את תת הקרקע אודי כרמלי: סך החניות שקיים בפרויקט היום ישאר אותו דבר הסכום של החניות העיליות שנמצא היום יהרסו ויבנו מחדש במסגרת הפיתוח של הפרויקט שצויין. ערן וקסלר: בהמלצת הצוות רשום תנאי להפקדה בפועל אנחנו מציעים לשנות לתנאי להעברת התוכנית למחוז. מאיה נורי: אני חושבת להוסיף עוד דב"י ולהגדיל את האחוזים מ15%. האם התוכנית סותרת את תא 5500? אודי כרמלי: בתא/5500 אנחנו הצענו שהרח"ק המקסימלי יהיה 5 עם שימושים מעורבים וזה מה שאושר בועדה ובמליאה. היום התוכנית לא מגיעה למקסימום של היקפי זכויות הבניה שהמלצנו ב5500. לפעמים שמגיעים לתכנון מפורט הוא לא להגיע למקסימום של היקפי זכויות הבניה וזה מה שמומלץ להגיע לרח"ק 4.5 ההבדל בין תוכנית המתאר למה שמוצע הוא חצי רח"ק. יש תוספת של מלונאות ומגורים והשכרה לצמיתות ושטחי ציבור מבונים והנמכה שלה גינה הציבורית מגינה עילית למפלס הרחוב והיא תוכנית טובה ותואמת את תא 5500. מאיה נורי: האם יש פקוח שלנו ואפשר לקחת מדירה אחת מחיר שכירות מסוים ומדירה אחרת מחיר שכירות אחר אורלי אראל: שעושים השכרה לצמיתות במחירי שוק זה צריך להיות בבעלות אחדות ובזה נגמרת הרגולציה אי אפשר לקבוע ביעוד שכירות לצמיתות מחיר. רוני קינסברונר: אנחנו מקימים הסכם. דורון ספיר: נושא התעסוקה חשוב באזור הזה. חסר תעסוקה באזור של שכונות רמ"א וכל צפון העיר. בתוכניות הישנות אין לנו תעסוקה ולכן זה מבורך וחשוב. דיור להשכרה בנושא שהיה מחויב המציאות ודרשנו דירות קטנות. אני מבקש להכניס מונח חדש לתוכניות די"רוז (דירות זעירות) לתוכנית החדשות. דירות שיהיו בסביבות 20 עד 35 מ'. האם אפשר להוסיף לפרויקט דירות זעירות? אודי כרמלי: אפשר לשנות תמהיל. שהתמהיל לא יהיה רציף אלא לעשות תמהיל מוטת קצוות מצד אחד דירות לצעירים ומצד שני דירות מוטות משפחה להשכרה. וישאר מס' הדירות הקיים. דורון ספיר: לגבי הדבי להגדיל ל20% מ15%. זה אפשרי? רוני קינסברונר: על פניו ואפשר להגדיל ל20%. אודי כרמלי: מדיניות הדיור דיברה על 15% כאן בגלל השיקולים שהועלו ניתן לעלות ל20% צריך לבדוק כלכלית. דורון ספיר: ניתן לעלות ל20% כפוף לבדיקה ואם יש שינוי לעדכן את הועדה. השימוש למלון אין מלונות באזור ושימוש ראוי. תנאים להעברה למחוז וכל התנאים של הצוות. שהדירות להשכרה יובטחו שהם יהיו לטווח ארוך השכרה מינימום לשנה. אביגדור פרויד: בנושא של דב"י – למה אתם לא חושבים להחזיר את החצי רח"ק לטובת העניין למה לצמצם. יכולתם לקבל פה הרבה יותר דירות להשכרה בדב"י כל מה שדובר ברבע שעה האחרונה. כיוון ששומעים רצון לנושא לדב"י ודיר"ו המלצת הצוות היא להקטין את הרח"ק מ5 ל4.5 אני מציע לחשוב פעם נוספת וזו דוגמא שאפשר ללכת עם הרח"ק המקסימלי לטובת העניין שאתם תומכים בו. אודי כרמלי: הקיצוץ היה תוצר משיתוף ציבור.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי
נגד: רועי אלקבץ ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים והערות הבאים:

- (1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים. בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון * ** ***	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמרו
- ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניוד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
- *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניוד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.

- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל-25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים). יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.

- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף. התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
- ג. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
- ד. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
- בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.

- (4) **דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לצמיתות – תמהיל הדירות:**
- 40% בינוניות-גדולות (86-100 מ"ר עיקרי)
- 40% יח"ד בינוניות (50-85 מ"ר)
- 20% קטנות (35-50 מ"ר)
- בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
- יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיור להשכרה.

(5) **תועלות ציבורית** –

- ג. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים

השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.

ד. דיון מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיור להשכרה בבעלות אחודה. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.

6) תנועה וחניה

- ה. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.
- ו. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן ממוקד), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישות לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.
- ז. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.
- ח. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.

7) שלביות הפרויקט:

- שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.
- שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.
- איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להעברת התוכנית למחוז במקום הפקדה בפועל:

- ט. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- י. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.
- יא. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- יב. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- יג. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- יד. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.
- טו. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- טז. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושבו על-פי מפתח 6 מ"ר ליח"ד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

11) הועדה תצטרף כמגישת התוכנית

12) תיבדק בחינת אפשרות הוספת דירות זעירות לתמהיל בתוך צפיפות הקיימת.

13) להגדיל את כמות יחידות הדב"י מ%15 ל%20.

14) יקבע כי הדירות להשכרה יהיו לטווח ארוך ולא לשימוש תיירותי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את תיקון ההחלטה, תוספת תנאי למתן תוקף וכמפורט :

1. תנאים להעברת התוכנית למחוז במקום הפקדה בפועל:

- ב. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- ג. חתימת היזם על כתב התחייבות מול אגף הנכסים.
- ד. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- ה. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ו. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכסית מרתף 100%.
- ז. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ח. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

2. תנאים למתן תוקף:

- א. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מוסד דן - מוסד דן
13 - 0022-222	דיון בהפקדה (3) - תיקון טכני בהחלטה + בקשה לארכת תוקף להחלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מטרת הדיון - בתכנית במצב נכנס קרקע בבעלות העירייה. בהתאם, יועברו 20 יח"ד לבעלות אגף נכסי העירייה, בתנאי אישור מועצת העיר. נקבע שאישור זה יהיה תנאי להפקדה.
מבוקש שינוי התנאי שאישור המועצה יהווה תנאי למתן תוקף. זאת מאחר ויתכן שינוי בתכנון שידרש בעתקבות הדיון להפקדת התכנית.

מיקום: שיכון דן

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נחלאות

דרום: רחוב ראול ולנברג

מזרח: רחוב משמר הירדן

מערב: רח' פנחס רוזן

כתובת: צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק מהגוש	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק מהגוש	98,102	583

שטח התכנית: 37.995 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

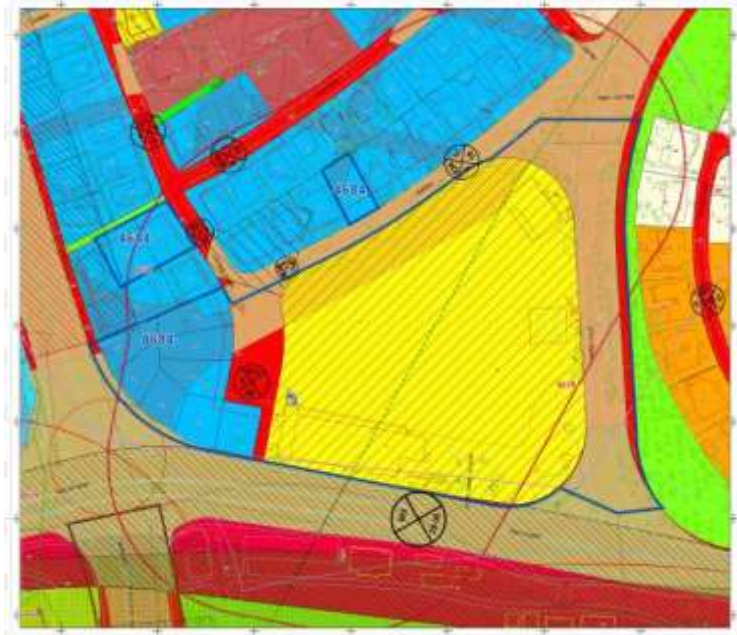
יזם: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

בעלות: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ, עיריית ת"א, נהור בע"מ.

מצב השטח בפועל:

חניון אוטובוסים של חברת דן

מצב תכנוני קיים :



תכניות תקפות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23 / א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 71 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ג. הוראות תכנית תתל/ 71 ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
תממ/ 5 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 2. הוראות תכנית תממ/ 5 2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
תא/ 1745	החלפה		2395	632		15/12/1977
תא/ 3450	החלפה		5593	449		08/11/2006
תא/1658	ביטול	תכנית זו (הוראות לחדרי שנאים) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא/3440	ביטול	תכנית זו (איחוד דירות) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא/ 279	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 279 ממשיכות לחול.	526	648		07/03/1957
תא/ 347	החלפה		3355			03/07/1986
תא/ מק/ 3314	החלפה		6055	1675		28/01/2010
תא/ מק/ 3333	החלפה		5300			27/05/2004
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0271700 תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית - 507 0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
507-0501155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507 0501155 תא/מק/4658	8195	9854		08/04/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.				
תא/ע/1	ביטול	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5264	1594		15/01/2004
תא/ג/1	ביטול	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5705	3996		20/08/2007
תא/ח	ביטול	תכנית ח' לא תחול בתחום תכנית זן	4978	2239		16/04/2001
תא/3440	ביטול	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150		10/05/2006

יעוד מאושר: אזור מיוחד מוסד מגורים א2,
שימושים: אזור מגורים א2, אזור מיוחד-מוסד
קומות: 2 קומות מרתף בהקיף הבית ועליית גג.

תכנית מתאר תא/ 5000

- אזור תכנון : מתחם א209 מוסך דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, ר-21 פנחס רוזן- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות
- נספח תחבורה : סמוך לקווי מתע"ן ירוק וצחוב ולמפרידן קיים, סמוך לדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן)
- רח"ק מירבי : 4



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם נבילות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
א209 מוסך דן	נספח אזורי תכנון					תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים : • בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבנה חזית מסחרית. • ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. • התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן.

21-ר פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	- יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. - בדיון להפקדה תשקול הועדה: 1 קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2 קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. 3 תותר בניה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רח"ק, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות ע"פ תוכנית תא/5000 תוך התייחסות להנחיות מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה.

רחק 4, גובה עד 15 קומות.

בתכנית תוסמך תוספת של 4 קומות למבנים לאורך רחוב ראול ולנברג - במבנים הרחוקים מבניי המגורים הקיימים - ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תוספת הקומות תתאפשר בהליך של הקלה - ללא תוספת שטח.

שימושים: מגורים, מסחר, ומבנה ציבור. שטחים פתוחים וזיקות הנאה וכן שטח ביעוד מעורב – שצ"פ ומבני ציבור.

תשריט מצב מוצע:



מטרת התכנית:

פינוי שטח מוסך דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, הכולל חזית מסחרית לרחוב ראול ולנברג.

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, והרחבת דרכים לטובת נטיעות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגליים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.

2. קביעת שימושים מגורים ומסחר
3. קביעת זכויות בנייה להקמת עד 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת הוראות עבור דיור בהישג יד.
7. קביעת גובה הבנייה - עד 19 קומות.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
12. קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
14. קביעת הוראות לשלביות ביצוע
15. קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.
16. קביעת תנאים לאכלוס.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

זכויות בניה:

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	19	653 כולל דיור בהישג יד	60750	6750	13960	52240	16875	101A	מגורים	מגורים ד'
						1300		101A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	19	97 כולל דיור בהישג יד	9000	1000	2040	7760	2500	102A	מגורים	מגורים ד'
						200		102A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	7		בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			24000	6000	401		מבנים ומוסדות ציבור
			בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			270% שטח כולל		685 ,684		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט
- תכנית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
- יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח והשטח פרטי פתוח.

קומות וגבהים:

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו:
- לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות.

- לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות
- יתר המבנים עד 7 קומות
- גובה קומה טיפוסית בהתאם למדיניות העירונית.
- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו.

תמהיל דירות

- כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ-95 מ"ר (פלדלת)
- כ- 15% דירות גדולות- ממוצע כ-110 מ"ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מרחב מוגן- לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת שטח הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- יוקצו לפחות 15% מסך יח"ד (למעט מיחידות הדיור בתא שטח B102) עבור יחידות להשכרה למשך 25 שנה. שטח ממוצע ותמהיל של הדירות בהישג יד יהיו בדומה ליתר יח"ד בתכנית, ללא דירות גדולות.
- יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחדים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לפחות 15% מסך יחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט, יהיו יחידות דיור בהישג יד.

תחבורה, תנועה, וחניה:

תחבורה:

רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
 - א. מצפון - רחוב נחלאות.
 - ב. ממזרח - רחוב משמר הירדן.
 - ג. מדרום - רחוב ולנברג.
 - ד. ממערב - רחוב פנחס רוזן.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר רחוב פנחס רוזן וברחוב ולנברג הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים, כמו כן מתוכנן הקו הירוק ברחוב ולנברג שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 740 יח"ד.
בית ספר יסודי	כ- 36 כיתות.
גן ילדים	כ- 6 כיתות.
מסחר	כ- 1,350 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

- 2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.
- 2.2 מספר חניות לפי התקנים הבאים:
 - 0.8: 1 חניה ליחידת דיור - סך 592 חניות.
 - 42 חניות לשטח ציבורי לפי תקן.
 - 1: 50 חניות למסחר - סך 27 חניות.
 - בנוסף תוכננו 9 חניות נכים.

סך הכל 670 חניות.

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח לרחוב פנחס רוזן ומצפון לרחוב ולנברג.
במגרש תוכננו מעברי הולכי רגל בזיקת הנאה שניים בכוון צפון דרום ו- 2 מעברים בכוון מזרח מערב.
- 3.2 ברחובות נחלאות, משמר הירדן וולנברג הורחבו הרחובות הקיימים כך שיש מדרכות רחבות בכל היקף המתחם וכוללים זיקת הנאה. ברחוב ולנברג רוחב מדרכה כ- 8 מטר ברחוב משמר הירדן כ- 4.7 מטר וברחוב נחלאות כ- 4.2 מטר.

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 במתחם תוכננו 840 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 100 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1, ובקרקע.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 158 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 לפי האסטרטגיה העירונית מתוכננים שבילי אופניים בכל היקף התוכנית ברחובות ולנברג, נחלאות, משמר הירדן ופנחס רוזן.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחובות פנחס רוזן וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים.
- 5.2 בפנחס רוזן מדרום מתוכנן נת"צ בפניה ימינה לכוון ולנברג, וכן נת"צ בפניה שמאלה מולנברג ממזרח אל פנחס רוזן בדרום.
- 5.3 ברחוב ולנברג מתבצעות עבודות של הקו הירוק שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- המרחק לרחוב ולנברג הינו כ- 30 מטר עד לתחנת הרכבת מול המתחם.
- 5.4 ברחוב פנחס רוזן מתוכנן לעבור קו צהוב בעתיד.
- 5.5 ברחוב ולנברג מזרחית לרחוב משמר הירדן מתוכננות מספר תחנות אוטובוס, כמו כן ברחוב משמר הירדן משני צידי הרחוב וכן ברחוב פנחס רוזן בצד המזרחי צמוד למתחם.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על שני רחובות כדלקמן :
- 6.1 גישה דו סטרית מרחוב נחלאות לרכב פרטי.
- 6.2 גישה דו סטרית מרחוב משמר הירדן לרכב פרטי ותפעולי.

7. מערך תנועה הקפי

- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחובות משמר הירדן ונחלאות בלבד.
- 7.2 עיקרי התוכנית הינה הרחבת מדרכות ברחובות ולנברג, משמר הירדן ונחלאות כמו כן הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב.
- 7.3 תכנון שבילי אופניים בכל הרחובות משמר הירדן, ולנברג, פנחס רוזן ונחלאות.

8. סיכום

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו.
- קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לרחוב פנחס רוזן.

פינוי אשפה- נבחנת אפשרות לאחד את האשפה ע"י איסוף האשפה לנקודה אחת עבור כל המבנים- במטרה לצמצם שטח חניון גבוה עבור משאיות.
ניקוז- פשט הצפה נחל הירקון - אזור פשט ההצפה מסומן לאורך רחוב ראול ולנברג. חתך רחוב ראול ולנברג מהווה חיץ בין האזור הבנוי לתחום פשט ההצפה: הבינוי הורחק מתחום פשט ההצפה. תכנון הפיתוח מציע פתרונות השהייה וניהול נגר.

פיתוח המרחב הציבורי:

- התכנית מקצה 2 מגרשים ליעוד שטח ציבורי פתוח במקום יעוד מגורים (תאי שטח 674 ו- 675, סה"כ כ 1.7 דונם).
- התכנית מציעה שדרה ירוקה פתוחה לציבור אשר חוצה את הפרויקט מרחוב נחלאות עד לרחוב ראול ולנברג ומעברים משניים ברוב השטח הפתוח שבין המבנים.
- התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב 13 מטר לאורך רחוב ראול ולנברג (8 מטר בתחום המגרש). רוחב זה נקבע בגלל הצורך להגביה את שטח המגרש בגלל דרישות תמ"מ 5/2 אשר קבעה את מפלס המינימום הנדרש במקום. התכנון פיצל את דופן הרחוב – במפלס הרחוב מוצע נתיב אופנים, ובמפלס הגבוה נקבע הציר הירוק עבור הולכי רגל ודופן החזית המסחרית.
- בתחום מגרשי המגורים תינתן זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע, סך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הינו 7,700 מ"ר. בשטח זיקת הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים. מוצעים גם שטחים מסחריים לאורך רח' ראול ולנברג ובדופן הכיכרות.
- הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית כולל תכנון שבילי אופנים, להגדלת הנגישות מהשכונה כלפי תחנת הרכבת הקלה העתידית ופארק הירקון, ובנוסף מתוכננות מדרכות רחבות להולכי הרגל.
- שמירת על ציר ירוק עירוני על רחוב ראול ולנברג כולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

תכנית פנויה מבניה:

לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר, חילחול ונטיעת עצים.

שטחי ציבור

פרוגרמת שטחי ציבור לתכנית חניון דן הכוללת גם את שיכון דן ותוספת מכוח תמ"א 38 (300 יח"ד).
2016

אוכלוסיה:

- סה"כ האוכלוסיה הקיימת בשכונה 2,560 תושבים (לשנת 2013, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). תוספת אוכלוסיה צפויה בתחום השכונה הקיימת במסגרת תמ"א 38- 870 תושבים (לפי 300 יח"ד*2.9 גודל משק בית ממוצע).
- תוספת אוכלוסיה צפויה במגרש חניון דן 2,117 תושבים (לפי 730 יח"ד*2.9 גודל משק בית ממוצע)
- סה"כ אוכלוסיה עתידית צפויה בשכונה- כ- 5,547 תושבים.

שטחי ציבור:

שטחים ביעוד בנייני ציבור:

בשכונה קיימים 37.9 דונם של שטחים למבני ציבור, מתוכם כ-29 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה אזורית ועירונית, כ-3.9 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה השכונתית. כ-11.2 דונם מהשטחים ביעוד בנייני ציבור מגוונים.

במסגרת תכנית למגורים המקודמת בשכונה ברח' תבואות הארץ, עתיד להתווסף שטח בנוי לבנייני ציבור בשטח של כ-350 מ"ר.

שטחים ציבוריים פתוחים:

בשכונה קיימים כ-4.5 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, הכוללים שפ"פ (בבעלות עירונית) הממוקם ברח' תבואות הארץ 7-9 בשטח של כ-3.6 דונם, עליו מקלט ציבורי, ורצועת שצ"פ המקשרת בין רח' בנימין מטודלה לפנחס רוזן בשטח של כ-0.9 דונם.

- מוסדות ציבור קיימים
- ארבעה גני ילדים מממלכתיים בני 2 כיתות כל אחד, רחוב אשכנזי 30-32
- ביס' על יסודי- עירוני י"ד ואשכול מדע ואומנות, רח' תבואות הארץ.
- שש כיתות חינוך מיוחד, רח' בנימין מתודלה 12.
- בית כנסת אוהל משה, בנימין מטודלה 10.

מאזן שטחי ציבור:

שטח קיים + מתוכנן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית + עירונית (בדונם)
37.9	26.9	11	32.4	5.5	37.9
4.5	27.3	-22.8	43.7	-39.2	4.5
12.9	26.9	-14	32.4	-19.5	12.9

*השטח ביעוד בנייני ציבור מחושב ללא מתחם ששטחו כ-25 דונם הממוקם ברח' תבואות הארץ שפועל בו תיכון עירוני י"ד (10 דונם נמצאים כיום מחוץ לגדר בית הספר-חלקם מגוננים וחלקם בטופוגרפיה תלולה), בעתיד מתוכננת הרחבת בית הספר העל יסודי המשרת את כל האיזור (רובע 2) ולא רק את השכונה.

מאזן מוסדות ציבור:

שם השירות	מתקנים קיימים	כיתות קיימות	אוכלוסיה קיימת + תמ"א 38+ חניון II	מאזן
חינוך				
מעון לגיל הרך	לא קיים	לא קיימות	5	-5
גן ילדים	2	4	9	-5
בי"ס יסודי	לא קיים	לא קיימות	14.3	-14.3
בי"ס על יסודי	1		13	
בי"ס מיוחד			2	
קהילה				
מרכז קהילתי	לא קיים		0.4	
תנועת נוער	לא קיימת		0.3	
מועדון לקשיש	לא קיים		0.2	
בריאות				
תחנה לבריאות המשפחה	לא קיימת		0.5	
דת				
בית כנסת	1		כ-580 מ"ר	

מסקנות

1. מלאי השטחים ביעוד בנייני ציבור עונה נורמטיבית על צרכי אוכלוסיה חזויה, אולם ברוב השטח פועלים שימושים הנותנים שירות ברמה האיזורית/עירונית ולפיכך קיים מחסור בקרקע לשרותים ברמה השכונתית.

2. לגבי מוסדות ציבור נדרשים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור של חמש כיתות גן ילדים, חמש כיתות מעון ילדים וארבע עשר כיתות בי"ס יסודי. מחסור זה יוכל להפתר ע"י תוספת בנייה במגרשי גני הילדים הקיימים ובנייה במגרשים ביעוד בנייני ציבור פנויים. כמו כן מומלץ להקצות מגרש ביעוד בנייני ציבור בשטח של שישה דונם בתכנית חניון דן, בו יבנו בית ספר וגני ילדים לשכונה.

3. לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור בשצ"פ שכונתי ועירוני.

4. בשל הקרבה לפארק הירקון ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק, לפיכך ניתן להקצות בתכנית חניון דן שטח כ- 2.0 דונם בלבד לגינה שכונתית.

עדכון אפריל 2022 בהמשך לחוות הדעת שניתנה בפברואר 2016, מאשרת הקצאת שטח של 6 דונם ביעוד בנייני ציבור ושטח של כשני דונם ביעוד שבצ/שצפ, המאפשר פיתוח גינה מקומית במסגרת קידום תכנית מוסד דן

בברכה

מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור :

התוכנית מציעה מגרש לצורכי ציבור בשטח של 6 דונם. זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ'י

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	על פי תא/5000	מבוקש במסגרת התוכנית
רח"ק		4	
זכויות בניה- שטח כולל	מ"ר 8,579	76000	
מסחר מתוך סה"כ	מ"ר -	1500	
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	77500	
גובה	קומות 2	עד 15	4+
	מטר 100 מ' מעל פני הים		
יח"ד	16	750	
תכסית	20-30%	60%	
קולונדה – ציר ירוק		בקומת קרקע תשמר רצועה של 8 מ' לכיוון ראול ולנברג למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0473637	שם התכנית תא/מק/4684 - מוסד דן	מניש התכנית א.מ.ד. פיתוח נדל"ן וחסיקות בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
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 חתכנית	
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 למיט נשוא 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	מחוז חסעיף בחוק
לדוגמא: מינוי שטח מוסד דן כולל חניון תאוטובוסים והקמת פרויקט מגורים בשטח זה בשטח כולל בן כ- 38 דונם	62 א. (ג), 62א (א), (11), (4), (5), (9) ו- (19) חוק התכנון והבנייה	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:		
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיתוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון מתחם 207א מוסד דן – מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות	תוכנית מפורטת תועד לכלל מתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקוטר הקרקע - בהתאם מרחב רחב - תיבוח חזית - מסחיות - ניתן יהיה לשלב
		+

שימושי מגורים מלונאות ומשרדים - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים /תחתונים של הפיתוח בכל הנדרש/ניתן יחולו הוראות עיצוב רחובות בדיון להפקדה: תשקול הועדה: קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי + התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב	פנחס רוזן ר-21		
לפי התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב	הוראות לעיצוב רחובות 5.3.5	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני נספח עיצוב עירוני: בניית עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות,	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:
+ יעוד מבאיית מגורים די+שפ"פ+דרך+שצ"פ+מבנים ומוסדות ציבור עמפות- 52/ת"ד/דונס	לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים די' תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנית כוללת מגורים ביעוד שטח ציבורי מתוח, שטחים ביעוד שצ"פ/שבי"צ ומגורים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור	לפי סעיף 3.1.1 (ד) ולפי סעיף 3.2.4 (4) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.2.4 (ב) רח"ק מורבי 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשיטח הבניה המרבי.
+	3.1.4 (ה) גודטראות למגורים 3.1.4 (ו) רח"ק 1	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המורבי - 3.1.4 מרוס 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע

שטחי בניה העולים על שטח הבניה הסדרי הקבוע באזורי הייעוד	שטחי בניה העולים על שטח הבניה הסדרי הקבוע באזורי הייעוד	למעצמות לשיומשים ציבוריים	למעצמות לשיומשים ציבוריים
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכנית תקפות	לפי תכנית תקפות
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקומות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עליות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמחשת התרחושים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם להמחשת העיצוב העירוני ובספח לעיצובים בתוראות התוכנית. (א) 4.2.6	בהתאם להמחשת העיצוב העירוני ובספח לעיצובים בתוראות התוכנית. (א) 4.2.6
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת נעצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	בניה בין קווי בניין לקווי המגרש (4.2.3)
הקצאת לרפי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשרים אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר
הוראות לסבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, סטל יסוד ציבורי וימנהל לנגיסי מופעים בתשרים אזורי חושי	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתאם לסעיף 3.5.3 (ב)	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתאם לסעיף 3.5.3 (ב)
קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - תוראות נוגעות למגוון אזורי המאגרים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), 3.6.1 (א) 3.6.14 רחוב מקומי 3.6.13 (2) (5) - ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), 3.6.1 (א) 3.6.14 רחוב מקומי 3.6.13 (2) (5) - ציר ירוק עירוני
הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) וחקר חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 מתע"ן 3.8.7 תקן חניה	3.8.1 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 מתע"ן 3.8.7 תקן חניה
אופות סביבה - סעיף 4.4 חגורת תכנית בעלת תשלוח סביבתית (4.4.1)	חלוצ דעת סביבתית		

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בועדה הבאה

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-222' מיום 08/06/2022 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התוכנית תואמת תא 5000, תוכנית שיוצרת דופן לראול ולנברג ונותנת מענה למה שקורה בגדה השנייה של פארק הירקון, מול שטח התוכנית נמצאת תחנת רק"ל – הקו הירוק, ולכן, נכון לתת מענה ולהעצים את הבינוי ואת הצפיפות במקום, שהקו הירוק יתן מענה לנושא פתרונות התחבורה. יש כאן שימושים הכוללים חזית מסחרית ברחוב ראול ולנברג ומעברים מהשכונות הסמוכות אל מעברי חציה רבי קיבולת לכיוון פארק הירקון.

אדריכל משה צור : מוסד דן, הדבר העיקרי הוא שניסינו לפנות את המפגע של מוסד אוטובוסים שנמצא ברחוב ראול ולנברג. (מציג את התוכנית במצגת)

מנדי רוטברד : חזית מסחרית, ציר ירוק ומעליו המגורים וחיבור משמעותי דרך הפרויקט לצד השני של השכונה. בצד השני של הרחוב, רואים את תחנת הרכבת הקו הירוק. אנחנו רוצים ליצור כמה אזורים המתמייחים למצב בסביבה, פנחס רוזן וראול ולנברג, שטח חום מאוד גדול שאנחנו נותנים, חזית מסחרית לכיוון ראול ולנברג עם נגיעות של מסחר בתוך המתחם עצמו. יש שטחים לא מבוזבזים בתת קרקע, כל נושא הבנייה הירוקה וקיימות טופולוגיה. התכנית מחלקת את הפרויקט למספר שלבים, כל השטח, כפי שנאמר, בין הבניינים הוא נגיש ופתוח לציבור. יש עוד שני מגרשים בבעלות החברה, פרויקט הופך את מגרשים הפרטיים למגרשים ביעוד שצ"פ... ציר ירוק על דופן רחוב ראול ולנברג חלקו במגרש וחלקו בתחום הדרך. רחוב הציר בתוך המגרש 8 מ' שמצטרפים ל-6 מ' בתחום הדרך מתקבל ציר ירוק ברוחב של כ-13 מ' במינימום. הפרש הגובה הוא נושא חשוב, ונותן פיתרון להצפות בתחום פשת ההצפה. הבינוי ממשיך את הרקמה העדינה שנמצאת בשכונה, ומציע גובה של 7 קומות הגובל בשכונה הקיימת. מוצע ציר ראשי שמחבר בין החלק הצפוני לדרומי בתחום המגרש. בנוסף, מוצעים 2 גינות פנימיות בתוך האזורים המבוזבזים שמצטרפים אל הפארק ואל הככרות שנמצאות בשני הקצוות. במבט מכיוון צפון רואים בצד ימין את תחנה של הקו הירוק. מוצעים בקרבת רחוב משמר הירדן 15 בניינים של 7 קומות, התכנית מרחיבה את דרך משמר הירדן, לתוך המגרש הפרטי כדי לא לפגוע בעצים בוגרים קיימים לאורך הרחוב. התכנית מציעה דבי 15% מסך 730 יחידות דיור סחירות. בתכנית יש 20 יחידות דיור של העירייה. בעקבות הדיון שהתקיים במפגש עדכון הציבור, נבדקו חלופות תנועתיות, בנושא כניסות לחניון במגרש. לתכנית נספח תנועה המציג מצב 2 כניסות, כניסה ויציאה ממשמר הירדן, אותה רמפה תשרת את מבנה הציבור שייבנה. ובקצה של רחוב נחלאות כניסה נוספת, שתי הרמפות תאפשרנה מיתון של כל אחד מהאזורים האלה. רמפות האלה מאפשרות לרכב כבד להיכנס לתת קרקע. רכבים המגיעים מצפון לשכונה ניתן להיכנס דרך הרחובות הפנימיים. החלופות בחנו כניסה מרחוב פנחס רוזן ואו כניסה דרך השיקוע ביצירת שיקוע ניצב כניסה למגרש. (מבקש להוסיף לפרוטוקול תיקון- לגבי תכנית ח' – יש להגדיר שינוי ולא ביטול).

אירית לבהר גבאי : אנחנו מדגישים שהתוכנית מייצרת שכונה חדשה, רוצים ליצור גם את טובת השכונה וגם טובת השכונה הקיימת, כיום מוסד דן מהווה חייץ בין הרחובות בשכונה החדשה אנו, יוצרים אפשרויות להתניידות נוחה. העיקרון שלנו שבתוכניות מאפשרים גישות רכב פרטי מרחובות משניים, רחובות פנחס רוזן וראול ולנברג הם צירי תחבורה ראשים בדגש תחבורה ציבורית ורק"ל עם הרבה ה"ר ורכבי אופניים, ולכן אנו לא מאפשרים מהם גישה..

הכניסה תהיה מרחוב משמר הירדן והכניסה השניה מנחלאות שהוא היום רחוב חד סטר ואנו מרחיבים אותו והופכים אותו לדו סטרי..תקני החנייה יהיו

מופחתים לתקן של 0.8 בהתאם למדיניות העירונית, שאר השימושים בתקנים של אזור א בהתאם להפעלת

הרק"ל. מבחינת הולכי רגל, הרבה שטחים בזיקות הנאה, מסלולי אופנים וחניית אופניים, התחבורה הציבורית עוטפת את התוכנית גם בראול ולנברג ופנחס רוזן.

ליאור שפירא :מסתכלים על חלופה אחת, כמה נתיבים בכביש ראשי?

אירית לבאר גבאי :יש בעיה של השיקוע שקיים שם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

מיטל להבי: למה לא להאריך את השיקוע למה כל התנועה מגיעה מהרחובות הקטנים? תכניסו את כל התחבורה בתת קרקעי. להאריך את השיקוע למשמר הירדן.

אודי כרמלי: השיקוע מתחיל מיד אחרי משמר הירדן אם נאריך את השיקוע זה פוגע בצומת.

ליאור שפירא: אני מדבר על חלופה 1 ששם לא צריך שיקוע, מאוד קלה ליישום.

אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות ולפי המדיניות העירוניות אנחנו מעדיפים רחובות הראשיים הם מוטי תחבורה ציבורית ללא כניסות למגרשים

ליאור שפירא: האם 2 נתיבים נקרא רחוב ראשי

אירית לב הר גבאי: כן זה נקרא רחוב ראשי. יש בו הרבה מוטי רגל. זה פרויקט שמוסיף כ- 600 חניות.

אודי כרמלי: קיימת מדיניות ברורה, לא מאפשרים כניסות ויציאות לכבישים ראשיים, רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן הם צירים ראשיים לכל מזרח העיר. לעשות פצע בתוך הדופן, שיחתוך שביל אופניים מדרכה וחזית מסחרית זאת לא השאיפה שלנו.

מנדי: חלופה 2 – מינהור האזור הזה הוא תחת שטח ההצפה.

דויד בר: נציג הדיירים נולדתי בשיכון ד' לפני 26 שנה. למדתי בתיכון עירוני י"א גר ברחוב תבואות הארץ ליד תיכון עירוני י"א. בנוגע לדבריו של מה"ע הפרויקט ב"טופ גן", שביל האופניים מסביב לפרויקט הוא לא שביל אופניים שיעשה בו שימוש אל שביל האופניים אפשר להתחבר בהרבה דרכים. הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם בפועל, התוכנית מוצגת על 37 דונם למה נוספו שטחים שטחים שבגנים מקבלים את עוצמות הבניה. 758 יחידות דיור 37 יחיד לזכרון שטח בניה עירונית לפי תא 5000. תא 5000 מגדירה מינימום כבר מכילה 18 יחידות דיור לדונם. כבר בתחילת התוכנית יש קפיצה של 6 יחידות דיור לדונם. בנוסף, אין שום חיבור של הפרויקט לפארק הירקון. לכל אורכו עם השכונות. זאת ההזדמנות האחרונה לחבר את פארק הירקון לפרויקט הזה לשיכון ד' ולרמת החייל, אין שום התייחסות לפארק. בהוראות התוכנית אין מילה לגבי פארק הירקון זה עוול לתכנן פרויקט עם 19 קומות בשיתוף מציגים 15 קומות. קיימת תוכנית נוספת של בניין 40 קומות עם רח"ק 20 כאשר לא מדברים עליה כאן. מדובר על בניית שכונה לא על הקמת פרויקט. אין בה כביש שעובר בה אבל צריך לחשוב בצורה מאוד גדולה על התחבורה שלה. נציג התכנון טוענים כי יש תחנת רק"ל, אבל לדוגמא בקו ירוק צפויים לעבור 65 מיליון נוסעים ביום 62 תחנות והתחנה יכלה לקחת עד 2000 נוסעים. כל הפרויקטים שנעשים ליד הקניון ובני ברק גם מגדל צ'מפיון היום נבנה בו מגדל עצום, שיעמיסו על הצומת הזה. היום בבוקר נדרשנו לעמוד לפקק למעלה משעה ביציאה מהשכונה. בנוסף יש אצטדיון כדורגל ברמת גן ואצטדיון שמתוכנן להיות מאחורי רמת החייל, נווה שרת, יכולים לראות את התוצאות של כך. שוק צפון נהפך לשוק רפאים, אי אפשר להתקרב לאזור בשעות העומס, הפרויקט הולך להעצים את כל העניין הזה. המטרה אם יקרה זה יהיה בעוד 30 שנה כיום קיים שיקוע בראול ולנברג הפתרונות הם רבים, אחד הדברים שמצלצלים הכי טוב זה הצורה שזה הוצג היום אתם התפלאתם איך כל כך מהר סיימו להציג את הפרויקט הזה. הפתרון שמתחבר גם עם השיפוע לחניון מתחת האדמה לכיוון איזור התעסוקה של עבר הירקון של רמת החייל בלי רמזורים כי הפניה היא צוואר בקבוק, גם ייפתח אותו שיקוע. השיקוע שיהיה חיבור תת קרקעי. חלופה מס' יכולה להיות מתחת לאדמה.

עו"ד יעל: אני גרה בצד השני של רחוב משמר הירקון. אפשר יהיה לחבר פארק הירקון נמצא מבחינתנו בהישג יד מעבר לכביש אבל הכביש הוא עם 7 רמזורים, אני לא לוקחת ילדים קטנים ברגל לפארק. ההצעה היא להאריך את המנהרה שקיימת בראול ולנברג עד לכניסה לרחוב הברזל. אם המנהרה תגיע עד לשם, ובתוכה יהיו כניסות ויציאות לפרויקט החדש. המנהרה נמצאת בצומת פנחס רוזן וראול ולנברג שם קיימת מנהרה.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים להתייחס לפרויקט איך אנשים יכנסו ויצאו מהשכונה?

עו"ד יעל: תחילת ראול ולנברג הפרויקט משם, היציאה לא תהיה ממשמר הירדן היא תהיה בראול ולנברג.

ליאור שפירא: כנראה לא היית בתחילת הדיון, בחלופה 1 יש בעיה של הצפה ולכן היא נפסלה.

אלחנן זבולון: כל תוכנית שמגיעה בצפון מוסיפים דירות בבלי יש התנגדות בכל תוכנית במרכז העיר או מקום אחר בעיר היתה מחובקת רק בצפון יש לא ברור מה רוצים.

דויד בר: חזית מסחרית לכיוון ראול ולנברג, אמורה להיות לכיוון רחוב פנחס רוזן. שטח למבנה הציבור 6 דונם נעלם מעינינו לא ברור מה יהיה שם, אם יהיה ביי"ס איפה יורידו את הילדים לבית הספר? איך יוכלו לצאת מהשכונה. שצ"פ 538 מ' ושצ"פ 1200 מ' היום הם ביעוד מגורים ורוצים לשנות אותם לפי תוכנית צ' שמתירה התרות גדולות. מה יש ב-6 דונם שבצ"פ 19 קומות לא ברור למה עלה מ-15 קומות שתוכנית המתאר מתירה זאת. כתושבים אנחנו רוצים שהפרויקט הזה לא יהפוך לסיוט, נכון יש פרויקטים שמכבדים אותם ויש לבדוק את עניין העוצמות שהוא מקבל וגם בעניין התחבורה שהוא מקבל. זה לא טרחני לבוא ולשאול שלאולות. אמור לקום אצטדיון לפי תא 5500 אמורים להיבנות הרבה משרדים ברמת החייל, אי אפשר לקחת את הצומת הזו ולזרוק לפח, היום אי אפשר לעמוד בצומת.

אסף הראל: שני דברים כלליים, אחד לגבי התייחסות התושבים והשניה על התכנון. העיר גדולה ומשתנה, ובכל מקום חוזרת ההתנגדות לשינוי. פתאום רחוב הופך למסחרי ועולים לגובה ונהיה צפוף וזו החלטה שכל חברי הוועדה עומדים מאחוריה. ת"א 5000 היא נכונה וצריכה לגדול לא צריך לעשות קישור בין צפיפות לאורח החיים הוא מיושן, יש ערים צפופות נפלאות זה תלוי התכנון. בעיני 30 קומות בבסיס

מס' החלטה	התוכן תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

והפוטנציאל החברתי והמדיני, זה רק עושה טוב. התולדה של הדבר הזה, אי אפשר לתת פתרונות תחבורה. לא תיכנס כמות כזו של רכבים פרטיים אבל לא תהיה דרך להמשיך אלא ע"י הפעלת תחבורה ציבורית מי שיש לו רכב פרטי צריך להבין זאת. כל השיקוע הוא לא פתרון זאת מחשבה מיושנת לא להמשיך לייצר אותם, השיקועים הם פגיעה. הפרויקט לא הולך עם המחשבה על העירוניות עד הסוף. רחוב נחלאות אתם מתייחסים אליו כרמפה ולא כאל רחוב עירוני עם מסחר, כניסה מפנחס רוזן, היה משנה את כל האופי של הפרויקט הזה. זה רחוב בתוך עיר יש בו מסחר יש בו דופן מסחרית, עוד כניסה עוד יציאה, זה היה רחוב משני, היינו יכולים לעשות עוד רמפה, כל הדופן של הנחלאות בעיני מפוספסת. פנחס רוזן גם לא מקבל את החזית המסחרית. הפרויקט יש לו כוח הוא מאוד מתוכנן בפנים למעט ה-6 דונם. צריך להבין מה קורה שם לכיכר לכל המרחבים לאן מובילה הגינה הזאת, צריך לתת פתרונות של הדבר הזה. צריך תיחום בסיסי איך כל המשולש הזה עובד, נחלאות מפוספס לגמרי גם משמר הירדן מפוספס. הייתי מוסיף אם כבר מאשרים את הפרויקט, בכיכר העירונית לחזק אותה לתת עוד אופציה של מסחר בצומת שלה. מדובר בפרויקט שיכול לקבל הרבה יותר, הוא מאוד מתון, העוצמות כאן הם בסדר. אני חושב שכן צריך לחפש את העירוניות ולהבין את ה-6 דונם.

ליאור שפירא: אני לא רוצה להשוות בין השכונות, עוצמות שאנחנו מאשרים במקומות אחרים הם גדולים יותר. הייתי רוצה שנשקול את רחוב נחלאות, אני חושב שניתן לעשות בו משהו אחר. נראה לי חלופה 3 יש פניות ויציאות והיא מידתית לעניין הזה. מה יהיה בשטח הציבורי הצפוי? אודי כרמלי: בית ספר 36 כיתות.

חן אריאלי: לא דובר על ההיבט הסביבתי 30 מ' מהתוואי של הירקון האם בחנו את ההשפעה על החי והצומח. ברור עומס גדול על התשתיות לא רק התחבורתיות ויש לעשות שם עוד מחשבה. מבחינה תחבורתית לא דובר על הגישה למבנה הציבורי ואבקש לראות פתרון לגבי הגישה למבנה הציבורי. אודי כרמלי: כנראה שיוקם בית ספר 6 דונם 36 כיתות ו-6 כיתות גן ו-15 יחידות דיור. יש כאן הפקעה גדולה מאוד, מייצרים דופן לרחוב. של בית ספר שימוש קריטי לאזור. חן אריאלי: לגבי הדב"י, אני חושבת שגודל של פרויקט כזה 15% לא מספיק וצריך שיהיו דירות בכל הגדלים, הרי השקנו תוכנית דיור ויש להגדיל את הדב"י באזור הזה. מיטל להבי: לאור הצרכים בתא 5000 ובתא 5500 איך אנחנו מרשים להסב שטחים שנותנים שירות לתחב"צ לשטחים מגיבים מבלי שתוצג פה חלופה. סימנו אזורי איתור למסופים אם אנחנו מאשרים הסבה ליעודים חלופים, מי יביא לנו את האיתורים. ליאור שפירא: אישרנו

אודי כרמלי: רמת החייל יש לה עבודה נרחבת ומסיבית של מסופים בדרך כלל לא שמים מסופים ללא שכונה.

מיטל להבי: הפרויקט שעמד הוא 22 דונם וכל היתר והתוספת והגדילה את השטחים ויוצא שנותנים רח"ק על שטח ששליש הוא בכלל קרקע עירונית ועל השליש הזה היינו צריכים להגיד ש-50% שיהיה לדיור בר השגה. ב-37 דונם יש איחוד וחלוקה לא מפורט בתקנון. 22 דונם שייכים לחב' עמד שאר 37 שייך לעירית ת"א. למה לא מגדילים את הקו הכחול לדרום כדי לחבר את השכונה לפארק? אין מעבר חציה באמצע מקטע דרך. אני נגד רחובות שכונתיים קטנים שהופכים להיות מעבירי דרך. אני ביקשתי שיביאו פתרון דרך רחוב ראשי ולא רחוב משני שלא יפגע באיכות החיים. כמו אבן גבירול שחותך נתצ"ם. אסף הראל: בגלל זה הפתרון להוסיף רחוב וזה לא משנה את היררכיית הרחובות. אני בעד להאריך את נחלאות ומנחלאות מזרים את התנועה.

אודי כרמלי: הוא יהיה יותר עמוס ממשמר הירדן אני לא חושב שזה נכון. מיטל להבי: הפתרון התנועתי הוא רחוק מלהשביע רצון. הפתרון שמציעים לא מקובל וחלופה מס' 3 הופכת להיות חלופה שעומדים לבנות אותה בלי להרחיב את נחלאות. מדובר בבנייה מאוד צפופה וזה נראה גוש בניינים צפוף והשאלה למה לא הולכים לרח"ק מקסימום ל-4 ומקנים את הזכויות. גודל השטחים לא יפחת מ-100 מ' האמירה של זיקת הנאה בגול 5500 מ' ואיך זה יחולק לשטחים קטנים עד 100 מ' בפרויקט כזה צריך שיהיה מרחב של זיקת הנאה שגודלו לא יפחת מ-400 מ'. האמירה תוכרע במסגרת היתר הבנייה לא תאפשר לשחרר את התב"ע לקידום בצורה שהתוכנית הוצגה. מתוקף מה אנחנו שותלים את 5500 זו בעיה אם רוצים את פתרון של חלופה 3 לתנועה אם אנחנו עושים שם את כניסת החניונים הוא ישרת את הבנין של ה-40 קומות. אני רואה הקצאת שטחים לצורכי ציבור ביעוד מבנים אבל צריך לפרט. אני הייתי רוצה בשלביות הביצוע תקנה תנאי לחלופה של מוסד חלופי מקום לאוטובוסים כרגע אנחנו סובלים ממחסור. אני צריכה מסופים חוקיים. אני רוצה קישוריות לפארק מעבר בטוח שרמת החייל ושכונת רביבים יהיו מחוברים. קומת המרתף העליון שתהיה בגובה עד 7 מ'. מרתף עליון איזה סוג של משאיות נכנס בגובה 7 מ'? לפרויקט G בצמרות לא נכנסות משאיות, לכוך הצפון לא מצליחות להיכנס משאיות. לגבי 15% יחידות דיור להשכרה האם אנחנו יכולים לדרוש יותר מ-15%? אני מבקשת שה-15% יהיו מהמטראג' ולא מהיחידות. איפה הבה"ת תשלחו אותו. אני מתנגדת לתוכנית התחבורתית לשתי הכניסות מרחוב נחלאות ומשמר הירדן. זיקת הנאה של 7700 מ' זה לא דבר שניתן לסגור אותו במסגרת היתר או מסגרת תוכנית עיצוב צריך לראות איפה זה עובר ומה היעוד שלה. אני מבקשת הסבר על טבלת ההשוואה את התכנית. שתא 5000 קובעת 60% תכנית על קרקעית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן
-	דיון בהפקדה

חיים גורן: אם היה ניתן לעשות איזשהם דיוקים שישפרו את היבט התחבורה לתוכנית ולסביבה שלה אז זה היה יכול לפתור את חלק מההתנגדויות.

מלי פולישוק: האם עשו סקר זיהום קרקע? יש להניח שיש זיהום בגלל שזה היה מקום חניה של אוטובוסים זיהום? לגבי מנהור תחבורתי, שהשיקוע זה גרוע אבל מינהור נותן פתרון. לגבי השיקוע אין בעיות הצפה בשיקוע הקיים, אם יש איזשהן חששות ניתן לפתור את זה. אורית ברנדר: התקיים מפגש לעדכון הציבור והצגת התוכנית ומפגש נוסף לבקשת הציבור בשכונה, שוחחנו והבהרנו את התכנון. מבחינת מסופים: בנווה שרת מתוכנן מסוף גדול האמור לתת מענה בכל ההיבטים התחבורתיים, מופקדת תוכנית ציר עתידים וחלק מהבעיות שקיימות באזור אמורים לקבל מענה לנושא על ידי הסתת המסה של הרכבים מזרחה. אודי כרמלי: גם פרויקט הזה יאוכלס בעוד לפחות 5 שנים. אורית ברנדר: נעשה סקר גדול ומקיף לכל הנושא של זיהום קרקע, וההיבטים הסביבתיים, התכנון מאפשר מעבר של אויר רוח של הסביבה לא כל כך ברור לי לגבי החי והצומח הקיימים מדובר על מוסד. רוני קינסברנר: לגבי תועלות ציבוריות מוצע דיון בהישג יד. הדיון בהישג יד תואם למדיניות שאושרה 15% מיח"ד לתקופה של 25 שנה 40% הנחה. גם דמי הניהול מסובסדים. לגבי התמהיל הדיון הוא משקף את תמהיל הדיון של הפרויקט בכללותו לכן החשש שיהיו פה דירות של 30 מ"ר לענין הדב"י אין לו בסיס. מיטל להבי: לא לעשות תקנים מופחתים לדירות בדיון בר השגה כמו תקן החניה. רוני קינסברנר: העיריה לא יכולה להגדיל את היקף הדב"י. מיטל להבי: למה העיריה נכנסה עם כמה דונמים ומה יוצא מזה שהעיריה קבלה רח"ק 4. רוני: זיקות הנאה הם בהיקף גדול והתחזוקה תהיה על ידי העיריה והיזם יממן. אודי כרמלי: הריבועים שיש בין המעברים אלו שטחים כלל ציבוריים. 3 המרחבים הם מרחבים פתוחים המשכים.

רוני: תנאי להפקדת התוכנית בפועל 1. חתימה על הסכם דיון בר השגה. 2. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים בתוכנית על ידי עיריית תל אביב. אורית ברנדר: אישור של מועצת העיר לנושא של השטחים הפתוחים בבעלות עירונית בתוכנית המוצעת. אסף הראל: התועלת הציבורית היא לעוד 25 שנה, אין לנו יכולת לקבל משהו לצמיתות הרבה תועלות ציבוריות אחרות זה לצמיתות. אודי כרמלי: תוכניות על קרקע עירונית יכולה להיקבע לצמיתות כאן מדובר על קרקע פרטית. קרקע פרטית. רוני: בהיטב הכלכלי אם הדירה אפשר למכור אותם אחרי 25 שנה ואם הם לצמיתות המשמעות היא אחרת.

ליאור שפירא: חוקית אני יודע שזה בלתי אפשרי. אנחנו לוקחים את השטח מכח החוק ותוכנית המתאר קובעים יש הקצאה ציבורית ויש תועלות ציבוריות שנותן לנו לעלות ברח"ק. אי אפשר לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה וזה מה שהעברנו במדיניות. אתה לא יכול לקחת שטח חום ולעשות אותו מניב. הראל אברהם אוזן: אנחנו עושים דב"י לשטחים שלנו. השטח החום נועד כאן לצרכים אחרים. אודי כרמלי: יש הקצאה ציבורית שהיא נגזרת מכמות יחידות הדיון, העמסה של הפרויקט על כל המכלול והדרישה למבני ציבור. ויש תועלות ציבוריות שהפרויקט נותן. אנחנו לא יכולים לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה. 50% דירות על שטח עירוני בבעלות עירייה, יכול להיות אך ורק בשטח בבעלות עירונית מראש, אסף הראל: תיקון ב-5500, לכאורה. אודי כרמלי: אני יכול לכפות בשטח חום פרטי. אנחנו נעשה את זה במקרים בבעלות עירונית שהוא על שטח שלנו.

הראל אברהם אוזן: המספר 25 שנים, כתוב בתוספת השישית, אנחנו כרגע נותנים לזה פרשנות שאומרת שזה לא מקסימום אבל יכולים למתוח זאת אבל כבר מתחנו את החבל לא חיכינו לכם. אסף הראל: למדנו בשבועות האחרונים שדיון בר השגה ניתן למתוח את החבל בואו ננצל את זה. הראל אברהם אוזן: כשעוסקים בפרשנות יש שאלה של סבירות. הפרשנות שנתנו היא סבירה, החוכמה זה להצליח להעביר דברים.

אסף הראל: אני רוצה לצמיתות ולכן בעיניי 40 שנה זה סביר. הראל אברהם אוזן: את הפרשנות שלך לא נוכל להצדיק במסגרת הסבירות. ליאור שפירא: למה שאנחנו לא נוותר על 2 דונם ונחליט שמתוך ה-6 דונם לעשות דב"י אז הדבי יהיה לצמיתות.

מיטל להבי: מאחר שתא שטח מיועד להיות 40 קומות ברח"ק 20. אודי כרמלי: התוכנית הזאת מאושרת מכח תא 5000, תא השטח אושר ע"י הועדה כאחד מהרעיונות לתא 5500 זה עוד לא אושר, התוכנית הזאת לא מכילה את האופציה הזאת. 1. אנחנו מיעדים את הקוביה לתעסוקה.

לגבי המקום האורבני בתוך השכונה, אחת התפיסות שלנו שאנחנו באים לייצר העצמה משמעותית ומה שהתושבים אמרו כאן הוא נכון מאוד. יש כאן העצמה ותוספת משמעותית של יחידות דיון, לעניין

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

המגמות תוספת היחידות בצפון יש תמהיל בדרפט דירות גדולות ביניים וקטנות, הממוצע הוא יחסית קטן כי רוצים לאפשר דירות נגישות למגוון אוכלוסיות, אבל עדיין יהיו דירות של 110 מ"ר. אולם מבחינת מצאי דיור הממוצע הוא 120, 140 מ"ר. אנחנו מחפשים לראות דירות צנועות יותר שמאפשרות לצעירים להגיע לגור בשכונה הזאת וזה קו המגמה.

לעניין השפה הארכיטקטונית האם נכון להפוך את רחוב נחלאות לכביש בהיררכיה שנייה, שבעצם יינקז את כל שיכון דן ורמת החייל דרכו במקום רחוב משמר הירדן. אם רוצים לייצר שם מקטע עירוני שמחציתו הוא שטח חום אינטנסיבי, כנראה ב"ס. בית הספר ייצר לו דופן פעילה לרחובות נחלאות ומשמר הירדן.

לעניין זיקות הנאה ולכל המרחב הזה, ניתן לראות במסמכי התב"ע יש סימון מדויק. האמירה של ה-100 מ' שלא נגיע למצב שיהיה איזשהו פרצלציה של זיקות הנאה לא נאפשר זאת ורואים זאת כבר בתב"ע. יש כאן שטח ציבורי מובהק ומוחזק על ידי עיריית ת"א. יש לו זיקה לפארק הירקון, הציר הירוק המלא מפנה אל הפארק אין אפשרות אחרת ושיקוע נוסף שם הוא עצם בגרון.

נושא התחבורה: התפיסה שאנחנו מדברים כאן על כבישים ראשים ולא משניים היא לא אומרת תעזבו את הרחובות הראשים ושהרחובות המשניים יסבלו. חשיבות של הנת"צים והמשכיות של נת"צים ברחובות ראשיים- בכל המרחב של פנחס רוזן יש נת"צ. יש לנו פרמידה שאומרת קודם האדם, אחר כך רוכב אופניים, אחר כך תחבורה ציבורית בסוף זה הרכב. מה שמציעים עכשיו לקחת את הרכב הפרטי ולהעלות אותו מעל התחבורה הציבורית. אי אפשר להסתכל על פנייה אחת. לכן כתפיסת עולם אנחנו באים ואומרים שאנחנו מזינים פרויקטים מרחובות משניים גם מתוך ההבנה שההיקפים שאנחנו מדברים כאן, מדמיינים 300 רכבים שיוצאים במכה אחת, כל תפוסת התנועה שאנחנו מדברים כאן ישתנו אבל זה ייקח זמן. אנחנו רואים את השינויים שהם מבורכים, כתפיסת עולם לא צריכים לבנות את הפרויקט לפי העומס שהיה אתמול ומסיקים מה יהיה שם בעוד 10 שנים זה ישתנה בצורה משמעותית. נושא תקן

החנייה מ-1 ל-0.8, למה ההפחתה היא משמעותית, אלו בדיוק הדוגמאות שעליהם דיברנו במקום הזה, יש כאן איזשהו איזון שאנחנו יכולים לייצר בתוך המרחב הזה. מצד אחד אנחנו רוצים להוסיף מגורים אנחנו צריכים שהמקום יהיה ציר אינטנסיבי תהיה כאן תנועה זאת צומת פקוקה, והיא תמשיך להיות כזאת.

מאחר ואנחנו רוצים להכניס לתוך פנחס רוזן חלופה 3 המשמעות של זה הנת"צ שקיים שם היום יהיה נת"צ נכה. נכון גולף כיתן נעשה המטרה לא לייצר קסטות והאטות תנועה על צירים בהיררכיה ראשונה יש חלופה. עמדת אגף התנועה אומרת בצורה ברורה מערך התנועה הוא סביר מספר מכוניות שיהיו כאן, מייצרים עומסים הרבה יותר גבוהים בתוך תאי שטח כאלה. מתוך ההבנה שלא כל מי שישתמש בפרויקט

הזה ירצה לצאת ולהיכנס מהחניון. יש לנו הבנה שהמרחב הזה יעבוד אחרת. ישנה תחנת קו ירוק, מי שירצה להיכנס לעיר, יעלה על הקו הירוק וייכנס לעיר. אין ספק שתהיה החמרה מדובר במונחים עוד 5 שנים. יש כאן פתרון שהוא פתרון סביר וטוב. אגף התנועה עשה את הבדיקות ואומר שהדבר הזה מתפקד.. יש לנו מערך תחבורה ציבורית עובד אומנם לא תוך שנה אחת אבל במשך השנים. לגבי השפה

ולדפנות השונות של השכונה האם נכון שמשמר הירדן צריך לקבל חזית מסחרית אנחנו חושבים שלא כי חשוב לשמור על היררכיה 1 וולנברג ופנחס רוזן היררכיה אחת, משמר הירדן היררכיה 2 – נחלאות היררכיה 3. נחלאות כן צריך להישמר כרחוב פנימי שמשרת את השכונה שם. ימצאו פתרון לכל דבר הרחובות יורחבו ויהיה מקום לאוטובוס לעמוד.

אסף הראל: לעצור רחוב ולא להאריך אותו- כן צריך לתת לרחוב להגיע עד לרחוב הראשי זה כל כך נכון. אודי כרמלי: ברגע שאני מחבר את רחוב נחלאות אני דופק את כל זרימת התנועה בפנחס רוזן. כי ברגע שמייצר מצב צר בין צמתים של מכוניות עומדות, אני מייצר מצב תנועתי גרוע יותר מהמצב שמוצע כאן. עירונית אני מסכים איתך. אז נחלאות עובר להיררכיה שניה.

אסף הראל: שזה בסדר נחלאות הופך לרח' ביניים הוא נותן חיבור בין האינטנסיביות בין הרחוב לפרויקט כמו משמר הירדן

אודי כרמלי: תאורטי צודק אבל כאן יש קונפליקט שמעמיסים את שכונה. אנחנו מנסים לבצע איזון בין שני הדברים. ברגע שפותחים את נחלאות לפנחס רוזן הוא הופך לרח' סופר עמוס.

אסף הראל: אתה לא יכול לעלות באורבניות ולא לעלות בגריד העירוני
אודי כרמלי: אתה מדבר מנקודת מבט של מכונית ולא הולך רגל, יש נגישות של הולכי רגל, יש נגישות של רוכבי אופניים. הציר של נחלאות קיים ומוצע בתוכנית כל מי שירצה לזוז שם יוכל לזוז בצורה טובה מאוד. מה שאתה מדבר עליו זה המכוניות זה מה שחשוב לך לייצר עוד תנועת מכוניות. מי שימלך במקום הוא הולך הרגל האופניים והתחבורה הציבורית

אסף הראל: מה יותר יעודד את הולך הרגל כציר רח' שיהיה בו מסחר מצד אחד או רחוב קטן.
אודי כרמלי: יש שם עוצמה מסחרית גדולה מאוד לאורך ראוול ולנברג ופנחס רוזן, הערה על הכיכר מקבל אותה נבחן איך אפשר ליצור בכיכר עוד אלמנט מסחרי כסאות שולחנות נבדוק ונכניס להחלטה. אולם להגיד שרח' נחלאות צריך לקבל דופן מסחרית לא נכון. אני לא מתחייב שיהיה שם בית ספר, ואשכול גני ילדים שהם מייצרים פעילות פי 10 מאשר תעסוקה ומסחר. לא נכון בכל מקום בעיר לייצר עוד מסחר בסוף צריך לבדוק איזון והתוכנית מאוזנת וטובה. אנחנו קיבלנו מרחב מאוזן ושפוי עם הרבה מאוד זיקה ציבורית ותפיסה נכונה של רחוב ופרוגרמה וכמות דירות ודיור בר השגה ותמהיל דירות מרחב ציבורי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסך דן דיון בהפקדה

יושטח ציבורי ענק שיתן בשורה לכל המרחב הזה. יש כאן תוכנית שמאזנת בהרבה מאוד צורות רצונות מצד אחד ושאיפות ופוטנציאלים בצד השני.
אסף הראל: אתם מפספסים את רחוב נחלאות ותשקלו מחדש.

ליאור שפירא: הצבעה על חו"ד צוות
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו.
נגד: מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0018-22' מיום 08/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 685 684 יקבע ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית
2. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס.
5. תיקון התשריט- הטמעת ציר הולכי רגל (ציר ירוק) בתשריט ולא רק בנספח הבינוי.
6. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הדב"י וחתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
7. תיבחן הגברת הפעילות המסחרית בכיכר הדרום מערבית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל וגל שרעבי דמאיו.
עו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

מומלץ לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך:

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. מבוקש לתת ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

חו"ד נוספות:

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

שיכון דן – מוסד דן	פורום מה"ע

משתתפים : דורון ספיר

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0022-2027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצ'י



כתובות:

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

שטח התכנית : 6.56

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0027-222	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 7099 651,585,593 גוש 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ-880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ-1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584,592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ-4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ-3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיחיד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

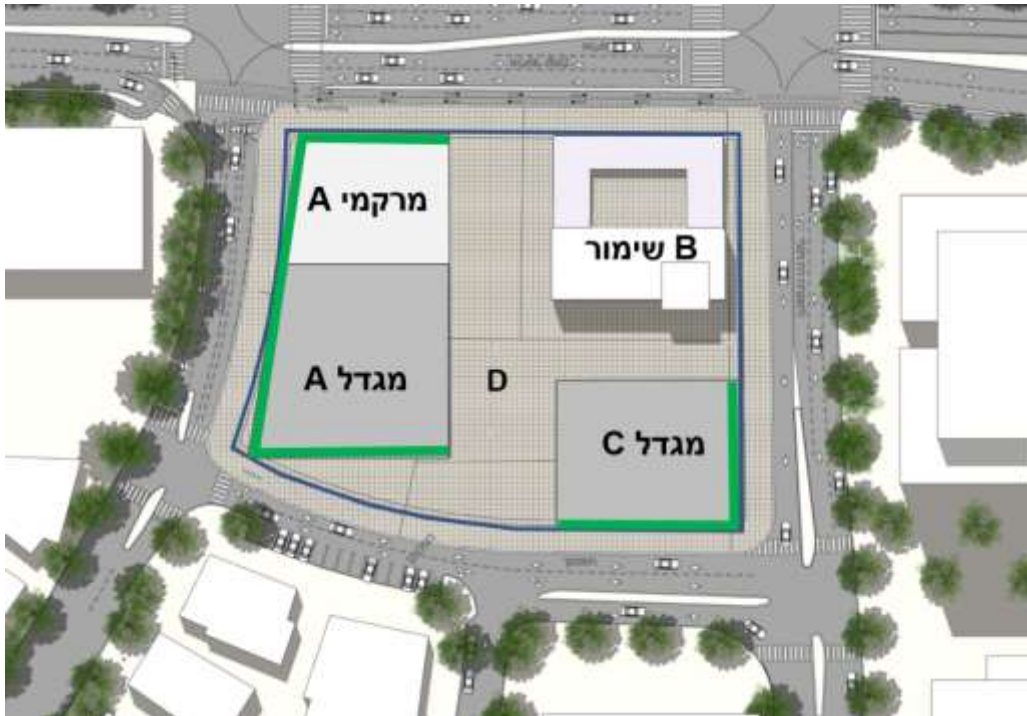
שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2022-0027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה D-A, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב לאונרדו
14 - 2022-0027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת ועדת שימור:

1. הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
2. יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
3. בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מחנה C בית השלטון המקומי	מחנה B מלבן	מחנה A בני ברית	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מעוגל)	
						שטח מנוש מאוחר
מינימום	200	200	400	800	1%	שטח מסחר
מינימום	2,200	4000		6,200	7%	ציבורי
מעוגל	19,400		4000	4,000	5%	מלונאות
מקסימום. 50% מהדירות להשכרה.	הסכמה	שימור	21,000	21,000	25%	מגורים
יחידת השטח	17,000		34,900	51,900	62%	משדרים

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		הוראה מגבילה
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
<סך הכל>	A		45,225	15,075			60,300
מגורים	A		15,750				מקסימום
משרדים	A		26,175				
מסחר	A		300				מינימום
מלונאות	A		3,000				מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800			4,200
מסחר	B		160				מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240				מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850			19,400
משרדים	C		12,750				
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650				מינימום
מסחר	C		150				מינימום
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	39,950	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0027-222	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התייעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהיה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 ה לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2022-0027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים : בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.
על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

- מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות :
- 2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.
 - 2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.
הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022
 - 2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.
 - 2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.
- ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים :

- 3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם
המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.
עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.
יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.
- 3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים
התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל : מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט : תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 0027-22	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורר.

התקנים יהיו מרביים והיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1: 8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החניה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשוררת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2022-0027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
 - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
 - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
 - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
 - היצמדות לקו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

- במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :
- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבנ"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

- התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתינו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות :

שטחי ציבור :

- התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.
- מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך :
- השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומות הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
- השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים :

- התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקה הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
- הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2007-022	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה. מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיון בהישג יד מעבר לדיון להשכרה (כמפורט מטה).

דיון להשכרה:

בקרע בבעלות עירונית יקבע דיון להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיון בבעלות עירונית.

הדיון להשכרה:

- יהיה בבעלות וניהול אחדים
- תמהיל גודל יח"ד יסקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטח הממוצע של יחידות דיון אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיון בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיון (בכלל התוכנית):

גודל יחידות דיון ממוצעת 65-70 מ"ר נטו. תמהיל יחידות הדיון יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת. אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על קרקעי	אחוזים	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
	מ"ר	12,560 מ"ר	83,900 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	4- קומות	40 + 5 בהקלה קומות
	מטר		
תכסית			63%
מקומות חניה			340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22 להלן ההחלטה:

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
מס' 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	26/10/2022
דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה	14 - 0027-222ב'

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר תוכנית (507-0615943)	שם תוכנית ותא/מק/3720 מרחב לאוניברסיטה	מגיש התוכנית הועדת המקומית לתמיכת תל אביב	עורך ותוכנית פרויקט צפוני אדריכלים בע"מ
החלטות ועדת התכנון (להלן: "החלטות") טוב הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה) טוב הרשות	☐ עצמאית עצמאית	☐ עצמאית עצמאית	☐ עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית
שם הרשות (בה חלה התוכנית) טוב הרשות (יש לסמן אחד בלבד) תל אביב יפו			
התוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התוכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

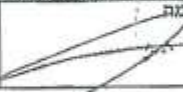
החלטות ועדות	התקציב	אין חוראות מיוחדות	+
חוראות מיוחדות – טבלת שיעור B.6 קיימות חוראות לשטח העמיתות בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 601		

קביעת חוראות למתחמי תבנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ליור אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.2 א.1, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.2 א.1, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.2.1 (א)2, מלאי יחידות דיוור בתוכנית המוסיפת מעל 100 יחיד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.2 א.1, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.2.1 (א)2, מלאי יחידות דיוור בתוכנית המוסיפת מעל 100 יחיד
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בנייה בסיסיים וקבועים ותוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי,	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.2 ב.2, רחק בסיסי 4.2 רחק מרבי 12.8
קביעת שטחי בנייה תעולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה תעולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.4 (א)2, מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות 3.1.4 (א)2, מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	3.1.5 (א)2, מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות 3.1.5 (א)2, מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה בקווי תחנת' חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בחתום לחמשות התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	4.2.2 (א)1, חתום מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכולל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובחתום לסעיף 4.2.6 (א)2, לחוק. תחום התכנית גובל בצידה המערבי באזור

החברות וקיימות דרך המפרדה בין האזורים והבניה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חביוני בסביבה.	4.2.2 (ב) נספחים		
+	4.2.2 (ג) גובה קומות		
+	4.2.3 בניה בין קווי בניין לקוי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2.1 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	4.2.4 החזית בדבר נטיעות ועצים		
התכנית תואמת חו"ד יחידה אסטרטגית	4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית	הקצאת 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 בת הוראות בדבר הקצאת /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית, לפי חסומן בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת התגובה 'מרחב ציבורי'
+	3.8.1 אזור העדפת חולמי רגל נדרשת חו"ד תחבורתית.		הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מוטליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חומות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	3.8.2 קו בניין / 3.8.2 קו בניין.		
+	3.8.7 תקן חנייה		
+	4.3.1 התכנית כוללת הוראות בעניין שימור מבנה לשימור.		שימור - סעיף 4.3.1 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
+	4.4.1 תכנית חנייה תכנית בעלת חשפוע סביבתית מותאמת חו"ד סביבתית, כולל חסלות. מותאמות הוראות בעניין בניה ירוקה וחוראות מרחביות בהיבט סביבתי	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4.1 חדרות תכנית בעלת חשפוע סביבתית (4.4.1) תווית דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תסאים לחפקדת (4.4.5) תסמאות לסמות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 מותאמת חסמקח על שטח חילחול ביוקף של 15% מותאמת בחינה מוקדמת לתאמה למערכת חבוב העירונית (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6.1 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחנות תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מין (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסמול (4.6.6)
+	קיימים נספחי מים ביוב וניקוז		

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	3720-מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו
14 - - 2022-0027	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

שימוש בתוכנית חמפורטת	
תוכנית בסיסיות ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית מועלנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 (חוקות)
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שימור, לפי חמפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחברות... ולעניין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... כותאם למפורט בסעיף.

החלטת ועדה מקומית			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

70 ברעם | 2017

חשתיים
גבי אילנה סרלמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1/773/2022

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

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר : מציג את התוכנית במצגת

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה	14 - 0022-222

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב לעיר של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממנותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכנית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אוויריות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטריז' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטריז' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר השגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האוויריות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א. הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן. חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר. מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאוי"ח וההסכם בינו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות. אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה	מס' החלטה 26/10/2022 0027-222' - 14

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפריר: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושבה הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוהה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיוור בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל 125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיוור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.

מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיוור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - - 0027-222	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפרי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי חציה לאורך המדרכות

דורון צפרי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ-6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף.

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפרי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפרי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש-320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפרי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנד לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2022-0027 ב' -	דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת ועדה

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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

בישיבתה מספר 2022-0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-0568238
15 - 0022-ב'	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

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

כתובת:

בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצמן

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 30.488 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים

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

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/מק/4240
יעוד קיים: מסחר ומשרדים, שצ"פ, דרך
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים): 20.01 דונם
זכויות בניה: 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)
תכנית המתאר תא/5000:
אזור תכנון: 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0568238 תא/4848 - מגדל "בלו"
15 - 0027-222	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

- רח"ק מירבי : 4.0

מצב תכנוני מוצע : תיאור התכנית המוצעת :

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

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

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

מטרת התכנית :

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

עיקרי הוראות התכנית :

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

פירוט יעודים :

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

שימושים :

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

שימושי בידור, בילוי ופנאי

מגורים

דיוור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה

שימושים ציבוריים

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים

מחסנים, למעט בקומות מגורים

שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין :

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1

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

נתונים נפחיים :

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא-507-0568238
15 - 0022-222	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

מספר קומות וגובה:

עד 80 קומות מעל קומת קרקע

תמהיל יחידות דיוור:

שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

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

זכויות בניה:

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-0568238
15 - - 0022-222	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

טבלת השוואה :

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



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פיתוח המרחב הציבורי :

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

הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים :

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא-507-0568238
15 - 0022-222'	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

הציבוריים שידרשו באותה העת.

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית תחולק בין שני :

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

תנועה וחניה:

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

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

מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

1. רקע:

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

2. תקני החניה:

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

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

3. נגישות וחניונים:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-0568238
15 - 0022-222	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

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

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

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

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

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

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

5. מערך תנועה היקפי:

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

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

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

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

6. סיכום:

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

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

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

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

פינוי אשפה:

תבוצע הפרדה ככל הניתן בין מערכות האשפה של השימושים השונים.

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

זמן ביצוע:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-0568238
15 - 0027-222	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

שוטף.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

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

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

ערן וקסלר : בשנת 2006 הועדה אישרה את התוכנית לבלו מול. כבר אז ידענו שהמקום ראוי לתוספת זכויות בהמשך באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית והיום מביאים את התוכנית הזו בפני הועדה. מדובר במגדל מעורב שימושים שיותר מחצי מההזכויות בו הן לתעסוקה.
 משה צור : מציג את התוכנית
 ליאור שפירא : תוכנית השימור הכריחה אותנו לשמר את המקפצה ואני חושב שהמגדלים צריכים לעבור בגובה את המקפצה.
 מיטל להבי : לא ברור הקו הכחול בדפוס. למה מראים לנו ריבוע כאשר אתה מציג תוכנית בראיה רחבה ואולי צריך להסתכל על התוכנית כתוכנית צל ולא רק הבניין שמתרומם לגובה. התכנית בתחום תוכנית

התוכן	מס' החלטה 26/10/2022
4848/תא-507-0568238 - מגדל "בלו"	15 - 0027-222
דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה	

3700 ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר כי מדובר במגדל של 80 קומות. המגדל חורג מתוכנית המתאר בתכנית ובהיקף הבניה. מגיעים לרח"ק מאוד גבוה שלא תואם את תוכנית המתאר והתועלות הציבוריות לא תואמות את ההיקף שמבוקש פה מבחינת פריצת קו הרקיע ומבחינת פריצת תוכנית המתאר ואני רוצה להבין את ההצדקות חוץ מהעובדה שהוא יראה הבניין הכי גבוה בעיר שלנו. אני חוששת שזו תהיה סנונית ראשונה שאחריה יבואו עוד פריצות.

דורון ספיר : אישרנו 2 בנינים של 80 קומות בבית מעריב ומגדל הקריה.
מיטל להבי : אני מבינה שפורצים את תוכנית המתאר ואני רוצה להבין למה. לבית מעריב נתנה הצדקה בגלל הרכבת. מוסדות ציבור 9300 מ"ר ועוד 1000 מ"ר זה מעט מידי והדרך להצדיק תוכנית כזו היא לתת תועלות יותר משמעותיות. מדוע פורצים את תוכנית מתאר. אם זה בגלל המטרו עוד המדינה תבקש את היטל ההשבחה כמס מתע"נ אז זה לא יביא כסף לעירייה.

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

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

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

אודי כרמלי : לא בונים ברבוע של המגדל אלא בגבול שלו.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לדעת איך הבניין יראה מבחינת ערכים מקיימים חומרים וחיסכון אנרגטי, אני מבקש שיציגו לי באופן פרטי ושיהיה בהחלטה. (חן מצטרפת לבקשה).
אסף הראל : אלו המקומות שצריכים לבנות במקסימום וזהו מיקום אידאלי למגדלים גבוהים אני משבח את העיצוב. לגבי התועלות הציבוריות על איזה היקף של יח"ד כמה קומות כמה יח"ד והאם נשקל תעסוקה ברת השגה.

אורלי אראל : זה לא במסגרת התועלות הציבוריות בתוכנית המתאר.
מנדי : (ממשיך בהצגת המצגת) -מעבר לכביש מעל סינמה סיטי יש תוכניות שרצות. מציג את התוכניות של הרצליה שמקדמים בניה לגובה. באזור של רמה"ש מקדמים תוכניות של 40 ו-60 קומות.
מיטל להבי : עשית את כל המגדלים הללו בלי דרך?

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

מיטל להבי : בתוך מגרש של 20 דונם אתה מנצל רק 5 דונם ושם עליו את הרחק וכל השאר זה גינה?
משה צור : המבנה של וויקס הוא מבנה של קומות נמוכות ויחד על השטח מגיעים לרחק לא חריג 8.
גלי דולב : מצביעה על הפרויקט שנבנה, מציגה עוד שטח שמחכה לתוכנית עתידית אז ה20 דונה הוא השטח השלם בשלמותו ולא באותה בעלות ומקדמים אותו ביחד.

מיטל להבי : ועל השטח הזה קבלתם רח"ק 8
משה צור : אנחנו רוצים ללכת למחוז בגלל הגובה ורח"ק 8. ואנחנו לא מוסיפים חניה לתעסוקה ולא מוסיפים מסחר. יש נגישות טובה לפרויקט.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

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

משה צור : יש גינה גדולה מאוד.

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

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

ערן : בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו ובסופו של דבר נבחר לממש את כל הזכויות הציבוריות כחלק מהמגדל (9300 מ"ר שטח ציבורי בנוי ועוד שטח ציבורי בנוי כתועלת לתעסוקה ברת השגה).. מבחינת השטחים הפתוחים במפלס הקרקע, כל היקף המגדל יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

התוכן	מס' החלטה
4848/תא-507-0568238 - מגדל "בלו" דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה	26/10/2022 15 - 0027-222

ראובן לדיאנסקי: אני שאלת לגבי שטחים פתוחים בתוך הקו הכחול. מיטל להבי: מה תכנית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט? מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין. גלי דולב: בקו הכחול 15% חלחול בתחום התוכנית. מלי פולישוק: בדריש כתוב 10%.

מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000 מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס. ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ-400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבוריים בתחום הבלו מול וגם את האוטובוסים לא שכחנו כי יהיו עוד תחנות אוטובוס. מיטל להבי: יש קניונים שהם סגורים וכך גם החניות והמעברים בנחלת יצחק למשל. גלי דולב: וויקס כולל 600 חניות ועוד מקומות חניה לתעסוקה. זה פרויקט משותף, יש כאן תחבורה ציבורית שהיא לא רק הקו הירוק ויש כאן תחנות אוטובוסים מכל מקום. יש כאן דרך בצפון היא מתחברת בתת הקרקע מתחת ליוניצמן כמטלה של התוכנית הזו.

ליאור שפירא: אם יש מקום לבנות את המגדלים האלו זה בדיוק המקום. ראובן לדיאנסקי: לגבי שטחי חלחול זה שעושים וי על 15% שטחי חלחול זה תלוי טופוגרפיה. לא ידוע האם הקרקע היא בשיפוע כזה או אחר ומה קורה בזמן של גשם אם המים יודעים להגיע לשטחי החלחול. חן אריאלי: צריכה להיות פה יותר תועלת ציבורית. כמה תועלת ציבורית יש? חן אריאלי: נאמר פה על תועלת ציבורית שאין מספיק תועלת היזם וצריך לבקש גם וגם ולא רק חלופות. צריך עוד שימושים לא רק גינות על הגגות.

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

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

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

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

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

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

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

רוני: בדיוק. ראשית מה השווי של הפרויקט וקשה להאמין ששווי הקרקע לתעסוקה היא 10,000 ₪ למטר. בחסן ערפה שווי מטר בימי השיא הוא 4,600 למטר קרקע ברוטו. שווי מטר בשליפה היא 22-23

התוכן	מס' החלטה
4848/תא-507-0568238 - מגדל "בלו"	26/10/2022
דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה	15 - 0027-222

אלף ש' למטר. כל מטלה שנטיל בנוסף זה מופחת מהקופה הציבורית קרוב ל100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.

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

מיטל להבי: יש פה שכונה איפה הבי"ס?

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

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

אודי כרמלי: יציגו לך.

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

משה צור: תהיה רמפה בלי רמזור.

אסף הראל: מה שטח דיור בהישג יד?

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

ראובן לדיאנסקי: אבל הוא חייב להיות תל אביבי

אסף הראל: למה לא דיור בהישג כאן

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

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

מאושר פה אחד

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

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- 13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניית אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- 14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- 15) תועלת ציבורית מבוקשת – השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
- סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- 16) תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - כג. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - כד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - כה. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
 - כו. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מגדל "בלו" 4848/תא-507-0568238
15 - 0022-222ב'	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

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

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

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

דיווח על כך שהועדה המקומית מצטרפת כמגישה התכנית

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

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

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0568238 תא/4848 - מגדל "בלו"
15 - 2022-0027	דיון בתיקון טכני בהחלטת הועדה

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

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

לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף התנאים הבאים בפועל:

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

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

תיקון החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

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

- לקבל את אישור מועצת העיר לטבלאות האו"ח.

יתר התנאים הבאים יקבעו כתנאי להעברת התכנית למחוז:

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

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

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
16 - 222-0027	בנימין 8
	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: תיקון טכני להחלטת הועדה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: בית אלפא 7, שכונת מונטיפיורי, תל אביב-יפו.

מיקום:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, ת"א, גוש: 6918 חלקה: 5
מגרש מקבל: בית אלפא 7, ת"א, גוש: 7107 חלקה: 305

מפה:

מגרש מוסר:

מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	5
7107	מוסדר	חלק	305

שטח התכנית:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – 0.582 דונם
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – 1.176 דונם. שטח לחישוב זכויות 1.113 דונם לאחר איחוד וחלוקה לחלקות
בייעוד דרך מאושרת
סה"כ שטח התכנית: 1.758 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
מודד: לביב חלבי – פוטו-מאפ בע"מ
יועץ תנועה: לב ללצ'וק - ללצ'וק הנדסה בע"מ
יועץ תשתיות: ארז גלבוע – גלבוע מהנדסים בע"מ
יועץ סביבתי: לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ
אגרונום: שבתאי גונן – גונן-עצים וסביבה בע"מ
מהנדס שלד: יובל אכברט – אינג' יעקב ויובל אכברט בע"מ
אשפה: ירוחם איש-גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
שימור: שירלי חובב
שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יזם:

הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ – על ידי יעקב קוטלר.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור נחלת בנימין 8
16 - - 2022-0027	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – בבעלות חברת פרויקט נ.ב. 8 בע"מ. הזכויות לניוד בבעלות חברת ב.עויק ייזום והשקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה ברשם המקרקעין לטובתה.

מגרש מקבל: בית אלפא 7 – בבעלות חברת הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8 (מס' סידורי 651 בנספח א' של תכנית השימור 2650/ב) – מבנה מגורים בן 4 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בשנת 2014 בהיתר מס' 20131217 ע"פ תכנית תא/4577. המבנה עבר ריענון לשימור ב- 2019 במסגרת ניוד זכויות קודם במסגרת רישיון שיפוץ מספר 4417. התקבל אישור גמר לביצוע העבודות בסימוכין 35500918. מגרש מקבל: בית אלפא 7 – מבנה קיים בן 2 קומות + גלריה + מרתף המשמש כבית מלאכה. סה"כ כ- 1900 מ"ר בנוי בפועל.

מבנה מגרש מקבל - בית אלפא 7:



מבנה מגרש מוסר - נחלת בנימין 8:



מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מדיניות שכונת מונטיפיורי אושרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019. בימים אלו נערך עדכון נוסף למדיניות אשר יובא לאישור הועדה המקומית בחודשים הקרובים. המדיניות מציעה לשמר את האיכויות האדריכליות הקיימות המאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים ואחרים, המאפיינים בחלק זה של השכונה. המדיניות קובעת שימושים, מסמנת מבנים מוצעים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים כולל הנחיות לעיצוב החזיתות, החצרות הפנימיות, איפיון הגגות, חומרי גמר, הצללה וכ"ו – הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר. במסגרת עדכון המדיניות, זוהו מספר מבנים לשימור בשכונה על פי קריטריונים שונים כגון: מצב פיסי, איכויות עיצוביות ומיקום. ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 06/12/2020 אישרה לצרף את 9 המבנים שזוהו לשימור במונטפיורי דרום, ביניהם המבנה בבית אלפא 7. המדיניות מגדירה בחלקה הדרומי של השכונה עירוב שימושים בהגדרת שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שימושי בידור ופנאי. שימושי התעסוקה יכללו גם עסקים לייצור ותחזוקה כגון בתי מלאכה ומוסכים לשמירה על שימושים הקיימים. תידרש התאמה לדרישות איכות הסביבה, בטיחות, כיבוי אש וכו'.

מספר הקומות המותר על פי המדיניות הוא 7 קומות מלאות.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
16-0022-22	בנימין 8
	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

תשריט שימושים עדכון מדיניות

מבנים לשימור ע"פ מסמך מדיניות



תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. 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 יותר 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. תשריט יעודי קרקע (תא/5000): נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרבנות	תשריט אזורי ייעוד	3.5	7	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור תעסוקה מטרופוליטני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	+	במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הצבי, בלבד.
	שכונת מונטיפיורי	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותר מגורים עד 30%.
		נספח עיצוב עירוני				גובה: עד 7 קומות.
						באזור המסומן כמקום ובו בניה נקודתית חריגה לסיבובת.
						בניה חריגה מסיבובת תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליטני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8
16 - 222-0027	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב בית אלפא 7 תוכנן בין השנים 1945-1947 ונבנה בשנת 1947 בשכונת מונטיפיורי על ידי משרד האדריכלים: י.דיקר א.שילר ל.גרסטנר כמבנה תעשייה לעיבוד מתכת לייצור משאבות. בעל הקרקע החתום על התכניות המקוריות: המניע משאבות בע"מ. על תכנית השינויים חתום האדריכל מקס (מרדכי) טינטנר.

המבנה ברחוב בית אלפא 7 הוגדר כמיועד לשימור כחלק מעדכון מסמך המדיניות למונטיפיורי דרום. המבנה בסגנון בינלאומי (מודרניסטי) ובנוי שלד בטון, לבני סיליקט ולבני בטון בחיפוי טיח והוא כולל תוספות מאוחרות הבנויות לבני איטונג בחיפוי טיח ובלוקי בטון חשופים. למבנה גג עליון שטוח באגף הדרומי ובאגף המזרחי וקרוי קל המכסה את אולמות הייצור בצדו הצפוני והמערבי. בנוסף, קיימות במבנה קומות גלריה מאוחרות ע"ג קורות ברזל ועץ.

מצב תכנוני קיים

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8

תכניות תקפות: 4577, 2650/ב, 1200, 44.

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 582 מ"ר

במסגרת תכנית קודמת לניוד זכויות להלל הזקן 14 תא/מק/4577 נמחקו 131.9 מ"ר עיקרי.

זכויות הבנייה הנותרות לניוד לאחר תכנית תא/מק/4577: 273.42 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב מיום

10.05.2022 עם שומה מיום 07.12.2021.

שווי הזכויות ע"פ שומת שמאי הועדה מאיר צור מיום 07.12.21 – 30,600 ₪ ל 1 מ"ר מגורים עיקרי לניוד.

מגרש מקבל: בית אלפא 7

תכניות תקפות: 2058, א/1043, ע'1, ג'

יעוד קיים: אזור תעסוקה (כולל אפשרות לשימוש מלונאות בכפוף לאישור דעת הועדה המקומית ע"פ

תכנית א/1043)

שטח המגרש: 1,113 מ"ר לאחר הפקעות לדרך.

מס' קומות מעל הקרקע – 5 כולל קומת קרקע (תכנית 2058)

זכויות הבנייה עיקרי: 200% (תכנית 2058) – 2,226 מ"ר

זכויות בנייה – שירות: 35% משטח עיקרי (תכנית א/1043) – 779.1 מ"ר.

סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 3,005.1 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכנית תקפות: 2.7

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב בית אלפא 7 קביעת יעוד לתעסוקה כולל שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קביעת המבנה הקיים במגרש ברחוב בית אלפא 7 כמבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי לחיזוק הזהות המקומית של שכונת מונטיפיורי דרום, כל זאת בהתאם לתכנית המתאר ותכנית השימור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 273.42 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים

המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין

המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 07.12.21 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל

מתאריך 08.06.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר שווים ל 4.08 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תכנית המתאר וניוד זכויות:

ע"פ תכנית המתאר:

רח"ק מירבי – 3.5

שטחי בנייה על קרקעיים (ברוטו) – 3,895.5 מ"ר.

ניוד ממבנה לשימור:

תוספת שטח עיקרי (50% מתב"ע תקפה) – 1,115.55 מ"ר

תוספת שטח שירות (35% משטח עיקרי לניוד) – 390.44 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים – 5,401.49 מ"ר.

רח"ק מוצע: 4.85*

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
16 - - 2022-0027	בנימין 8
	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת המבנה הקיים בבית אלפא 7 כמבנה לשימור.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 8, למגרש בבית אלפא 7.
4. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים – קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה, מלונאות ומסחר, וכן שימושים נוספים של עד 25% שימוש למסחר 2 מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.
5. קביעת זכויות בניה לתעסוקה, מלונאות ומסחר מעל קרקע.
6. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות.
7. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים לשימושים בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות עיצוב ובינוי לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, תכסית, שטח מרפסות, בינוי על הגג, מרתפים וחזיתות המבנה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
11. קביעת תקן חניה.
12. הוספת שתי קומות בהקלה.

תא שטח 300:

13. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

שימושים:

קביעת שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה וקביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחובות בית אלפא ושיטבל.

1. קומת הקרקע: יותרו שימושים של מסחר 1, לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי, מלונאות ותעסוקה. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.
2. יותרו שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים משטח המגרש בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. קומות 2-8: יותרו שימושים למלונאות ותעסוקה.
3. גג: בריכת שחייה לשימושים המשרתים את השימוש העיקרי, חדרי נלווים דרושים לתפעול בריכת השחייה ומתקנים טכניים.
4. בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון. בנוסף יותרו חניה, שטחים טכניים ושטחים תפעוליים.

התכנית אינה כוללת שימוש למגורים.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי מזרחי לרח' שיטבל – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין קדמי לרח' בית אלפא – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין צדי מערבי – 3.00 מ'.
- קו בניין צדי צפוני – 3.00 מ'.

שימור:

בתאריך 13/6/21 הוצגה התכנית בוועדת השימור אשר אישרה את הבקשה לקדם את התוכנית לוועדה המקומית תוך המלצה לבינוי שלד עם אלמנט בטון מלבני ולא קובייתי וכן כי שימור/ שיחזור שלט המפעל ההיסטורי "המניע" יהיה בתיאום מול יו"ר הוועדה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
16 - 222-0027	בנימין 8
	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

1. המבנה המקורי הקיים ברח' בית אלפא 7 נקבע בתכנית כמבנה לשימור בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.

זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות שטיבל ובית אלפא. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.

הוראות בינוי

1. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב (בהתאם לסעיף 62.א. (א) ס"ק 5):
1. קביעת גובה מבנה ומספר קומות – סה"כ 8 קומות מעל הקרקע + בריכת שחייה וחדרים נלווים לה בגג, כולל קומת הקרקע מתוכם 2 קומות מניוד. מבוקשות 2 קומות בהקלה
2. קביעת גובה קומה טיפוסית מקסימלית – 3.4 מ' ברוטו. למעט קומת קרקע, ראשונה ושנייה שייקבעו ע"פ מפלסי מבנה לשימור.
3. תכסית מירבית של עד 70% כולל המבנה הקיים לשימור.
4. קביעת הוראות עיצוב לחזיתות:
- החזית תאופיין בגריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה. הגריד יבלוט ממישור המילואות.
- חומרי הגמר יהיו: גריד אורתוגונלי מבטון חשוף, מילואות מזכוכית ופירזול ופתחים מאלומיניום/פלדה. חומריות ופרטי מבנה לשימור בהתאם למקור.
- ניתוק ממבנה לשימור – החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- מרפסות ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו מקו חזית הגריד.

הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. לא תותר בניה של חדרי מלון בקומת הקרקע.
2. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי הרחובות בית אלפא וטיבל.
3. אורך החזית המסחרית הכולל לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה ובעומק שלא יפחת מ 5 מטרים לרחובות הנזכרים לעיל.
4. פתיחת חזיתות המבנה לשימור לכיוון הרחוב בית אלפא וטיבל תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
5. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

הנחיות בינוי בגג:

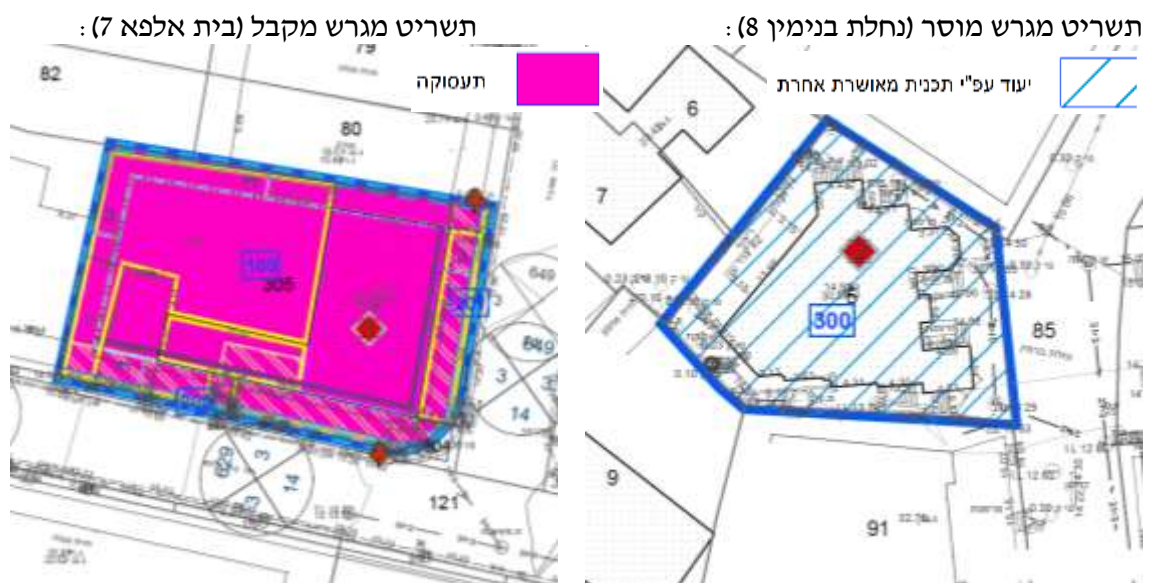
1. תותר יציאה מהגג וחדרים נלווים לשימושי הבריכה בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה שתחתיו.
2. נסיגות בגג:
- נסיגה מחזית קדמית מזרחית לרחוב שטיבל – 6.00 מטרים.
- נסיגה מחזית קדמית דרומית לרחוב בית אלפא – 6.00 מטרים.
- נסיגה מחזית צדית מערבית – 3.00 מטרים.
- נסיגה מחזית צדית צפונית – 3.00 מטרים.
3. גג המבנה יפותח וישמש את דיירי המלון, למעט באזורים המיועדים למערכות טכניות.
4. חדרים נלווים, חדרי המכוניות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן ויוסותרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה.
5. הצללות על הגג יהיו באמצעות שמשיות בלבד, ללא בינוי על הגג, למעט גגון הגנה מהגשם בצמוד ליציאה מהגג כמסומן בנספח הבינוי.
6. הקמת בריכת שחייה תותר על הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.
7. בריכת השחייה תוצל בשטח שלא יפחת מ 30% משטחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות על ידי שמשיות בלבד ללא בינוי על הגג.
8. בריכת השחייה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ 1.0 מטר ממעקה הגג כמופיע בנספח הבינוי. תשתיות הבריכה לא תחרוגנה מעל מגובה מעקה הגג למעט מתקני הנגשה.
9. גובה מירבי של מעקה הגג לטובת הקמת בריכת השחייה ו/או מערכות הטכניות 1.30 מטרים ממפלס שהיית אנשים בקומה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בחללת
16 - - 2022-0027	בנימין 8
	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

הנחיות בינוי למרתפים:

1. מספר קומות המרתף המירבי יהיה עד 6 קומות מרתף.
2. תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.
3. בניית המרתפים תתאפשר עד גבולות המגרש, למעט במרווח הקדמי בזיקת הנאה לרחובות שטיבל ובית אלפא.
4. הוצאת אויר ושחרור עשן מהמרתפים לא תהיה לכיוון המדרכות ברחובות שטיבל ובית אלפא, אזורי שהייה, מעבר ציבורי, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרת פתחים של שימושים רגישים במבנה. הפתרון המוצע יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
5. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות.
6. עומק מילוי הקרקע בפיתוח מעל תקרת מרתף עליון תהיה 1.5 מטרים לפחות לצורך שתילות ונטיעות עצים.

תשריט מצב מוצע:



בינוי מוצע:

בינוי מוצע במגרש מקבל (בית אלפא 7):



התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בחלת	26/10/2022
בנימין 8	16 - - 0027-222
דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22	

תכנית קומת קרקע מוצעת (בית אלפא 7):



הדמית מבנה מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	26/10/2022
דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22	16 - 0027-22

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

סח"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי			יעוד
	סח"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סח"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
10,901.49	6,198.05	(3) 4,800	1,401.49	4,700	(3) 700	(1) 4,000 (2)	תעסוקה
(4)							יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

הערות ברמת הטבלה:

- (א) זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מספר הקומות, התכנית וקווי הבניין בטלות.
(ב) תותר המרה של שטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בתכנית זו, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום, ובלבד שלא יעלו על סך כל השטחים שתכנית זו מותרת לבנייה בתת הקרקע.
(ג) לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח' מלון.
(2) מתוך סח"כ שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע יוקצו 200 מ"ר עיקריים לפחות למסחר בקומת הקרקע ולא יותר מ-450 מ"ר לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי.
(3) זכויות בנייה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבנייה יבוטלו.
(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר בנחלת בנימין 8, הינן ע"פ הוראות תכנית מאושרת תא/4577 למעט מחיקה של 273.42 מ"ר עיקרי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
בית אלפא 7	נחלת בנימין 8	בית אלפא 7	נחלת בנימין 8		
עיקרי: 4,000 מ"ר שירות: 1,401.49 מ"ר סח"כ: 5,401.49** מ"ר הערה: זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין בטלות.	הפחתה של 273.42 מ"ר עיקרי	עיקרי: 2,226 מ"ר שירות: 779.1 מ"ר סח"כ: 3,005.1* מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 07.12.22	מ"ר	סח"כ זכויות בניה מעל הקרקע
36.35 מ'		17 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה מעל מפלס הקרקע
ללא שינוי		קדמי מזרחי – 3 מ' קדמי דרומי – 3 מ' צדי מערבי – 3 מ' צדי צפוני – 3 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	קווי בניין
9		5	כקיים/ללא שינוי		קומות
3.4 מ'		ל.ר.	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה קומה

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת	26/10/2022
בנימין 8	16 - - 2027-0027
דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22	

טיפוסית	שינוי	מס' חניות	חניה
10 + 1 נכים ע"פ תקן חניה מוצע למלונאות 1: 15 (יח')	-	כקיים/ללא שינוי	

* ע"פ תכניות מאושרות.

** כולל רח"ק מירבי 3.5 + זכויות מניוד.

סטייה ניכרת :

המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת :

1. תוספת למספר הקומות.
2. שינוי בגובה המירבי.
3. הקטנת קווי הבניין.
4. שינוי בשימושים המוגדרים בעיקרי הוראות התכנית (לא יותרו מגורים).
5. סגירת מרפסות.
6. שינוי בזיקות הנאה ברחובות.

הוראות לתנועה וחניה :

1. הכניסות לחניה, לאזור הפריקה והטעינה ולאיסוף האשפה יהיו במפלס רחוב בית אלפא בצדו המערבי של המגרש.
2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
3. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 15 יחידות מלונאיות + חניית נכים בהתאם.
4. תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
5. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1: 350.
6. תקן חניה למסחר – תקן חניה 0.
7. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע – תקן חניה 0.
7. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.

בניה ירוקה :

1. בנייה ירוקה :
 - 1.1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - 1.2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
 - 1.3. על השטחים בתחום המבנה לשימור בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 ברמה של 40 נקודות לכל הפחות ללא תנאי סף.
2. אנרגיה :
 - 2.1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
 - 2.2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 - 2.3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.
3. מים :
 - היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
4. עמדות טעינת רכבים חשמליים :
 - בחניות תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

הוראות לעצים בוגרים :

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8
16 - 22-0027	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעסקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
4. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

איכות הסביבה:

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל מפלס הגג הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שייאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. פליטת אגוזי גנרטור חירום בגג המבנה.
3. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
4. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
5. חלחול מי נגר לפחות – יוותרו 15% שטחים פנויים מבנייה חופפים בתת ועל הקרקע עבור חלחול השהיית נגר ונטיעות עצים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. פתרונות לנגר עילי יאושרו בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
7. טיפול בזיהום בקרקע ייעשה בכפוף להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה, סקר היסטורי ותכנית דיגום.
8. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
9. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
10. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש.
11. ככל שיפעל מסחר שאינו חלק אינטגרלי מהמלון, עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר ככל הניתן.
12. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
13. מטרד רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 22:00 ועד 07:00 למחרת.
14. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך אשר יפנה לאחראי על פירוק האסבסט מטעם עיריית ת"א.
15. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
16. שפילת מי תהום ככל שתידרש תיעשה באישור רשות המים.
17. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
18. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
19. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	509-0908507 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8
16 - 2007-222ב'	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

הוראות למלונאות:

1. דירוג המלונאות יהיה CAD בתאום עם משרד התיירות.
2. מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות. כמות החדרים הסופית תיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
3. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
4. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון להבטחת הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
5. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

הוראות לזיקת הנאה:

1. השטח שבין קו המגרש למבנה הקיים ברחוב בית אלפא ושטיבל יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, כמסומן בתשריט מעל הקרקע ומעבר תשתיות בתת הקרקע.
2. פיתוח שטח זיקת הנאה במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה ללא הפרשי מפלסים, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, שערים ומחסומים או הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, קורקינטים או רכב דו גלגלי קל אחר שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
4. בתחום זה תיקבע זיקת הנאה גם למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מטרים מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים.
5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

א. רישום הערה:

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, ע"פ תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע: שוטף

התייעצות עם הציבור:

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 7/6/21 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, פרדי בן צור, סמדר כהן, לריסה קופמן וטל מלץ הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור היות והתכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, מדיניות שכונת מונטיפיורי המתוכננת אשר תובא לאישור הוועדה המקומית בחודשים הקרובים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8
16 - 2022-0027	דיון בדיווח - תיקון טכני בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 29) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. להוסיף בהוראות התכנית הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
2. לעדכן תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
3. תנאי להפקדה בפועל אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה, בהתאם לפקודת העיריות.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
8. תנאי למתן תוקף אישור סופי של נספח תנועה ע"י מחלקת התנועה.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

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

דיווח על מחיקת סעיף בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22:

לאחר בדיקת השירות המשפטי עולה כי לא נדרש אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה בהתאם לפקודת העיריות אשר מופיע בהחלטת הועדה כתנאי להפקדה בפועל מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד. לכן מוצע למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד לא נדרש אישור מועצת העיר לטבלאות ומוצע מומלץ למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

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

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

מצפון: רח' טבנקין יצחק
ממזרח: רח' תירוש
מדרום: חלקה 278,935 גוש 6623
ממערב: רח' הזז חיים

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת רביבים
טבנקין 34-38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק מהגוש	279-283	401

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 222-0027	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

טבלת יעודים - מצב מאושר

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
שטח פרטי פתוח	0.848	20.53
מגורים משנה 3	2.838	68.70
דרך מוצעת	0.445	10.77
סה"כ:	4.131	100.00

שטח התכנית: 4,131 מ"ר.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: ליאון יהודה לני רקאנטי

בעלות: חלקות 279-283: ליאון יהודה לני רקאנטי, חלקה 401 (דרך) - עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

חלקות המגורים ריקות מבנייה, קיימת חורשה זמנית. חלק חלקת הדרך משמש כחנייה עילית לציבור הרחב.



מדיניות קיימת:

על פי תכנית המתאר ת"א 5000 המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מירבי 4), עד 8 קומות, צפיפות מינימלית- 18 יח"ד/דונם נטו.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 222-0027	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה



מצב תכנוני קיים :

תב"ע 3249 "נווה רביבים", אשר אושרה בשנת 2005, מגדירה זכויות בניה בהיקף של 4,320 מ"ר עיקרי ו - 1,730 מ"ר שירות, עד 36 יח"ד במגרש ועד 6 קומות + קומה 1 בנסיגה. התב"ע מגדירה גם אזור שפ"פ בזיקת הנאה לציבור.
 צפיפות: 9.7 יח"ד/דונם נטו.
 רח"ק: 1.64
 בנוסף לאלו חלות תכניות ע"ו-1 ו-ג'1.
 יעודים קיימים: מגורים משנה 3, שפ"פ, דרך.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התוכנית :

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.
 בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

עיקרי התוכנית :

- שינוי יעוד מגורים משנה 3, יעוד שטח פרטי פתוח ויעוד דרך ליעודים מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200. 2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתכנית מתאר תא/4.5000 קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
- הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
2022-0027 ב' - 17	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

8. קביעת הוראות לתנועה וחניה

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

11. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

פירוט יעודים / שימושים:

בתא שטח 100 : שימושי מגורים. יותרו דירות קרקע ללא הצמדת חצרות (לא יותרו דירות גן)
בתא שטח 200 : שימושים ציבוריים לפי תכנית צ'

תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000:

קביעת תמהיל דיור מגוון, הכולל גם דירות קטנות ובינוניות שקיימות באחוזים בודדים במלאי הדיור בשכונה. לפי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, נכון לשנת 2020 רק 4% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח מתחת 85 מ"ר, רק 9% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח 86-100 מ"ר.

קווי בניין לתא שטח 100:

קו בניין קדמי לרחוב טבנקין : 5 מ'

קו בניין קדמי לרחוב חיים הזז : 3 מ'

קו בניין קדמי לרחוב תירוש : 5 מ'

צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מ'

צידי דרומי לכיוון תא שטח 200, : 3.5 מטרים

קווי בניין צידי מערבי, לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים

מרווח מינימלי של 8 מ' בין בניינים בתחום התוכנית (ומינימום 7.5 מ' בין מרפסות).

קווי בניין לתא שטח 200:

לפי תכנית צ'

זיקות הנאה:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש, במשך כל ימות השנה ושעות היממה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה, ובכל תחום קומת הקרקע במגרש 100.

כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת

הגישה לרכב מתחום מגרש המגורים לתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

מרתפים:

1. שימושים לפי ע'

2. מרתף עליון בגובה עד 5.5 מ' ברוטו

3. שטח פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית - 20% מהמגרש, שטח אפקטיבי לחלחול ונטיעת עצים - 15% מהמגרש.

יחידות הדיור:

1. סה"כ יח"ד : עד 120

צפיפות : עד 40 יח"ד/דונם

2. תמהיל הדיור (שטח דירה ברוטו)

35-65 מ"ר - 26%

66-85 מ"ר - 25%

86-110 מ"ר - 29%

111+ מ"ר - 20%

תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות

תמהיל מדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב, לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות) ומרתפים.

גובה קומות :

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - - 2022-0027	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).

גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו.

גובה קומת הגג יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.

תכסית: 60% (כולל מסתורי כביסה, לא כולל המרפסות)
תכסית קומת גג- עד 75% משטח הקומה הטיפוסית שמתחת.

הוראות לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים – לפי צ'

תכסית: תתאפשר תכסית של עד 70%.

מספר קומות: עד 8 קומות.

זכויות בניה: 315%. זכויות בניה מעבר לרח"ק 2.7 (רח"ק 3.1) לפי סעיף 3.5.1(ב) בתכנית המתאר,

ובהתאם לבדיקה תכנונית שנעשתה.

תשריט מוצע:



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 0027-222ב'	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

תכנית קומת קרקע :



הדמייה :



טבלת השוואה : תא שטח 100

נתונים		מצב קיים (תוכניות תקפות)	מצב מוצע
סח"כ זכויות בניה מעל הקרקע	אחוזים	כ 160% (שטח מגרש : 3.686 ד')	400% (שטח מגרש : 2.986 ד')
	מ"ר	עיקרי = 4,320 מ"ר שירות = 1,730 מ"ר סה"כ = 6,050 מ"ר	עיקרי = 9,736 מ"ר *שירות = 2,208 מ"ר סה"כ = 11,944 מ"ר
גובה	קומות	1 + 6	ק + 6 + גג
	מטר	19.8	32
תכסית		%	60%**
מקומות חניה			120X0.8 = 96
יח"ד		36	עד 120
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)		9.7	40

* שירות כולל מרחבים מוגנים. במידה ויתוכננו ממ"קים, יתווסף השטח הנותר שיועד לממ"דים כשטח עיקרי לכל יח"ד, ללא שינוי בסח"כ שטחי הבניה.

* המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום להקלה.

** לא כולל מרפסות (היטלי המרפסות בקומת הקרקע לא יבואו במניין השטחים)

*** שטח מרפסות 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 ליח"ד.

טבלת זכויות תא שטח 200

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מבנים ומוסדות ציבור	200	1145	2770 (1)	830 (1)	2 (2)	2 (2)

(1) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(2) לפי תכנית צ'

מס' החלטה	26/10/2022
התוכן	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	17 - 0022-222

הוראות לתנועה וחניה :

1. התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2. לא תותר חניה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.
3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב.
4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.
5. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר ייבחן לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב מחניון המגורים לחניית מבנה הציבור.
7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- 7.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 7.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

בניה בת קימא :

1. עמידה בתקני בניה ירוקה ודרוג אנרגטי בהתאם למדיניות הועדה.
2. הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות יצור אנרגיה יינתנו במסגרת תכנית העיצוב.
3. מערכת לאיסוף מי מזגנים להשקיית השטח הפתוח.
4. פירוט אמצעים ונפחים לניהול נגר במסגרת מסמכי התכנית.
5. תכנון גג ירוק ו/או כחול בהתאם להנחיות התכנית.
6. תכנון נטיעת עצים, בתי גידול והצללה בתחום התכנית בהתאם להנחיות התכנית.
7. תשתית לטעינת רכבים ואופניים בהתאם להנחיות התכנית.

הוראות לעצים בוגרים :

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.
 - ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
2. עץ מספר 8 יסומן לכריתה, תישקל בהיתר הבניה אפשרות שימורו. בהתאם לנספח עצים בוגרים במסמכי התכנית.

איכות סביבה :

תנאי להגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי יהיה התייחסות לנושאים הנ"ל :
 מיקום פתרונות אוורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו, ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 בדיקת גזי קרקע לפיה יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

הוראות לאיחוד וחלוקה :

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.
1. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 2. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
 3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 16.5.22 אושר מתווה הליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בראשות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר הוא מפגש לעדכון הציבור.

מס' החלטה	מס' התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 0027-222	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

בהתאם לכך, נערך מפגש לעדכון תושבי השכונה בתאריך 12.7.2022 ב"בית פרנקפורט", ובהנחיית יועצת לשיתוף הציבור מטעם היום, ד"ר אהובה וינדזור. במפגש הוצגו המצב הסטטוטורי הקיים, מטרות התכנון, הבינוי המוצע, והתועלות העירוניות. כמו כן, הוצג סטטוס אישור התכנית, לוחות זמנים משוערים ומועד הדיון בועדה. הנושאים שעלו ביוזמת התושבים:

- השפעת נפחי הבניה על העומס התנועתי בשכונה
- השפעת נפחי הבניה על המחסור במקומות חניה לאורך הרחובות בשכונה
- השפעת מיקום הכניסה לחניון מרחוב תירוש על העומס התנועתי ברחוב
- שינוי של שטח פתוח בפועל כיום לשטח בנוי
- השפעת תוספת נפחי הבניה וכמות יח"ד
- התועלת הציבורית והתועלת לתושבי השכונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית: 507-0955930 שם התכנית: תא/מק/5050 טבנקין 34-38		מנהל התכנית מנהל תכנון: ליאון יונתן לוי ת.י. 026066324		עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין	
הצהרת התכנית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):					
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת		
סוג הרשות שם הרשות (נחלק לתחומים):					
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין	
הצהרת התכנית התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
יש לפרסם משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					

192 עמ'

קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2.2. תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.	כלל שטח התוכנית	סי 4.2.1 – תוראות כלליות סי 4.2.3 – תוראות לבניה במרווח שבין קו תבנית לגבול המגרש סי 4.2.4 – תוראות בדבר נטיעת עצים	+
תקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הבנייה לטענת שטחי בנייה... לא חמרת שטחי בנייה מיעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת תוראות בדבר תקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	209-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1	+
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שתקבעו בין סמל 'מסד ציבורי' עירוני חדש או בין סמל של 'מיתחם' לוגיסטי, וכן על מגרש חמקני למבנה ציבורי, בין אם כיוד חדש ובין אם כיוד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ו'מיתחם' לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי חידוד	סעיף 3.5.1 – סעיף 3.5.1.1 (א) שימושים (שימושים) תואמים לתכנית צי'. סעיף 3.5.1.2 (ב) ייסודות תכנית יחיד ברחיק 2.7, חידוד, בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת, רשאית לקבוע רחיק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שנים מתחילת המימד במרקם הסובבי. סעיף 3.5.4 (א) (1) + 3.5.3 (2) – מסר קומות סעיף 3.5.1 (א) – תוראות כלליות	+
קביעת תוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למנות אזוריים המאוגדים תחת תחנות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מרחק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך מרבית מחירת קידו מעל דרך מרבית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי חידוד, נסמל העיצוב העירוני ולא נסמל התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חידודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, כולל תבנית בדבר שינוי יחיד (ג).	ליר
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לטעמים 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 תחנית (3.8.7) ותיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נסמל תחבורה	3.8.1 3.8.7	+
שימור – סעיף 4.3 תוראות 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 נסמל העיצוב העירוני מובנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת חשימור העירונית או שנקבעו לבניית תוראות לשימור בתכנית		ליר

המחצית, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תורת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) הגדרת מרחביות (4.4.4) תמיכה להפקדה (4.4.5) הסכנות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.6.3-בניית ירוק 4.6.4-הגדרת מרחביות 4.4.5- תנאים להפקדה	*
הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת תשימור העירונית.		לפי
תשתיות - סעיף 6.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניית המושע לתשתיות (4.6.2) חנכיות כלליות לחכמת תכנית (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	4.6.2 - כללי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל	*

העתיקים
גב' אילנית סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות חקון

ח'י"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף :

1. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
4. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

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

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

הילה ירושלמי : מציגה את עיקרי התכנית.
גידי בר אוריין : מציג את התכנית.
משה קפלן נציג ועד השכונה : מציג מצגת. אני מגיע משכונת רביבים והתוכנית הזו היא מעודדת רכב פרטי ולא מעודדת הליכתיות. הרח"ק בתוכנית לא תואם ל-5500 שאושרה להפקדה. שכונת רביבים תוכננה ב-1949 עם רחובות צרים מאוד, ל-1,400 בתי אב. טופ דן היא מובלעת, מפעל מזהם שנכנס לאמצע השכונה, והרצון היה להוציא אותו מהשכונה. מגרש רקנאטי הוא מובלעת אחרונה של השכונה שלא נבנתה ולא

התוכן 507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	מס' החלטה 26/10/2022 0027-222' - 17

היתה מניעה לבנות בה, כאשר היזם מנסה לגייס עוד ועוד זכויות. תהליך שיתוף הציבור לא היה תקין: לא כלל מצע לתוכניות, נשלח זימון לקבוצה קטנה של תושבים והיה קצר. בפתח המפגש נאמר שבסוף ינתן זמן למענה על שאלות, בפועל לא ניתן הדבר. סיכום המפגש לא פורסם וכל זאת קרה לפני שבועיים-12.7.22. הזכויות המבוקשות לא תואמות את 5500, התב"ע של התוכנית בפועל מעניק רח"ק של 2.5 והרח"ק הנוכחי המבוקש הוא רח"ק 4, שהוא נתון חריג גם לאזורים אחרים ברובע. השטחים של הפרויקט הם 6,500 מ"ר ועוד זכויות של 11 כאשר בתכנון נכון אפשר לקבל עוד 1000 מ"ר. לאחר חישוב מגיעים לשפ"פ 2835 מ"ר וזהו הרח"ק של 2.5. זה לא מפתיע כי התוכנית הזו קיימת מ-2005 - סמיכות זמנים קרובה לתא/5000. לא בוצעה תוספת מיוחדת. השאלה אם ליזם מגיע הרח"ק המרבי, ואנחנו טוענים שתא/5000 אומרת ההיפך. הציר הבעייתי הוא משה סנה. הפתרון של תא/ הוא 5500 עיבוי ויצירה של דופן עירונית עם רח"ק 3. הציר של משה סנה- פנחס רוזן- הדופן של מרכז הרובע - שם מתבצע העיבוי. פרויקט רקאנטי נמצא בשוליים המזרחיים עם הבדל טופוגרפי למטרו. הבנו שרח"ק 4 לא מתאים לפרויקט הזה ותא/5500 אומרת זאת. בדקנו את נושא התועלות והשימושים והחזית העירונית של השכונה. הפרויקט מסתמך על פרויקט טופ דן, שהמטרה שלו היתה להעניף את תע"ש רביבים. כל הרחובות עולים לכיוון מזרח והגרید הזה לא מעודד שימושים שם. התכנון לא כולל חזית עירונית ולא מעודד הליכתיות, וזה בא לידי ביטוי בהחלטה של ועדה מחוזית. חשבנו שאולי הפרויקט יעזור בנושא הרכב הפרטי, ומתגלה שנתנו 250 חניות לדו-גלגלי וזו תחפושת לחניה של רכבים. בקומת מרתף 1- רואים ציר חניות לדו-גלגלי, שהופכות לחניות לרכב(מציג במצגת מערך של חניות) ואז יש עוד 47 חניות, ולמעשה תקן החניה הוא 1.2. חשבנו שאולי הפרויקט מציע התחדשות עירונית אבל הגוש שנבנה אין לו קשר מבחינת גבהים לא לסביבה שהיא בגובה 9 מ' ולא לטופ דן שהוא בגובה 19 מ'. מדובר על הקפצה לגובה 32 מ', באחת הנקודות הכי גבוהות בשכונה. בנוסף, אם אני רוצה לבנות אני צריך להתחשב בקו בנין קדמי. הפרויקט צמצם את קו הבנין הקידמיים: ברח' הזו מ-5 מ' ל-3 מ' למטר, וכד'. מדובר בתוכנית שלוקחת מגרש עם חניה ציבורית ממגורים שיגיעו להתחדשות עירונית. התכנית לוקחת 838 מ"ר שטח ירוק ובניה מרקמית והופכת אותה לחומה חזיתית ברוחב של 60 מ' וגובה של 32 מ'. חשבנו שזיקת ההנאה תהיה סבירה. יש 2 כניסות - זיקת ההנאה עוברת בין רחוב תירוש לרחוב הזו ומייצרת חיבור נוסף בצורת ר. אנשים שמגיעים מטופ דן ימשיכו מזרחה לכיוון אזור התעסוקה עתידים אבל מה שמקבלים זה ר' עם כניסה מטבנקין, ולעומת זאת אם מגיעים מטופ דן הכניסה היא בניגוד לכיוון ההליכה של הולך הרגל. רואים שהשביל צמוד לבנין, דהיינו מתחת לחלונות של האנשים. המטרה היא להרחיק את התושבים ולא להשתמש בזיקת ההנאה. יש כאן גם אלמנט אדריכלי, וכל החיבור של שני השבילים מתבצע ב-90 מעלות שפחות מעודד להשתמש. התוכנית הזו לא קשורה לסביבה, אלא רק שואבת ממנה ותמנע התחדשות עירונית.

בקשת התושבים היא להתאים בין הסביבה לבניין- לשנות את השכונה או להתאים את הבניין לסביבה. צריך מדיניות לשכונה ולהבין לאן השכונה הזו הולכת. בינתיים היזם יכול לבחור להמתין או להסתפק בזכויות שקיימות, אשר הולמות את הגדרות תא/5000, ולתת צפיפות של 20 יח"ד לדונם ולהתאים לתנ"מ 4.

אסף הראל: הצבת המבנה הציבורי בצורת 'ר' נותנת כאן אשליה שהחצר יותר גדולה ממה שהיא. מה יקרה עם ה-ר' תהיה הפוכה ופתאום יש סיכוי שהמרחב הזה לא יהיה, ואז נקבל מרחב עם שבילים מאוד צרים וגינת כיס לא ראויה, וזו הבעיה עם הפרויקט. יש אשליה של מרחב שהיה שהשפ"פ מנכס את המרחב הציבורי, וצריך לתכנן כך עם איזה משולשון. מבחינת הגובה- זה טוב שהצפון מצטופף, אבל זה צריך לבוא עם שטחים פתוחים ואולי להקטין את אחד הבניינים כדי לייצר מרחב פנימי אמיתי. מיטל להבי: הזכויות נגזרות מדרך מוצעת שזה 77.10%. לא ברור למה נגזרות הזכויות והיזם מקבל את זכויות בברוטו מלוכלך מאוד. זיקות ההנאה הם לא מיטביות- הן מגיעות לאמצע מקטע דרך. אלו זיקות הנאה שמגיעות לכביש/דרך שאי אפשר לחצות אותה. מכיוון שלא עושים מעבר חציה אלא בצמתים, וריישים לא עובדים, וזיקת ההנאה מצומצמת מכפי שהיא היתה. מדוע הפרויקט לא תואם את תא/5000 ואת תא/5500? למה תב"עות שאישרנו ב-2005 ו-2007 כדי לקיים ודאות תכנונית לא מתקיימות? מדוע מושכים אחורה דברים שאישרנו? גישה לא נכונה בעליל. אם יש תב"ע משנת 2007, יש להתקדם לפיה. בנוגע לשיתוף הציבור- מדוע נאמר שהוא לא היה כפי שצריך ולא נענו השאלות שנשאלו? וראוי לתת תשובות על נושא של הרח"ק וגידול יח"ד ועל העובדה שיש תוספת של בין 10 ל-20% תוספת ליחידות הדיור השכונתיות, ומה המשמעות שלה ומה ההשלכות שלה. איפה נכנס שביל אופניים? איפה ב-5 מ' נכנסת חניה בצד, או האם גורעים חניה? מתוקף מה היא תוכנית בסמכות מקומית? נא להרחיב בנושא זיקות ההנאה.

חיים גורן: חלקה 401 לא מובנת. זה הופך מיעוד דרך לשטח ציבורי. התועלת הציבורית שלנו היא צירוף עוד שטח מתועלת ציבורית לשטח הציבורי? אורלי אראל: לא תועלת ציבורית, הקצאה לשטחי ציבור. חיים גורן: הקצאה לשטחי ציבור היא יכולת לייצר שטח ציבורי בנוי יותר גדול. הילה ירושלמי: בדיוק. יש 700 מ"ר שמצטרפים מתוך השטח הסחיר לשטח הדרך, וכל זה יחד יהיה המגרש הציבורי.

התוכן 507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	מס' החלטה 26/10/2022 0027-222' - 17

חיים גורן: האם הוא דרוש השטח הזה? כי יש תוכנית שמצופפת את הבניה ומשאירה שטח פתוח, מעברים וכד', פה יש ניסיון שהתכנית תהיה כמה שיותר בנוי ויישאר כמה שפחות שטח פתוח. אי אפשר להעמיס יותר שטח בנוי.

ליאור שפירא: למה צריך בסביבה הזו דירות קטנות באחוז גדול (26% מהפרויקט).

אודי כרמלי: בצפון העיר אין רווקים או אנשים בודדים שצריכים דירה קטנה?

ליאור שפירא: 31 מ"ר זו דירה מאוד קטנה.

אודי כרמלי: ממוצע כאן הוא 140 מ"ר, למה לא להוסיף כמה דירות שיתנו פתרון?

הילה ירושלמי: המפגש של שיתוף הציבור נמשך שעות, שבסופן נשארו מעט תושבים. לגבי הצבת הבניין הציבורי- עשינו מאמץ לאפשר מקסימום זכויות למגרש הציבורי, וזאת בגלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה שם, ובכדי שבעתיד תהיה גמישות. לא בטוח שמה שייבנה יהיה בנפח הזה.

אורלי אראל: מגרש חום- לפי תוכנית צ' יבוא לפה לתוכנית עיצוב. כפי שהראנו בתוכניות קודמות, העמדה של המבנים היא לצורך אילוסטרציה בלבד.

אסף הראל: אם מסתכלים על ההדגמה, ומתעלמים מהשטח החום, הגינה קטנה ולא ראוי, והשטח הפתוח הוא קטן מידי. איכות הגינה הפנימית לא מוצלחת. הפרויקט מכסה תכנית גדולה.

אורלי אראל: השטח בין הבניינים הוא שטח פרטי שממנו נגזרות זכויות בניה, וחשבנו שזה יהיה נכון שייגזר ממנו שטח בזיקת הנאה. אבל אם הועדה לא מסכימה, אז נהפוך את השטח ליעוד מגורים ואי אפשר יהיה להיכנס לשם, והכניסה תהיה מהרחוב, ואף אחד לא יבוא בטענות על זיקת הנאה. השטח החום הוא תוצר של הקצאה.

ליאור שפירא: אם נחזיר אותו ליזם, למה זה לא יכול להגדיל את השטח שלנו?

אודי כרמלי: אפשר להוריד את זיקת הנאה. השטח התפעולי שממנו עושים חניה וכד' יישאר שטח של הפרויקט, לא תהיה חלוקה תלת מימדית של השטח.

חיים גורן: השאלה איך רוצים זיקת הנאה?

אודי כרמלי: בכל מקום שאפשר לייצר גישה לציבור אנחנו עושים זאת, אבל אם יש התנגדות נוריד את זה. ליאור שפירא: השטח הזה לא מועיל לציבור.

אודי כרמלי: בכל פעם שנאמרת המילה 'זיקת הנאה' אתם מתנגדים. מי שקובע את המדיניות התכנונית הם נבחרי הציבור, אנחנו רק ממליצים. אם אתם חושבים שלא נדרשות זיקות הנאה, אז נבטל אותן.

הילה ירושלמי: התוכנית תואמת את תא/5000 בכל דבר וענין, נחתם טופס סמכות.

התכנית התקפה אושרה בשנת 2005 ופורסמה ברשומות בשנת 2006. בשנת 2016 אושרה תוכנית המתאר, והיא מאפשרת לנו לצופף. היתרונות של התוכנית: 1. אפשרות להוסיף יח"ד. 2. התכנית מאפשרת מגוון של יח"ד, וזו היתה ההמלצה של היחידה האסטרטגית- לאפשר מגוון שלא קיים בשכונה. בנוגע לזכויות

הבניה: כמו בכל תוכנית- כאשר מחשבים זכויות בניה לפי הרח"ק שמותר בתא/5000, קודם מחליטים על ההקצאה. במקרה הזה לקחו מהשטח הסחיר 700 מ"ר לטובת שטח למבנה הציבור, הוסיפו את השטח בבעלות עירונית, שהוא אותו חלק מחלקת דרך. נשארנו עם מה שנשאר מהמגרש הפרטי, וממנו חושב רח"ק 4.

חיים גורן: ורח"ק 4 מאושר בתוכנית תא/5000.

אורלי אראל: שפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית, לכן נגזרות ממנו זכויות בניה.

הראלה אברהם אוזן: לפי המנגנון שרשום בתוכנית המתאר הנוכחית תא/5000, השפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית ולכן הוא חלק מהשטח לגזירת זכויות הבניה. ההצעה לתקן בתא/5500 היא לקבוע מנגנון אחוזי אחר, שיאפשר היקפי בניה גבוהים, והשפ"פ יהפוך להיות שצ"פ. כרגע התוכנית עומדת בהוראות תא/5000.

הילה ירושלמי: בנוגע לשיתוף הציבור: דיברנו עם נציגי השכונה, הפרויקט הזה הוא לא משהו חדש עבורם. לפני שבועיים נערך המפגש לעדכון הציבור, בהתאם להחלטה שהמתווה הוא עדכון של הציבור. ידוע לכל שזהו המתווה, ולא מדובר על תהליך עמוק. התוכן היה מה יעלה לוועדה ומה מאפשרת התוכנית. לגבי הנושא של תא/5000 ו-תא/5500 – במגרש זה אין שינוי מוצע בעדכון תכנית המתאר. השינויים ב-תא/5500 בשכונת רביבים הם בדופן של פנחס רוזן. בנושא התנועה: חלק מחו"ד צוות היה שישנו תהליך שצריך להסתיים מול אגף התנועה.

אירינה זילברמן: מדובר בתב"ע. הראנו הסדרי תנועה סביב הפרויקט באופן עקרוני. מדובר בשטח שלא כולל את זכות הדרך, כל מה שקורה בזכות הדרך הוא דינמי. בתוכניות הקודמות הוצג שביל אופניים כאשר היה מתוכנן שביל אופניים לאורך רח' טבנקין. כרגע שביל האופניים ירד מהפרק ומתוכנית העבודה, ולפי כך יהיו עדכונים של תוכנית התנועה.

מיטל להבי: למה אין תוכנית תנועתית? למה אין שביל אופניים?

אודי כרמלי: יש פרק שלם של הוראות תנועה וחניה בדרפט. אנחנו עושים תב"ע לטווח הארוך.

מיטל להבי: אתה לוקח קטע מסביב לטובת הולכי רגל ולטובת רוכבי אופניים. מה רוחב שביל האופניים? הראלה אברהם אוזן: זו זיקת הנאה שמצורפת לתחום הדרך.

אירינה זילברמן: ההרחבה היא של המדרכות.

מיטל להבי: תסבירי לי את חתך הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
0027-222' - 17	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

אירינה זילברמן: זיקות ההנאה שמקיפות את 3 הרחובות בפרויקט נועדו לכך שכל אחת מהמדרכות תהיה ברוחב של מינימום של 3 מ'. נושא של שביל אופניים הוא לא חלק מהתוכנית הזו. מיטל להבי: אתם מרחיבים את זיקות ההנאה ומצמידים דירות גן. הילה ירושלמי: אין דירות גן, יש דירות קרקע, לא תותר הצמדת גינות. כל שטח הקרקע הוא גינה משותפת ואין שום אפשרות לבנות גדרות. הראו ברקע התכנית אפשרות של שביל אופניים, אבל בשטח של זכות הדרך לא בזיקת ההנאה, התושבים התנגדו לשביל האופניים, והעיריה עצרה כרגע את בניית שביל האופניים. אירינה זילברמן: המטרה שלנו היא להראות אפשרות מה הרחוב הזה יכול להכיל, איך החתך החדש שנועד להרחיב את המדרכה, יאפשר בעתיד להוסיף את שביל האופניים אם זה יידרש מיטל להבי: האם יש סימון כחול-לבן ברח' תירוש והזז? אירינה זילברמן: חונים שם בפועל. הילה ירושלמי: אנחנו גורעים את החניות לטובת שטח למבנה ציבור. חיים גורן: יש גמישות לעשות תוכנית מיטבית יותר. אודי כרמלי: אנחנו עושים כאן תב"ע, לא תוכנית עיצוב, ובסה"כ חלוקה חומה לציבור וכתום למגורים. לגבי זיקת ההנאה - קבלנו את הערות שלכם, יש לנו גמישות מקסימלית לייצר מה שאנחנו רוצים. המרחב הציבורי מטופל בצורה מצוינת. ליאור שפירא: משהו התפספס ביידוע הציבור. אורלי אראל: לא התפספס, אלא יש חוסר הסכמה לגבי הצפפה בשטחים בצפון. נציג הועד שאל איפה יש בצפון רח"ק 4, עניתי שבנווה שרת, אז נאמר שזוהי שכונת פשע. ליאור שפירא: הצוות הסביר לך שהתוכנית תואמת תוכנית 5000. אסף הראל: יש אפשרויות להקטין את הבניינים ולהגדיל את תכנית החצר ויהיה פרויקט יותר טוב. בלי קשר לזיקות הנאה, צריך חצר יותר גדולה. אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי של תוכנית המתאר ולכן לא יכולים לעלות בקומות, ואנחנו לא חושבים להוריד את מס' יח"ד וזה מה שיקרה אם נעלה בגובה. אודי כרמלי: אנחנו מקבלים כמעט רבע מהשטח לשטח ציבורי.

הצבעה:

בעד: חיים גורן, אלחנן זבולון, וליאור שפירא
נגד: מיטל להבי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 31) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

5. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
6. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
8. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

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

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

דיון בדיווח: ביטול תנאי להפקדה - אישור מועצת העיר לטבלת הקצאות

מבוקש לבטל את התנאי בהתאם לחו"ד השרות המשפטי כי לא נדרש, מכיוון שהתכנית אינה כוללת זכויות סחירות לעירייה, אלא זכויות ציבוריות בלבד.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050 - תא/מק/507-0955930	26/10/2022
דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	17 - 0027-222ב'

משתתפים: דורון ספיר,

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/3973 - הצפירה
18 - 2022-0027	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית בשנתיים נוספות

מטרת הדיון: בקשה להארכת תוקף לתכנית תא/3973 "מתחם הצפירה"

לתכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" אושרה בסמכות ועדה מחוזית למתן תוקף בתאריך 13.02.2015 ומטרתה קביעת זכויות והוראות בנייה לאזור עירוני מעורב (תעסוקה ומסחר) עם אופציה להמרה למגורים/מלונאות באזור המע"ר ממערב לאיילון.

התכנית הסמיכה את הועדה המקומית לדון בהארכת תוקפה בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תיעשה לפני תום 8 שנים וקבעה בסעיף 7.2:

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה בתחום התכנית, תתבטלנה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תיעשה לפני תום 8 שנים.

לפיכך, התכנית מובאת בפני הועדה המקומית לדיון בהארכת תוקף.

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

כתובות:

רחוב הצפירה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.

רחוב אלישברג 2.

רחוב יד חרוצים 2, 4, 6.

מפת התמצאות



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק מהגוש	241,242	22,7

שטח קרקע : 6.421 דונם.

מגיש הבקשה: משה צור - אדריכלים, בוני ערים

יזם: תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
מגדל חברה לביטוח בע"מ

בבעלות משותפת של: תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
מגדל חברה לביטוח בע"מ

מצב השטח בפועל:

חניון ציבורי עילי והאנגר מבנייה קלה המשמש למוסכים ולשטיפת מכוניות.

מצב תכנוני קיים:

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית.

מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבח:

חלק מאזור תכנון 602, אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 30.09.2020. המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית.

החזון במדיניות

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" (אושרה למתן תוקף ב-13.02.2015)

התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מ"אזור תעסוקה" ל"אזור תעירוני מעורב" וקבעה זכויות בניה של 850% עיקרי ו-40% תוספת שטחי שירות מסך שטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים ובהיקף שטח על קרקעי סחיר כולל של 31,764 מ"ר עיקרי, 12,706 מ"ר שירות (רח"ק 11.9) להקמת מגדל בגובה של עד 38 קומות

עם אגף נוסף של עד 8 קומות בסמוך בתכנית של עד 60% מעל הקרקע בשימושים מעורבים של תעסוקה ומסחר. בנוסף, התכנית מקצה 3,120 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים. מתוך השטח העיקרי הבנוי, ניתן להמיר עד 25% משטחי התעסוקה למגורים ו/או למלונאות עד 100% מהשטחים העיקריים. שטחי הבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע"1 ועד 8 קומות בתכנית 85%. התכנית הקצתה 610 מ"ר עבור הרחבת רחוב יד חרוצים ב-4.5 מ' לרוחב כולל של 16.5 מ' ורחוב אלישברג ב-9 מ' לרוחב כולל של 20 מ'.

התכנית קבעה כתנאי למתן היתר בנייה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה המקומית.

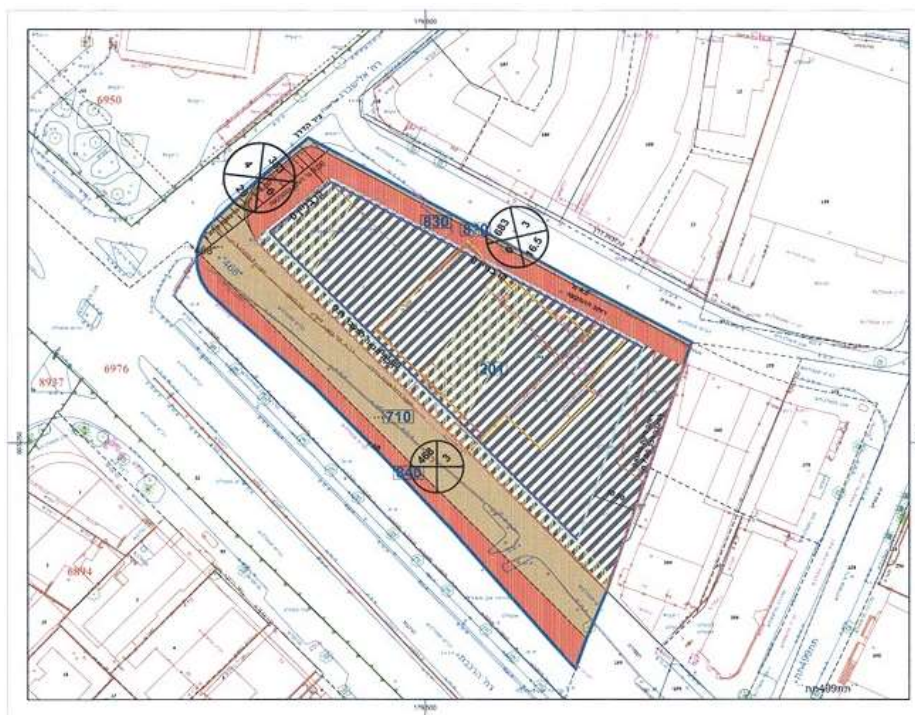
מגורים

התכנית קבעה כי תותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים העיקריים המהווים 7,941 מ"ר. תמהיל הדירות למגורים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם למדיניות הוועדה באזורי מע"ר. יש להקצות 20% מסך הדירות כדירות קטנות.

מימוש התוכנית לפי סעיף 7.2 : אם תוך 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית. ההוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תוקף התוכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תעשה לפני תום 8 השנים.

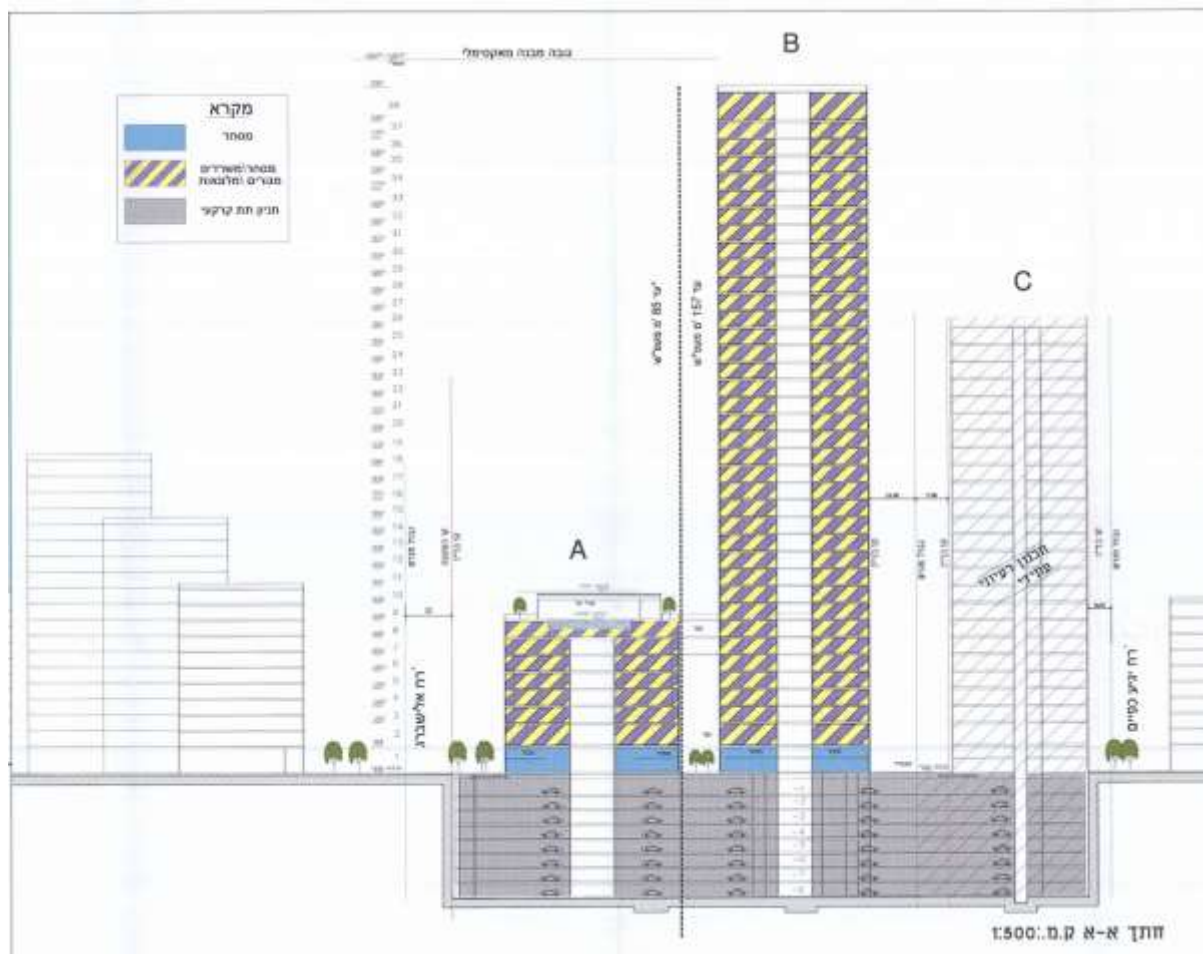
יעוד קיים: אזור עירוני מעורב ודרכים.

תשריט מצב מאושר



- עירוני מעורב
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- גבול תא שטח ומספרו
- מבנה להריסה
- זיקת הנאה למעבר רגלי
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- רצועת מתענ
- חזית מסחרית
- קו בנין
- קו בנין תחת
- גבול תוכנית
- גושים
- חלקות

חתך מנספח הבינוי



זמן ביצוע מבוקש

הקרקע נקנתה בשותפות של חברות תדהר, אקרו ומגדל אשר מתכננים לקדם תכנית עיצוב אדריכלית והוצאת היתר בניה. מבוקש להעריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בהתאם לסעיף 7.2 בתקנון התכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית תא/3973 עודנה בתוקף עד תאריך 13.02.2023 ולפיכך מומלץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

בישיבתה מספר 0027-22 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

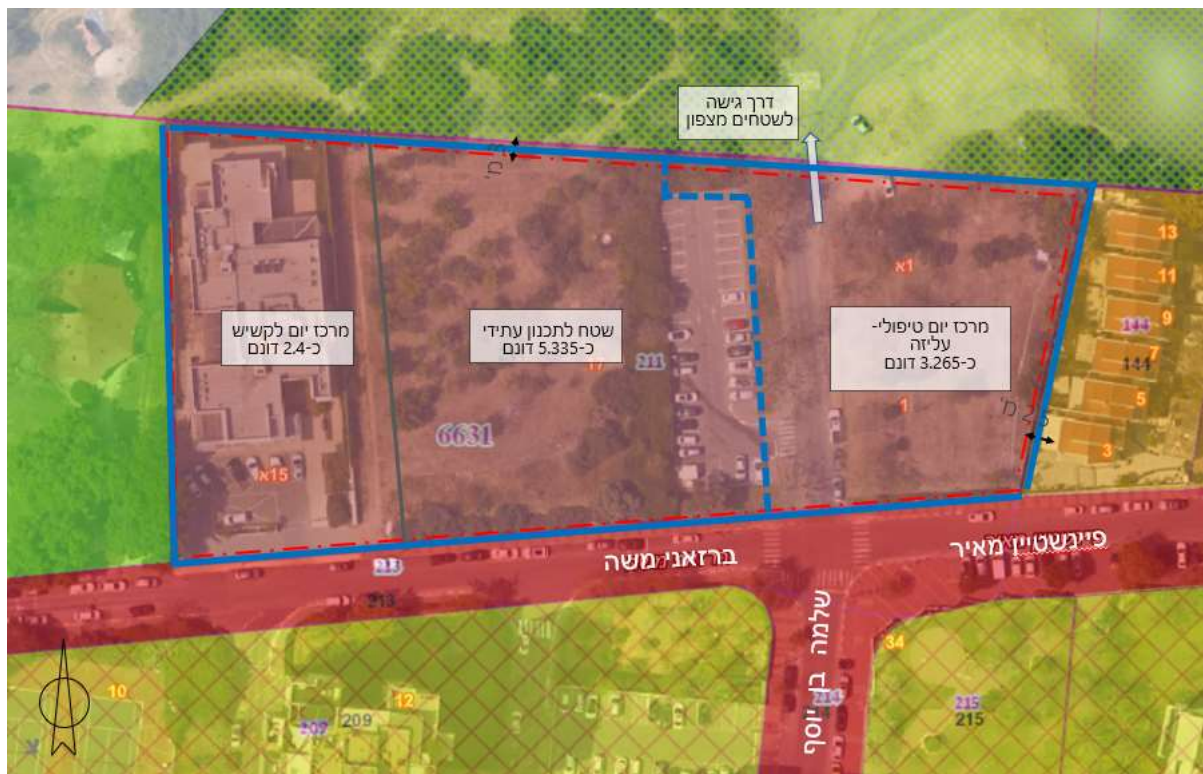
משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין
19 - 222-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

הסבר כללי: מרכז יום שיקומי "עליזה בגין" הינו מרכז יום טיפולי סיעודי לבוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית. הוא קיים כיום ברחוב הארד ברמת החייל, תכנית זו מציגה הגדלתו והעתקתו לשכונת רמת אביב ג'.
מיקום: שכונת רמת אביב ג'



כתובת: רחוב מאיר פיינשטיין 1

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 2027-0027

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	מס' תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין
2022-0027' - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6631	מוסדר	חלק	211

שטח התכנית: כ- 11 דונם (חלקה 211 שב"צ), "אזור התערבות" כ-3.2 דונם בצד המזרחי של המגרש.

מתכננים:

אדריכל התכנית: אלי אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים
פיתוח ונוף: טל רוסמן
בניה ירוקה: ויטל הררי
תנועה: MS הנדסה
אגרונום: נמרוד שיינר

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בחלק המערבי – מרכז יום בית פיינשטיין לקשישים תשושי נפש. ברחוב שלמה בן יוסף דרך קיימת (לא סטטוטורית) המאפשרת מעבר מדרום לצפון. שאר המגרש ללא בינוי, בפיתוח אקסטנסיבי הכולל חורשת עצים בוגרים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תכנית תא/815 א' – "קביעת יעודים רמת אביב ג" מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

המבנה ישמש כמרכז יום שיקומי סיעודי לבוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית, הפעילות בו היא טיפולית פרטנית וקבוצתית, כולל טיפולים פרה-רפואיים. המבנה עבור כ- 80 חניכים, ויכלול 8 כיתות, חדרי טיפול, חדר אוכל ומטבח, חדרי פיזיותרפיה ועוד. התכנית המוצעת קובעת את אופן הצבת המבנה, תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית. שטחי חצר מתוכננים בעורף המבנה, תוך מקסום השטח הפתוח. בקומת המרתף המפולש של המבנה מתוכנן אזור בטוח ומוגן להורדת נוסעים. התוכנית מאפשרת חיבור לכלי רכב והולכי רגל אל השטחים שמצפון לה.

נתוני נפח:

מספר קומות: שתי קומות בנויות וקומת מרתף, עם אפשרות לתוספת שתי קומות בנויות בעתיד. קווי בניין:

קו בניין קדמי דרומי אל רחוב פיינשטיין/ברזאני – 0 מטר

קו בניין צדי מערבי לשצ"פ – 0 מטר

קו בניין אחורי צפוני אל אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור – 3 מטר

קו בניין צדי מזרחי אל מגרש ביעוד מגורים 2.5 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ בניה	9%	22%	31%	270%
מעל הקרקע	1,015	2460	3,475	29,700
גובה	1	2	2	5 בצמידות למגרש המגורים 10 ביתר המגרש
מטר	כ-5	כ-13	כ-13	40
תכסית במ"ר	כ-1015	כ-1230	כ-2245	6600

הדמיות המבנים

מבט מדרום-מערב



מבט מדרום מערב עם תוספת קומות עתידית



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה דו קומתי מלווה דופן ברחוב פיינשטיין ובסמוך לדרך הגישה לשטחים שמצפון. הבינוי מנצל את הטופוגרפיה, כך שמתקבלת קומת מרתף מפולשת הפונה לשטחים שמצפון. מתוכננת כניסה וגרעין נפרדים עבור הקומות העתידיות. הכניסה הראשית של המבנה מוצנעת מרח' פיינשטיין לשמירה על פרטיות באי המרכז.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – שתי קומות וקומת מרתף אחת, קומות עתידיות לשימוש ציבורי. מפלס הכניסה למבנה הינו רציף ומונגש למפלס רחוב פיינשטיין ללא מדרגות.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי גמר מעטפת טיח אקרילי בשילוב חיפויים קשיחים או חיפוי חומרי בניה בטון.
- ב. **מרפסות** –
 - מרפסות גג – מבנה המרפסת מהווה חלק מעיצוב נפח המבנה ולפיכך המעקות יהיו בהמשך לקירות החזית וימשיכו את חומרי הגמר של החזית.
 - גוזזטרות- מרפסות תלויות בקומת קרקע וראשונה, מעקות מרפסות אלו בפרט מסגרות
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - מרפסות הגג (למעט גג המבנה) והגוזזטרות יוצללו בפרגולות, מבני מתיחה מבד או בהצללות בד על כבלים וישולבו ככל הניתן במעטפת המבנה.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 26/10/2022 19 - 0027-222

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג ויטופלו אקוסטית ככל הנדרש למניעת מטרדים למבנים השכנים.
- הכנה להתקנת תאים פוטו ולטאים תשולב בשטחי גג המבנה. שלד המבנה יתוכנן להתקנת מערכות אלו.
- גג המבנה מתוכנן כגג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-80% משטח הגג (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסות: כניסה ראשית וכניסה משנית למבנה ממוקמות בחזית הרחוב. מאחר והמבנה משרת אוכלוסייה עם צרכים מיוחדים חלה חובה על גידור מלא של המבנה ומניעת יציאה ישירה מדלת המבנה ישירות למדרכה. לצורך כך גדר המבנה והשערים ישולבו ככל הניתן בקירות המבנה ובנפחים המתוכננים כדי להצניע את המופע לחזיתות הפונות לרחוב.
- קומת הקרקע: המבנה כולל מבואות ראשיות, חדרי הנהלה, כיתות לימוד וחדרי ספח, חדר אוכל ומטבח.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר אצירת האשפה ימוקם בקומת המרתף, דלת חדר האשפה לא תפנה לחזית המבנה. בחדר האשפה ימוקמו עגלות אשפה ומסלולי מיחזור בתיאום עם אגף התברואה ובהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

1.5 תנועה וחניה:

- גישות למבנה – הגישה תתבצע מהרחוב הפנימי שהגישה אליו מרחוב פיינשטיין.
- מתוכנן חתך רחוב פנימי הכולל מדרכות רחבות ורצועת נטיעות.
- בקומת המרתף של המבנה מתוכננים כ-7-8 מקומות העלאה והורדה בהיקף גרעין המבנה במטרה לקצר דרכי גישה למבנה ולאפשר הורדה בטיחותית. וזאת עפ"י המוצג בנספח התנועה.
- המסגרת פועלת בימים א'-ו', ההגעה למרכז באמצעות הסעות.
- מתוכננים 4 מקומות חניה לטובת צוותי הטיפול
- מתוכננים כ-2 מקומות חניה לאופנים.
- מתוכננת רחבת פריקה וטעינה ל 1 כלי רכב עפ"י המוצג בנספח התנועה.
- מתוכננים 2 מקומות חניה לאופנועים.
- גישת רכב האשפה על פי הנחיות אגף תברואה .
- מיקום רחבות כיבוי ברחוב פיינשטיין מאיר כפי שמופיע בנספח התנועה.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 26/10/2022 19 - 0027-22

- תקן החניה לרכב פרטי לשימוש "מרכז יום שיקומי סיעודי" יקביל לשימוש "מרכז לקשיש" עפ"י תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה 2016, שהוא מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר ומהווה תקן חניה מירבי מימנו ניתן לרדת ל-0. המלצת אגף התנועה 3 מקומות חניה זאת בשל בשימוש החרגי והרגיש ובהתאם למציאות התכנונית
- תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י "שימוש שירותי בריאות" ומהווה תקן מינימלי מימנו ניתן להגדיל את כמות מקומות החניה, לפי כך סודרו במגרש 2 מקומות חניה.
- העלאה והורדת חניכים בקומת המרתף הסגורה בשער ומוגנת מהרחוב. התכנית כוללת כניסה ויציאה אחת לכלי רכב אל קומת המרתף בפינה הצפון מערבית, במפלס פני הדרך הגובלת. במפלס זה מתוכננים הורדה והעלת נוסעים, חניית אופניים ורחבת פריקה למבואת שירות למטבח.
- תישמר האפשרות למעבר תת קרקעי בין המרתפים בתחום המגרש הציבורי.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים הינו חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני.
- **הוראות לנטיעת עצים:**
 - בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' ובהתאם למוצג בתכנית הפיתוח הנופי.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול ובגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

התוכן _____ - תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 26/10/2022 19 - 0027-222ב'

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב והיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

▪ **נטיעת עצים במדרכות:**

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

- ב. **הצללות הפיתוח:** הצללות במגרש באמצעות נטיעות עצים, באמצעות אלמנטי הצללה קבועים ועל ידי המבנה עצמו ובהתאם ל"מסמך הנחיות תכנון צל במרחב הציבורי".

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- התכנית תכלול פיתרון להשהיית מי נגר
- **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמך 10 ס"מ מסיביתו.

3. **מערכות חשמל:**

- **מתקני חשמל:** חיבור חשמל יתוכנן בגבול מגרש, מתוכנן חדר השנאה תת קרקעי בצפון מערב אזור ההתערבות, מצידה המערבי של דרך השירות, המתקן יהיה עבור שני שנאים ויאפשר חיבור לבינוי עתידי במגרש ייעוד הקרקע. תכנון חדר הטראפו יהיה עפ"י מרחקי הפרדה נדרשים מאזורי שהיה ממושכת.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין
19 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משותפת (מחלקת תכנון צפון העיר ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי כפי שמוצגת בדראפט בפני הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 2022-0027 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי כפי שמוצגת בדראפט בפני הוועדה המקומית והתיקונים שנערכו לו במהלך הדיון. וכן לאשר סטיה ממדיניות החניה העירונית משנת 2016 וקביעת שלושה מקומות חניה בהתאמה לתקן החניה ע"פ תקנות החניה הארציות. לפנות למנכ"ל העיריה ע"מ לבחון אפשרות שימוש נוספת במבנה לאחר שעות הפעילות.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, זבולון אלחנן

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2022-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מרחב תעסוקה ביצרון
דרום- רחוב תובל.
מערב: רחוב יגאל אלון.
צפון: חלקה 44 (האומנים 7), חלקה 43 (תחנת דלק ומבנה משרדים של חברת "דלק").
מזרח: רחוב האומנים.

כתובת: רחוב יגאל אלון 100.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר		112, 111, 107	

שטח התכנית: 4.609 דונם

מתכנן: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: עופר ארביב (א.ליבנטל)
ציון עופרי (עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ)
הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות:
חלקה 111 גוש 7094
עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2
חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2
חלקה 112 גוש 7094
עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2
חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
20027-0022 - 20	דיון בהתנגדויות

חלקה 107 גוש 7094
מצב השטח בפועל:
חלקה 112:

עיריית תל אביב-יפו
מבנה סיפולוקס נמצא באזור תעסוקה בצרון (רח' יגאל אלון 100) אשר שימש בעבר את משרדי חברת סיפולוקס תעשיות בע"מ.

שמירה על מבנה התעשייה מהווה זיכרון לעבר התעשייתי המפואר של האזור הזה הנמצא כיום בעיצומו של תהליך התחדשות והפיכתו למרכז עסקים ראשי בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר באינטנסיביות גבוהה. במסגרת תכנית בניין עיר תא/3255/ב נקבע כי המגרש עליו נמצא המבנה הינו בייעוד למבנה ציבור. המבנה מוגדר בתכנית כמבנה שאינו להריסה. מבנה זה בן שלוש קומות ואגף שני בן שתי קומות.

חלקה 111 : קיים שלד מבנה.
חלקה 107 : מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב-ביצרון
תא/5000
תא/צ'

ייעוד קיים: תעסוקה
מבנה ציבור

שטח תכנון: 12.019 דונם

זכויות בנייה:

ייעוד- תעסוקה : 12,561.5 מ"ר.
עיקרי (60%) : 7,536.9 מ"ר שירות (40%) : 5,024.6 מ"ר
תכסית : 60%

ייעוד- מבני ציבור :

שטח מגרש : 623 מ"ר
שטח מבנה קיים : כ- 900 מ"ר
שטח עיקרי : 1246 מ"ר (זכויות עפ"י תא/צ')
שטח שירות : 436.1 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

1. פיתוח והתחדשות אזור התעסוקות מעורב השימושים בביצרון.
2. הקמת מגדל בן 45 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות), מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור בנויים.
3. שימור ושיפוף מבנה סיפולוקס ההיסטורי בייעוד מבני ציבור.
4. העברת זכויות בניה למגדל המוצע ממבנה ב"ס תל נורדאו לשימור בהגבלות מחמירות. זכויות בניה אלו ימוקמו בקומות 24-28 וישמשו לתעסוקה בלבד.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל- 88 יחידות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 83 מ"ר עיקרי.

פירוט יעדים/שימושים:

בבניין המוצע 42 קומות :

קומת קרקע -מסחר ולובאים עבור משרדים/מלונאות, מגורים, והשימושים הציבוריים.

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות	20 - 2022-0027

קומת מסד הראשונה- צרכי ציבורי עם אפשרות חיבור בגשר למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

קומת מסד שניה- תעסוקה/מלונאות.

קומות 3-28 - תעסוקה/מלונאות.

קומה 29 - קומת מגורים משותפת (מועדון וחללים משותפים לדיירים).

קומות 30-41- מגורים.

קומה 42- קומה טכנית.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (ע"פ 33255')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	%	350% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	1493% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)
		12,561.5 מ"ר ברוטו מעל הקרקע לתעסוקה	53,639 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים, צרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.
	קומות	45	45 קומות (ע"פ תא/5000)
גובה	מטר	180 מ'	עד 196 מ'
	תכסית		60%
תכסית מרתף		בהתאם להוראות ע'1	80% משטח המגרש בהתאם להוראות ע'1
מקומות חניה (רכב פרטי)		לפי תקן תקף	תקן החנייה : 0.8:1 למגורים, 1:350 לתעסוקה, 1:100 מסחר וציבורי. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. בנוסף חניות לרכב דו גלגלי בתת הקרקע עפ"י התקן ולא יפחת מ- אופניים- 333אופנועים- 268

פירוט זכויות בניה עפ"י שימושים זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 4	מעל הקרקע 3	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע	%	מ"ר	%	מ"ר		
%	%	%	%	%	%	%	מ"ר	%	מ"ר		
	30	3295	-	70	7690				-	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	40	16,154	-	60	23100				-	תעסוקה	
בהתאם לתכנית ע"י 1	40	560	-	60	840				-	מסחר	
בהתאם לתכנית ע"י 1	40	800	-	60	1200				-	מבנים ומוסדות	

³ % מהשטח העיקרי
⁴ % משטח הקרקע

מס' החלטה										התוכן	
26/10/2022										סיפולוקס אגף המים	
20 - 2022-0027										דיון בהתנגדויות	

										ציבור	
מבנים ומוסדות ציבור	ציבורי	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	-	-	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'
שפ"פ	פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: עד 88 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: לא יפחת מ-80 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
 - על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר חלק מהשטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
 - אזור התעסוקה ביצרון בו ממוקם הפרויקט תוכנן כאזור תעסוקה. האזור המצוי ממזרח לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור מעורב" הכולל כ-1,000 יחידות דיור, ובו הוקצו לצורך כך שטחי ציבור עבור שרותי ציבור נורמטיביים שישרתו את האוכלוסייה הצפויה. האזור המצוי ממערב לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור תעסוקה" ולכן לא הוקצו בו שטחי ציבור נורמטיביים.
- תכנית המתאר המקומית תא/5000 מאפשרת שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבינוי הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו.
- בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

המלצות:

- מתוך הקצאה נדרשת של 1.4 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית- לא כולל שטח ביעוד למבנה ציבור שהוקצה בתכניות קודמות), מומלץ כי יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:
 - שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1,400 מ"ר יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט (בהתאם לחישוב של 700 מ"ר, המהווים מחצית משטח הקרקע הנדרש עבור יעודים ציבוריים כפול רח"ק 2). השטח יוקצה כאגף נפרד ממזרח לשטח ביעוד למבנה ציבורי הקיים (מבנה סיפולוקס) ובסמוך אליו. הבינוי יתוכנן כך שיוכל לאפשר הצמדת חצרות לשטח הבנוי במפלסי הבינוי או על גג המבנה, כך שיוכל לשמש כשרות לגיל הרך במידת הצורך.
 - יתרת השטח הנדרש בהיקף של כ-700 מ"ר ישמש לצורך הרחבת מדרכות והרחבת רחוב יגאל אלון – בהתאם להמלצת אגף התנועה.
- מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות	20 - 0027-222

האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים.

בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:

1. שימור מבנה סיפולוקס.

2. קירוי האיילון.

3. מימוש המגורים במתחם:

קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, בהתאם למאפיינים של סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בתכנית.

ההמלצה היא כי מימוש פוטנציאל המגורים בתכנית יותנה במתן מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם להמלצות מסמך זה, וכן התאמת השטח הממוצע של יחידת דיור וכן תמהיל יחידות הדיור למדיניות העירונית בנושא, בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1904, 23.12.2019

מבנה סיפולוקס ממוקם במרחב תעסוקה ביצרון בצומת יגאל אלון ורחוב תובל, צומת חשובה שמהווה שער כניסה למרחב מגשר ביצרון-יהודית. תכנית 3255ב' אשר על בסיסה מקודמת התכנית שינתה את ייעוד הקרקעות מאזור תעשייה לאזור תעסוקה וקבעה את המבנה הנדון לא להריסה ובייעוד ציבורי. שטחה הכולל של תכנית סיפולוקס 12 דונם, ובה מתוכנן מגדל בן 42 קומות לשימושים מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים ושטחים ציבוריים מבניים), מבנה סיפולוקס ההיסטורי בתא שטח נפרד.

תכנית 3255ב' זיהתה את ייחודו ומיקומו וקבעה כי ישמר, בעבר היו מספר מבנים אשר שירתו את מפעל סיפולוקס שימש לייצור, מכירה ומשרדים של המפעל. כיום נותר רק מבנה אחד שלם, בניין בן שלוש קומות אשר היווה את משרדי החברה, שטחו כ- 900 מ"ר.

למבנה ערך היסטורי כנרטיב של אזור תעסוקה ביצרון, ולשם כך התוכנית קובעת הוראות לשימור מעטפת המבנה למעט חיבור באמצעות גשר למגדל. בנוסף תתאפשר מימוש זכויות עפ"י תכנית צ' בתוספת בניה. החיבור באמצעות גשר יהיה לקומה הציבוריות במגדל. חיבור המבנים והגדלת שטח הציבורי יאפשר גמישות מקסימלית בקביעת הפרוגרמה. כל תוספת הבניה ואופן השתלבותה עם מעטפת המבנה הקיים, תבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.

סוכם: שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י תכנית צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי.

הדמיות המבנה





עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל לאלון בהתאם למסמך המדיניות לרחוב. חניה תת קרקעית על פי התקן התקף (במועד הוצאת היתרי הבניה) לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בתת הקרקע. פתרון לפריקה וטעינה למסחר ומשרדים בתת הקרקע בקומה 1- . פתרון לפינוי אשפה מתת הקרקע, ובנפרד למסחר ומשרדים מהמגורים. במתחם מוצע מפרץ הורדת נוסעים ושליחים ברחוב האומנים, חניה בתקן מופחת נוכח מערכות היסע המונים סמוכות (מטרו, רכבת מהיר לעיר, רשת אופנים).

עיצוב:

הבניין המוצע מותאם לגריד העירוני ואזור התעסוקה בצרון. המבנה בקרן הרחובות יגאל אלון, תובל והאומנים כאשר הבינוי מייצר חזית ודופן פעילה מלווה רחוב. קומות המסד הינן מקבילות לרחובות הסובבים – יגאל אלון, תובל והאומנים. קומת המסד הראשונה מייצרת קומה מסחרית בעלת חזית פעילה לכל אורכה, עם כניסה למגדל התעסוקה ולמבנה הציבור מרחוב יגאל אלון, ולדיירי המגדל מרחוב האומנים ולשטחי הציבור מרחוב תובל.

המגדל משלים את קו הרקיע על רחוב יגאל אלון במקביל מגדל "אלקטרה" הקיים בפינת הרחוב הנגדית, מגדלי אלון לאורך המע"ר החדש של תל אביב-יפו. משתלב עם הגריד הבנוי והרחבות החוצים את אזור התעסוקה.

התייחסות לסביבה:

מטרת התכנית הינה התחדשות האזור על ידי הקמת מגדל מעורב שימושים עם קומת מסד המתיישר עם גובה מבנה סיפולוקס ההיסטורי. בינוי זה מלווה רחוב ובעל חזית פעילה לאורך יגאל אלון, רחוב תובל והאומנים. תכנון זה מייצר מרחב פעיל להולכי הרגל הסובבים, ומיישם הלכה למעשה את התפיסה לרחוב יגאל אלון.

פיתוח המרחב הציבורי ברחוב יגאל אלון תוכנן בהתאם לשפת רחוב ראשי בדגש על מרחב הליכתי ורוכבי אופניים. התכנון כולל מדרכה ברוחב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות רציפה ללא מכשולים ברוחב 2 מ', מרחב עונתי ברוחב 3 מ', מדרכה לתנועה חולפת של הולכי הרגל ברוחב

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2022-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

3 מ', רצועת מתקנים ברוחב 2.2 מ', שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' אשר הינו המשכי לשביל הקיים ברוחב יגאל אלון. בתחום התכנית השטח עד לקירות המבנה מסומן כזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור הרחב.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

הפרויקט מפתח את רחוב יגאל אלון על פי רצועות התכנון לרחוב יגאל אלון, כולל רציפות לשבילי האופניים מצפון ודרום. התכנית מציעה שביל אופניים ופיתוח מדרכה ציבורית לאורך רחוב תובל בהתאם למסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ובהתאם לפיתוח הסטנדרטי של עיריית תל אביב. מבנה "סיפולוקס" הקיים על חלקה 112, מיועד לשימור ושיפוץ ביעוד ציבורי. תנאי להיתר בניה הינו השלמת שיפוץ ובינוי המבנה. התכנית מסמנת זיקת הנאה לאורך רחוב יגאל אלון וסביב המבנה לאורך רחוב תובל ורחוב האומנים. זיקות ההנאה בכל השטחים הפנויים למעבר הולכי רגל ירשמו מקירות המבנים ללא גדרות או מכשולים.

בנוסף יוקצו כ- 1,400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים באגף נפרד המתוכנן בקומת המסד הראשונה (מעל קומת המסחר) עם אפשרות חיבור למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

דיווח אודות יידוע הציבור:

במסגרת פרויקט זה נערך תהליך של **יידוע ציבור** שכלל מפגש תושבים ציבורי בו הוצגו תכניות המקודמות במרחב התכנוני הרחב ובדגש על תכנית סיפולוקס ותכנית חח"י-קרמינצקי. למפגש הוזמנו תושבים ובעלי עסקים בשכונות ביצרון ורמת ישראל. המפגש התקיים ב- 10.07.19 במרכז הקהילתי רמת ישראל- ביצרון.

התייעצות ממוקדת עם תושבים ובעלי עסקים

תת הועדה להתייעצות הציבור במושב בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

מסלול התייעצות	שלב בתהליך	עבור מי?	סוג המפגש	המטרה	תאריך
התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה	לפני הפקדת התכנית	תושבים ובעלי עסקים בשכונת ביצרון ורמת ישראל	מפגש ציבורי	הצגת התכנית	10.07.19

מטרת המפגש: הייתה ליידע את התושבים ובעלי העסקים אודות התוכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.

מהלך המפגש: במפגש הוצג רקע תכנוני כולל של אזור התעסוקה ע"י נציגת מחלקת תכנון עת"א-יפו, הוצגה תכנית מתחם סיפולוקס ע"י אדריכל הפרויקט, הוצגה תכנית חח"י-קרמינצקי, והוצגו פתרונות לנושא התחבורה והתנועה באזור התעסוקה ביצרון ע"י נציגת אגף התנועה של עת"א-יפו.

הנושאים והשאלות שהמשתתפים העלו:

העלו חשש שגובה הבניין גבוה מדי והוא יסתיר את הנוף מהבניינים ברחוב ההשכלה 17. בנושא נוף ועצים עלתה בקשה לקיים חשיבה חדשה לגבי התכנון הנופי והעצים במרחב הציבורי, במטרה שייספקו הצללה נאותה. כיום אין הצללה מספקת. מבני הציבור, המרחב הציבורי והרחוב

- ביקשו לתכנן חזיתות פעילות לאורך הרחובות במתחם ולא רק לאורך יגאל אלון.
- חסרים באזור שטחים ירוקים, שטחי ספורט ואמנות.

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות	20 - - 2022-0027

- עלתה בקשה שיינתן מענה לרווחת תושבי השכונות. כולל חללים ציבוריים לפעילויות תרבות שלא קיימות באזור ולא רק מסעדות יוקרה.
- הבניין ההיסטורי**
- הודגשה חשיבותו של שמירה על הבניין.
- תנועה ותחבורה**
- חשש שהמתחם יכביד על עומסי התחבורה שכבר קיימים באזור התעסוקה.
- אילו פתרונות תנועה קיימים (לשנים הקרובות ולא לעתיד הרחוק) להקלה בעומסים ובפקקים ואיך העירייה מתכוונת להפחית למינימום את התנועה שכבר היום זולגת מאזור התעשייה לשכונה ומעמיסה עליה עד כדי סתימתה?
- חסר מתחם חנייה למוניות ואוטובוסים ואין הסדרי תנועה שיקלו על חסימת התנועה על ידי רכבים אלו.
- תקן החניה במתחם נמוך מדי.

פרסום תוצרי המפגש : המצגות ופרוטוקול המפגש נשלחו לכתובות המייל של המשתתפים, **לסיכום :** סוגיות בנושא שעלו יבואו לידי ביטוי לעת הכנת תכנית העיצוב. סוגיות התנועה נענו וכן צורף למסמך זה חו"ד תחבורתית.

חוות דעת תחבורתית:

תחבורה ציבורית

- אזור הפרויקט משורת באופן נרחב על ידי כלל אמצעי התחבורה הציבורית כיום ובעתיד עוד יותר :
- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק הליכה של 280 מטר.
 - רכבת קלה – הקו האדום – תחנת יהודית ממוקמת במרחק הליכה של 580 מטר (דרך גשר יהודית).
 - אוטובוסים – קווי אוטובוס רבים עוברים בציר יגאל אלון ובדרך השלום, כאשר בציר יגאל אלון מתוכנן נת"צ לכיוונים דרום וצפון.
 - שאטל הנתיב המהיר – תחנות הורדה/העלאה ממוקמים במחלף השלום ומאפשרים את הנגישות לחניון שפירים.
 - מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-100 מטר.

אופניים

שבילי אופניים מקוטעים קיימים בדרך השלום ובציר יגאל אלון. עם השלמת שדרוג ציר יגאל אלון ייווצר רצף של שביל האופניים שיתחבר לרשת שבילי האופניים המתוכננים במסגרת תכנית אופני- דן. התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון. זיקת ההנאה מאפשרת בין היתר את הארכתו צפונה של שביל האופניים הקיים היום עד לרחוב תובל. חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

הולכי רגל

התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון וברוחב של 4 מטר בתובל ובאומנים. זיקות ההנאה המוצעות יוצרות מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל למתחם סיפולוקס, באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. הדבר חשוב ביותר לנוכח ריבוי אמצעי התחבורה הציבורית באזור אשר צפויים להוביל לנפחי תנועה גדולים של הולכי רגל מ/אל התחנות. כמו כן, זיקות ההנאה המוצעות מאפשרות מרחב ראוי להמתנה בקרבת תחנת האוטובוס ביגאל אלון. גשר מחלף השלום וגשר יהודית החדש מאפשרים נגישות הולכי רגל גם לצידו המערבי של נתיבי איילון.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2027-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

תנועת רכב מנועי

- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את כמות היוממים המגיעים לאזור באמצעות רכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- הורדת נוסעים – מפרץ הורדת/איסוף נוסעים ממוקם ברחוב האומנים ובסמוך לרחוב תובל.
- אופנועים – השטחים הנרחבים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה:

בחלקה 43 קיימת תחנת דלק. המשאבות מרוחקות כ-23 מ' מגבול החלקה. ישנה הפרדה אנכים של 40 מ' בין תחנת הדלק לקומות המגורים. שינוי מיקום המגורים יהיה מותנה בבדיקת זיהום אויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיתרו יהיו על פי הגדרת תמ"א 18 למבנים ומוסדות ציבור במרחק הקטן מ-80 מ' מתחנת דלק. קומות המגורים מרוחקות במידה מספקת מנתיבי איילון, כך שלא צפויה להיות איכות אוויר ירודה בסביבתן. מבחינה מיקרו-אקלים, שימוש בגג המסד לשימושים בעלי שהייה ארוכה כגון בתי קפה וכד', יחייב את התקנתם לאמצעים למיתון הרוח ו/או קירוי הגג.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהמסד הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולוקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והיועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותר 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 חיינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

עמ' 225

עמ' 226

בניה לפי צ"י	תכנית נושאית 3.5.1.1 (ג)	בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעוד, רחוב יטאל אלון רחוב עירוני	קביעת הוראות לסרבת הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת התכנית 'מרחב ציבורי'
+ רחוב המדרגה המועדף בתכנית לאורך יטאל אלון עומד על 13 מ.	סעיף 3.6.16 (ב) רחוב עירוני - רחוב המדרגה	לפי נספח התכנית: רחוב יטאל אלון - דרך שוקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי התכנית - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מפלטיות (3.8.4) סליל מהעין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) תנועים ציבוריים (3.8.7) תנן חניית (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
+ חובא חוות דעת תחבורתיות בפני הועד המקומי	דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2 (ד) שביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג) הכנית הכוללת שביל אופניים	בכל שטח התוכנית	איונות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשמע סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנניות מרחביות (4.4.4) תנאים להקדחה (4.4.5) השמכות לסיסות תחורות סעיף 4.4
+ חידד סביבתית חובא בפני הועד המקומי	4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מערבים. 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חידד סביבתית	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 6.6 מק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניש המועד לתשתיות חנניות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגודה ורדיוסי מן (4.6.3) ניקיון (4.6.4) כיוב (4.6.5) חשכל (4.6.6)
קיים נספח תשתיות הוראות חלחול מי גר בתאם לתמ"א 4/ב/4			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוקי בטיחות בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית משמורת ועדה מקומית החלה בשימוש שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 1א(2), וכן בסעיף קטן 1א(א) למעט במקומות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
קביעת קווי בניין	סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
חוראות בניין	סעיף קטן 5א(5)	שינוי חוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
הקלה בתכנית	סעיף קטן 9א(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
עבור גשר שאינו חלק מתכנית		
חראשי		
קביעת זיקת המטה	סעיף 19א(19)	קביעת חוראות לעניין חרישת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חקיקת קרקע חנדרת לצורכי ציבור... בהתאם לסמורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית המסמך של התכנית למיל, ומצאתי כי התכנית היא במסמך נעדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסמך בסעיף 3) בסופו זה.			
מאגיס (חשד)			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברסל, אדר	243876-9		22.12.19
היועץ המקצועי/לועצה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם ארון, עו"ד	243876-9		6.10.2019

תאריך: 2017

העמקים
גבאי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשבוש מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2022-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית נוספת מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
7. אגף התנועה ממליץ על תקן החנייה - 1: 0.8 למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 מסחר וציבורי, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדות חניות לצורכי תעסוקה.
8. שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י זכויות הבניה לפי תא/ צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי. הוראות צ' תקפות למגרש בייעוד מבני ציבור.
9. מה"ע רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה. תכנון תאי השירותים בהתאם למדיניות התקפה.
10. תנאי למתן היתר בניה מעל לרח"ק 8.5 הינו השתתפות בקרן מימון קרוי איילון
11. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. כתב שיפוי.
 - ב. הסכם עם אגף נכסים.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - ד. אישור משרד הביטחון.

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 0022-19ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.
 אדר' יגאל לוי : מציג את התכנית.
 אסף הראל : המטרים היום יש חיבור בין המגדל למבנה האורכי לבנין אז לכאורה אפשר לבקש את שטחי הציבור היום במגדל, למה שטחי ציבור עתידיים.
 איל רונן : יש שטחי ציבור בתוך המגדל במסד של המגדל.
 אסף הראל : הצגתם שטחים עתידיים.

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות	20 - 0027-22

יגאל לוי : אנחנו בונים במגדל כהפרשה ציבורית 1400 מ' בנוסף בנין סיפולוקס יש לו 1600 מ' זכויות בניה סה"כ מאסת בניה של שטחי ציבור על הצומת של כ- 3000 מ"ר במסגרת הבנין הקיים אפשר לממש 900 מ"ר מיד כי יש שטחים בתוך המעטפת.

אלי לוי : הבנין כולו של העירייה.

איל רונן : השטחים מעל המבנה על המגרש הציבורי. תועלות של התוכנית לצד השימור והוספת המטרים זו קרן לקירוי אילון הרחבת המרחב הציבורי .

אודי כרמלי : הסיבה שהמבנה יהיה לא להריסה אלא לשימור היה להשאיר את הסיפור ההיסטורי של המקום. המטרה הייתה לשלב אותו בקונטקסט ציבורי שאפשר להוסיף לו וכן לשמור על הערכים של המקום. נעשה פה עבודה מצוינת של האדריכל בשילוב.

אסף הראל : הפרויקט נראה טוב אבל האם ניתן להוסיף עוד קומה ציבורית?

איל רונן : המגרש השכיר ממצה את זכויותיו מכוח תוכנית המתאר.

אסף הראל : אני מעדיף להשאיר כך. אני חושב שאם היינו את 900 מ' היו מעבירים לתוך המגדל או שאין פרויקט אני מהמר שהם היו אומרים בסדר.

אודי כרמלי : צ' זה שטח חום אם מביאים.

מיקי זיידמן : פודיום תומר לזרימה אבל בגובה שלו תגרום אולי לחסימת זרימת אויר ממערב.

אודי כרמלי : זה אותו גובה של המבנה

מיקי זיידמן : עשיתם מסמך מדיניות טוב, הגענו לפשרה. עוד 1000 יח"ד למה שלא תעשו מסמך מדיניות להכל? תרומה אני רוצה הסבר כמותי. היזם מקבל תוספת זכויות של פי ארבע וחצי, מה התרומה שהוא נותן? 5000 מדברת על טווח מדוע בהקניית הזכויות אתם פי 4.5. בנוסף זיקה לצורך השכונה. אם יש מקום להקנות את הרח"ק המקסימלי הוא בשורה הראשונה ביגאל אלון.

אסף : לתקן דרפט בצפיפות לא יפחת במקום לא יעלה.

איל רונן : נתקן גודל דירה בממוצע לא יעלה על 80 .

אודי כרמלי : איל תבדוק את מתמטיקה.

איל רונן : ניוד הזכויות השלמת כתב התחייבות בין היזם לעירייה לנושא ביצוע השימור, ואפשרות המרת שטחי המגורים לתעסוקה.

מלי פולישוק : בנוגע לתחנת דלק - מה עם דוח בדיקת קרקע? צריך לעשות בדיקה לפני החפירה. התחנה ליד.

דורון ספיר : יש לנו נוהל, עושים בדיקות כל הזמן.

אסף הראל : אם אפשר את התקציב של קירוי איילון להעביר למרפסות אז גם כדאי להכניס לתוכנית .

בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :
2. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
- א. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
- ב. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
- ג. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
- ד. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ליאור שפירא.

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

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
0027-222' - 20	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :
2. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
3. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
4. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
5. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
6. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : תכנית סיפולוקס נמצאת לאורך יגאל אלון. תוכנית שאושרה ב1.1.20 ואז היתה מגיפה הקורונה התוכנית לא הופקדה בפועל. בנוסף לכך לא נחתמו הסכמים בין אגף נכסים לחוכר התוקף של ההחלטה פג כך שרק עכשיו התוכנית הגיעה להפקדה ולכן אנחנו מבקשים שתאשר את ההחלטה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית בפועל.

שירה ספוקויני : התוכנית כוללת מרכיבים של ניוד זכויות מבנין עירוני בתל נורדאו. מיטל להבי : אתם מוסיפים 4 קומות שירה ספוקויני : זה לא כתוב במפורש ונדרשנו להגיד זאת, תיקון מסמכי התוכנית לעניין היקף הזכויות במגרש המוסר ב"ס תל נורדאו כך שישקף את הזכויות המנויות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית. כלומר צריך לעדכן את היקף הזכויות שמנויות בתל נורדאו. כלומר מפחיתים עוד שלוש מאות מטרים מתל נורדאו. זה יכנס כתנאי טכני עמית גולדשטיין : התוכנית נמצאת בסמיכות לקו מטרות אז תתבקשו לבצע תיאום מול נת"ע. איסרא חג'אזי : כתוב בהחלטה מיטל להבי : מאחר שזו חזית ארוכה על יגאל אלון צריך לציין יותר את ההתייחסות לתחבורה הציבורית ולראות שאפשר לשם תחנה בחזית הזו וסככה ראויה אודי כרמלי : אלו בדיוק הדברים שאנחנו עושים בתוכנית עיצוב ויש כאן זכות דרך. אם צריכה להיות תחנת אוטובוס היא תראה איך כמה. דורון ספיר : צריכה להיות התייחסות לתחבורה ציבורית ושהועדה תראה את ההתייחסות לתחבורה ציבורית שבדקו מוניות אוטובוסים וכל הנושאים הללו. כמו שיש עצים שיהיה גם נושא של תחבורה ציבורית. שיהיה כתוב באופן ברור.

בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :
2. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
3. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
4. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2022-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

- ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
 - ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
 3. תנאים להפקדת התכנית בפועל:
 - א. הוא השלמת התיאום עם נת"ע.
 - ב. תיקון מסמכי התוכנית בעניין מחיקת היקף הזכויות במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו, כך שישקף את הזכויות המנוידות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית.
 4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2022-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10289 בעמוד 4448 בתאריך 21/03/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 24/02/2022
מעריב הבוקר 24/02/2022
מקומון ת"א 24/02/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מיקי זיידמן
עו"ד שוב משה
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201
ויצמן 2 ת"א 6423902

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	א. העדר מסמך מדיניות מעודכן (סעיף 1 בהתנגדות) 1. העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב . 2. העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר	1. קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345 שאושר ב 2017 ועודכן ב 01/01/2020 . 2. המסמך אושר שנה לאחר אישור תכנית המתאר ועודכן ב 2020.	לדחות את ההתנגדות	
		ב. הקצאות לצרכי ציבור (סעיף מס' 2 בהתנגדות) 1. נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד. 2. המתנגד דורש יצירת שטח פתוח של 1.4 דונם לפחות 3. אי ניצול רח"ק מרבי של 2.7 בתחום השטח הציבורי 4. נדרשת הבהרה לנושא מימוש בניית מבנה הציבור 5. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים 6. שיעור ההפקעה הינו 16% בלבד, והינו נמוך משמעותית מההפקעות בתוכניות אחרות בסביבה	1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי, לא נדרש עדכון פרוגרמת. לאזור התעסוקה, בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות הנוספות בתחומה. 2. סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה." 3. התוכנית מקצה 623 מ"ר עבור שטח למבני ציבור, זכויות הבניה במגרש לפי צ'. בשטח זה קיים מבנה	לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא זיקת הנאה ולדחות את שאר הטענות	סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה."

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות 20 - - 2022-0027	

		לשימור אשר ניתן להוסיף לו בנייה חדשה בהתאם להוראות מחלקת השימור. , כמו כן התוכנית מקצה 1400 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים. ההקצאות נקבעה על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית. 4. סעיף 4.1.2 (ב) הוראות בינוי (1) קובע כי הקמת שטחי הציבור הבנויים יחולו על מבקש ההיתר. כמו כן סעיף 4.2.2(א)(3) קובע כי שימור מבנה סיפולוקס במגרש הציבורי ישומר על יד מבקש ההיתר במגרש 2. 5. התוכנית מאפשרת את מירב הגמישות לשימושים הציבוריים שידרשו לעת מימוש התוכנית. התוכנית אינה קובעת שימוש ספציפי במגרשים או בשטחים החומים השימוש בפועל יקבע במסגרת תכנית העיצוב מתוך סל השימושים הקיים בתכנית המופקדת ובהתאם למגבלות סביבתיות מכח תחנת הדלק וקרבה לאיילון . 6. ההפקעה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.		
	לדחות את ההתנגדות	1. היקף התועלת שנקבע בתכנית הינו כמקובל באזורי המעי"ר ועומד על 20% מההשבחה שבין רח"ק האמצע ועד לרח"ק מקסימום : המשוואה הרלוונטית : 20% * (12.8-8.5) * שווי מ"ר מבונה בייעוד תעסוקה. התועלות שנקבעו הן שימור בניין סיפולוקס והשתתפות בקרן קירוי איילון. 2. קרן קירוי איילון הינה פעילה ותשמש עבור תכניות הרחבת הגשרים שהם חלק מקירוי	ג. תועלות ציבוריות (סעיף מס' 3 בהתנגדות) 1. בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות 2. מטלת קרן קירוי איילון הפכה להרחבת גשרים , נדרשת רביזיה למטלה זו ככל והקרן שינתה את הייעוד	

		איילון.	
	לדחות את ההתנגדות	התוכנית כוללת קביעת יחס המרה בין המגרש המוסר - בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל בהתאם לשומות שהופקו למגרש המוסר ולמגרש מקבל ולתחשיב שהופק למגרש המוסר, כמפורט בדברי ההסבר לתוכנית ובהתאם לתוכנית השימור תא/2650ב	ד. ניווד משימור (סעיף מס' 4 בהתנגדות) 1. לא הוצגה חוות דעת שמאית ראויה בדיון בתכנית, כמו שנהוג להציג בתכניות ניווד משימור
סעיף 6.9 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 6.13 (ח), (ט) תנאים בהליך רישוי מחייבים הכנת נספח סביבתי הן לעניין שלב העבודות והן לעניין המבנה כתנאי להיתר בניה : ח. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופחית יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. ט. "תנאי להיתר בנייה יהיה הצגתו של נספח סביבתי לשלב העבודות אשר יציג את אמצעים הנדרשים למניעת מפגעים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע וכדומה לרבות מפעולת כלי ציוד מכני הנדסי." במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כשיקבע מיקום וצורה סופית לבניין, יידרש הצגת בדיקה סביבתית שמדייקות את הבחינה שנעשת במסגרת התב"ע והכנת תכנית טיפול בזיהום קרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.	ה. איכות הסביבה (סעיף מס' 5 בהתנגדות) 1. זיהום הקרקע : אין אזכור בהוראות התכנית או הנחיות לטיפול בנושא זה. נדרש לתת מענה למפגע זיהום הקרקע בהוראות התכנית
לתקן סעיף 6.13 (ח) תנאי להיתר בנייה כולל היתר חפירה ודיפון יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי	לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא היתר חפירה ודיפון ולדחות את שאר הטענות	א. בהתאם לפרק 7 בהוראות התוכנית נקבעה שלביות המבטיחה את ביצוע תועלות הציבור ושימור מבנה סיפולוקס שהוא גם מבנה הציבור. סעיף 6.13 (ח) הכולל הנחיות להכנת נספח סביבתי יתוקן כך שיתיחס גם להיתר חפירה ודיפון.	ו. שלביות (סעיף מס' 6 בהתנגדות) א. יש להבטיח טיפול בזיהום קרקע ומפגעי הסביבה כתנאי להיתר חפירה ודיפון . ב. לאור עומסי התנועה, המתנגד

הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.		ב. תוכנית סיפולוקס קובעת בניין אחד סחיר בעירוב שימושים, הכולל מערכות ורטיקליות לכלל השימושים. לא ניתן לפצל את הבינוי לשלבי מימוש שונים. בנוסף היקף הזכויות בתוכנית (כ 53,000מ"ר) לא מצדיק פיצול המימוש לשלבים נפרדים. התוכנית קובעת תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות הועדה המקומית (0.8 למגורים, 1: 350 לתעסוקה) סה"כ 157 חניות לכל היותר. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך, הוא יגבר. ג. התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר. לא ניתן לאשר שטחי בניה מעבר להיקפים הקבועים בתא/5000 או לקבוע זכויות בנייה תיאורטיות לעתיד. אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו.	מבקש לפצל את מימוש התוכנית בשני שלבים, השלב השני יהיה לעת תחילת העבודות על תמ"א 70 ג. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטר	
	לדחות את ההתנגדות	הנתונים המוצגים בהוראות התכנית הם הקבועים. נפחי הבניה ומספר יחידות הדיוור נקבעות בטבלה 5 הנתונים המופיעים באתר מבא"ת אינם מעודכנים. באתר עצמו רשומה הערה "טבלה זו הינה לנתונים סטטיסטים בלבד והטבלה הקובעת הינה טבלה 5 במסמך הוראות התוכנית. אין בנתונים המופיעים בטבלה זו אסמכתא משפטית כלשהי". התכנית קובעת 88 יח"ד. סך הכול זכויות מעל הקרקע לכל השימושים במגרש הסחיר הינו: 53,639 מ"ר ברוטו מתוכן 7700 מ"ר נויידו משימור. 1400 מ"ר מסחר. 1400 מ"ר למוסדות ציבור. 39,704 מ"ר לתעסוקה. 11,135 מ"ר למגורים.	ז. אי התאמות טכניות 1. המתנגד מפנה לאי התאמות בין נתונים שמופיעים באתר מבא"ת לבין נתונים בטבלה 5 בהוראות התכנית 2. לעניין מספר יחידות דיוור והיקף זכויות הבניה. 2. 3. סך הכל זכויות בניה מעל הקרקע 3. 4. השוואה בין נתונים בדריפט לבין נתונים בהוראות התכנית (סעיף מס' 7 בהתנגדות)	

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	26/10/2022
דיון בהתנגדויות	20 - 2027-0027

התוכן 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 26/10/2022 20 - 222-0027

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
2	חברת "משק תובלה" חלקה 43 גוש 7094	א. התכנית חלה על חלק ממתחם (סעיף מס' 6 בהתנגדות) התכנית המופקדת לא כוללת את חלקות 44 ו-43 אשר הינן חלק ממבנה.	התכנית שבנדון חלה על שטח שהמבנים בו נטושים ולא בתפקוד, כמו גם על מגרש חניה פנוי מבניה. שטח זה דורש התחדשות מיידית כמו כן התוכנית אינה תוכנית איחוד וחלוקה והיא מתייחסת לתא שטח אחד זמין למימוש. חלקות 44,43 אשר אינן חלק מתחום התוכנית כוללות מבני משרדים מתפקדים ובמצב פיזי טוב, לחלקות אלה נשמרת ההיתכנות להתחדשות לעת הצורך.	לדחות את ההתנגדות	
		ב. התכנית מותירה את החלקה 43 ששטחה קטן מ 1.5 שמאלץ ניצול זכויות נמוך (סעיף מס' 7 בהתנגדות)	מחוץ לתחום התוכנית חלקה 43 בשטח 1.2 דונם חלקה 44 בשטח 1.8 דונם בתחום התוכנית חלקה 111 בשטח 1.8 דונם חלקה 107 בשטח 2 דונם תוכנית המתאר תא/5000 קבעה זכויות בניה דיפרנציאליות למגרשים מתחת 1.5 דונם ולמגרשים מעל 1.5 דונם במצב יוצא . התוכנית המופקדת אינה משנה ואינה פוגעת בהיתכנות של חלקות 43 ו-44 לקדם תוכנית בבוא העת ברח"ק מירבי בין 4.2 עד 12.8. כדומה לתכנית סיפולוקס אין במענה זה אישור או החלטה על אופי קידום תכנית עתידית.	לדחות את ההתנגדות	
		ג. השימושים בתכנית סיפולוקס יותירו מגבלות על תחנת הדלק שלא קיימות היום. (סעיף מס' 10,11 בהתנגדות) תכנית קובעת שימושים בקומת הקרקע, קומות מסד והמגדל כגון מסחר שטח למבני ציבור תעסוקה ומגורים.	תוכנית סיפולוקס אינה מטילה מגבלות על תחנת הדלק, כמו כן לא פורטו בהתנגדות מגבלות שעלולות לחול על תחנת הדלק. ההיפך הוא הנכון – תחנת הדלק הקיימת מטילה מגבלות על שימושי המגורים ושטחי הציבור. התוכנית קודמה לאור מגבלות אלו ובהתאם לתקנות. קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית. לעניין מבנה הציבור שנמצא בתוך	לדחות את ההתנגדות	

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות 20 - 2022-ב'	

		טווח 80 המטר (גם המבנה לשימור וגם ההפרשה הבנויה)- השימושים הציבוריים לא יהיו שימושים רגישים כגון בתי ספר, גני ילדים וכו'... אלא שימושים כגון תרבות, אומנות, משרדים עירוניים וכו' תחנת הדלק תגביל בעת הוצאת ההיתרים, קביעת שימושים רגישים עד שהיא תתפנה ויתאפשר מיקום שימושים רגישים ויסורו המגבלות.		
	לדחות את ההתנגדות	תחנת דלק ומשרדים אינם מהווים שימוש רגיש ועל כן אין מניעה להטיל עליהם צל. בכל מקרה אין שינוי לרעה מהמצב הסטטוטורי המאושר.	ד. התכנון המוצע מטיל צל על תחנת הדלק (סעיף מס' 8 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית	ה. התכנית לא עומדת בהנחיות תמ"א 18א (סעיף מס' 11 בהתנגדות) בתכנית לא נשמר המרחק המינימלי הנדרש בהתאם לסעיף 15.1 (1) לתמ"א 4/18 הקובע מרחק של 40 מ' מגבול מגרש ובכך יש לבטל את השימוש למגורים	
	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית, וכפופה לתכנית המתאר תא/5000. עצמות הבניה נקבעו לפי רח"ק 12.8 ועל זה נוספו 7700 מ"ר מניוד משימור שמביאות את ס"ך הרח"ק ל 15. עוצמות בניה אלו תואמות את הנחיות תמ"א 70 המתגבשת.	ו. התכנית לא מביאה בחשבון את הקרבה לתחנת המטרו בצומת דרך השלום. ולא מעצימה זכויות (סעיף מס' 16 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תוכנית סיפולוקס קודמה בהתאם להנחיות תא/5000, ובהתאם למגמות התכנון הראויות והמקובלות למע"ר ביצרון. שטח התוכנית אינו פעיל ומהווה שטח מת בלב מרקם עירוני פעיל. אין עילה לבטל את התכנון המוצע, לעצור ולעכב את פיתוח האזור. במידה והמתנגדים יבקשו לקדם תוכנית חדשה במקום השימושים הקיימים והפעילות נכון להיום הדבר יתאפשר בהתאם לתכנית	ז. העוררים מבקשים עריכת תכנית מתוקנת שכוללת את חלקה 43 (סעיף מס' 17 בהתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהתנגדויות 20 - 0027 - 2022	

		המתאר ולאותה תפיסה תכנונית אשר חלה בתוכנית סיפולוקס בפרט ובכלל אזור המע"ר. ראו מענה בסעיף 2.ב		

הערות	המלצת צוות תכנון	מענה	תמצית טיעון	מתנגד	מס' מתנגד
לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות	לקבל את ההתנגדות	התכנית קודמה לאורך שנים רבות, ובהתאם נערכו לא מעט שינויים ועדכונים. התיקונים הם לצורך חידוד והבהרה, ומניעת בלבול בשלבים מתקדמים. הם בגדר טעויות סופר. התיקונים לא משנים את מהות התכנית ולא משנים כלל את נפחי הבניה צורה או מיקום. לכן צוות התכנון ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהטמיע תיקונים כפי שנוסחו בהתנגדות וכמו כן לאפשר תיקונים טכניים נוספים באישור היועצת המשפטית של הוועדה.	א. נדרש להטמיע תיקונים טכניים במסמכי התכנית המופקדים לעיון הציבור. (סעיף מס' 1-13 בהתנגדות) תיקונים טכניים בלבד ואינם משנים את מהות התכנית המופקדת. המטרה היא למנוע בלבול או אי הבנות לאחר מתן תוקף לתכנית כמפורט להלן: 1. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית - מצוין שומות שונות ויחס המרה שונה (פסקה אחרונה - למחוק). 2. יש להוסיף את השימוש "מגורים" בסעיף 2.1.1. 3. יש לתקן את סעיף 4.2.1 א - יש להוסיף את השימושים "דת, חניון ציבורי". 4. יש לתקן את סעיף 4.2.2.4 ולרשמו כדלקמן: "שינויים בחזיתות המבנה יותרו בכפוף לאישור מהנדס העיר. עם זאת, יותר חיבור למגדל ויותר שינויים פנימיים בתוך המבנה...". 5. יש למחוק את סעיף 4.2.2.5. 6. יש לתקן את טבלה 5 - יש למחוק את ההערה ברמת הטבלה - לגבי הפחתת 7,700 מ"ר מהמגרש המוסר/בית הספר נורדאו. 7. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן את הערה (4) ולמחוק את האות (א) המצוינת לאחר הסעיף 4.1.1 (א).	התנגדות מהנדס העיר	3

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 20 - 0027	מס' החלטה 26/10/2022 20 - 0027

			8. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן את הערה (12) ולהוסיף להערה את המלל "תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש". 9. יש לתקן את סעיף 6.1 - יש לכתוב את סעיף א' כדלקמן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 2, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ואו שעבוד מסוג שהוא". 10. יש לתקן את סעיף 6.5.3 ולרשמו כדלקמן: "לא תותר הצמדה וסימון של החניות עבור השימושים השונים למעט עבור השימושים מבנים ומוסדות ציבור ומגורים". 11. יש למחוק את סעיף 6.5.4. 12. סעיף 6.14 ב' - יש למחוק את המילים "מגרש היזם" ובמקומם יש לרשום "תא שטח 2". 13. סעיף 6.14 - יש להוסיף סעיף נוסף - "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".	

חור"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לתקן את המסמכים בהתאם לפירוט בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 20027-22 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מעלה בדריפת ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים
2027-0027 - 20	דיון בהתנגדויות

במסגרת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית יש להציג תוכנית טיפול בקרקע במי תהום שהיא מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
במסגרת תוכנית העיצוב תוצג לועדה נספח נגישות תנועתית תחבורתית לפרויקט

הצבעה

בעד : חן אריאלי, חן קראוס דורון ספיר
נמנעת : מיטל להבי

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים
21 - 0027-22	דיון בדיווח על התנגדות מה"ע לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)

מטרת הדיון: עדכון הוועדה בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית

----- **דיון קודם (מספר 15-0023 מיום 30/12/2015)** -----

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)
מטרת הדיון: אישור ועדה מקומית לקידום התוכנית במסלול תדמ"ת.

זאת ע"פ סעיף 119 ב הקובע כי צריכה להיות החלטה של הוועדה המקומית שרואה בציר המתוכנן בתכנית כ"עורק תחבורה ראשי" ושניתן לראות בה כתכנית דרך כהגדרת המונח בחוק התו"ב.
 זאת בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית תל אביב.

מיקום:

אזור: קריית עתידים ולאורך דרך מס' 4.

תאור גבולות: ממזרח- כביש 4 ודיפו הקו הצהוב, מצפון – גבול שיפוט עיריית תל אביב, ממערב-שכונת נווה שרת, קריית עתידים ואזור תעסוקה רמת החייל, מדרום – גבול שיפוט עיריית תל אביב, בנחל הירקון.



מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

כתובת: ל"ר גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
	6338	30,79,103,52,54,61,123,125,122,56,126,127,	34,4,11,85,124,128,120,
	6339		1,2,3,4,5,6,12,14
	6638	282	283,262,254,283
	6639		92,55,53,51,49,38,37,36,35,34,33,32,31,30,48,29,72,86,106,105,61,63,65,68,10,50,11,12,13,14,15,16,17,18
	6882		2,5

שטח התכנית: כ-185.098 ד'.

מתכננים:

עורך התכנית: אלוניס גורביץ' אדריכלים בוני ערים- אדר' עדו אלונים.
ניהול הפרויקט: וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ - אדר' גלי דולב.
תכנון תנועה: מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ- אינג' גבי שויער.
תכנון נוף: ד.מרגלית אד' נוף בע"מ- אדר' דורית מרגלית.
תכנון כבישים: חלו"א- אינג' סרג'יו גפני.
איכות הסביבה: לשם שפר איכות הסביבה - דר' רון לשם.
הידרולוגיה ניהול מי נגר: ת.ה.ל.- אלכס אברבובך.
מודד: דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות- רוני נשר.
תשתיות: ח.ג.מ.
חשמל ותקשורת: טיקטין.
יזם: משרד התחבורה באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

בעלות: עירייה, מדינה ועוד.

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית כולל חלקים מרחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה, הברזל והארד בתחום קריית עתידים ורמת החייל וכן שטחים פתוחים המשמשים בעיקר לגידולים חקלאיים במרחב שבין קריית עתידים לכביש מס' 4.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000 מסמנת דרך חדשה לאורך כביש מס' 4 - להלן "דרך התעשיות" - שתחבר בין אזור מחלף אם המושבות לבין אזור מחלף מורשה, ותשפר את הנגישות של תושבי תל אביב והמועסקים במשרדים בצפון מזרח העיר למערכת הדרכים הארצית, כביש 4 וכביש 5.
 בנוסף, תכנית המתאר העירונית מסמנת את המשך הרחובות ראול ולנברג והברזל עד חיבורם עם "דרך התעשיות". חיבור זה יצור נגישות תחבורתית חדשה בין אזור קריית עתידים לבין כביש התעשיות ויקל על מערך התנועה המקומי.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מתאר ארציות:

תמ"א 35- תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.
 תשריט המרקמים מגדיר את רוב שטח התכנית כ-"מרקם עירוני" ואת החלק הדרומי של התכנית כ-"מרקם שמור משולב".

תמ"א 34/ב/3 - תכנית מתאר משולבת למשק המים.
 נחל הירקון מסומן כעורק ניקוז ראשי בעל רצועת השפעה של 100 מ' מכל צד. פשט ההצפה של נחל הירקון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

מסומן בחלק הדרומי של התכנית, עד קו המשך חיבור רחוב הארד לציר התעשיות. קידום התכנית מחייב קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.

תמ"א 4/ב/34 - תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה והידרולוגיה

חלק התכנית שבתחום קריית עתידים מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום

תמ"א 4/א/23 - מערכת תחבורה עתירת נוסעים בגוש דן.

התמ"א מסמנת רצועה לתכנון קו מתע"ן (הקו הצהוב והקו הירוק) ברחוב ולנברג. כמו כן התמ"א מסמנת אזור תחזוקה ותפעול מוצע (דפו קרית עתידים) בין תוואי הציר המוצע לכביש 4.

תמ"א 1/ג/10 – מעבר קווי חשמל עיליים ראשיים מרוטנברג לתחמ"ג פ"ת

בתשריט התמ"א מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ברוחב של 150 מ' העוברת בדרום שטח התכנון. תוואי קיים ניתן לשינוי עד 100 מ'.

תמ"א 5/ג/10 - תכנית מתאר ארצית (חלקית) – תמ"א 10 לתחנות כוח ולרשת חשמל ראשית.

התמ"א הנקודתית מסמנת תחנת מיתוג הגובלת ברחוב הארד.

תת"ל/19, מת"א/19 - תכניות גובלות

תכניות מתאר מחוזיות:

תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית- מחוז תל אביב –

מסמנת חיבור רח' ולנברג לכביש רצועת הנופש כדרך עורקית מטרופוליטית מתוכננת. כמו כן מסומן תוואי רכבת קלה על רחוב זה.

תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, מחוז תל אביב.

התמ"מ מייצגת את רוב השטח התחום בין כביש 4 לרמת החייל כשטח לפיתוח בעתיד. רצועה לאורך תוואי נחל הפרדסים (צפון-דרום) מסומנים כשטח לשימור משאבי טבע ונוף.

תא/5000 - תכנית מתאר ת"א יפו

תשריט ייעודי הקרקע של תכנית המתאר מסמן את רוב השטח בין כביש 4 לבין אזור התעסוקה ברמת החייל כאזור לתכנון בעתיד (נווה שרת מזרח). תוכנית המתאר כוללת ציר ירוק מטרופוליני – בתוואי נחל פרדסים..

בנספח התנועה מוצגת דרך התעשיות והמשך רחובות הברזל וולנברג עד חיבורם עם דרך התעשיות כדרכים עירוניות.

בנוסף, בתכנית מופיע סימון של קוי המתע"ן עפ"י תוואי תמ"א 4/א/23

תכניות מפורטות עיקריות: תא/299, תא/738, תא/2658 ב', תא/2658 ד', תא/2576, תא/3677, תא/3843, תא/2389.

יעוד קיים: דרכים, אזור תעשייה מיוחד, שצ"פ, קרקע חקלאית, תכנון בעתיד.

זכויות בניה: (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התוכנית הינה תוכנית דרך ולפיכך אינה כוללת זכויות בניה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית לכביש 4 וכביש 5 לשם הגברת הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי באמצעים הבאים:
 - קביעת דרך חדשה 'דרך התעשיות' שתקשר בין סביבת מחלף מורשה לסביבת מחלף אם המושבות ולכביש 4.
 - זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.
 - המשך רחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה והארד עד חיבורם עם 'דרך התעשיות'. התווית שלושת רחובות אלה תאפשר פיזור מאוזן של התנועה המגיעה לעיר מכיוון מזרח בצפון-מזרח העיר. כמו כן, הרחובות שצוינו יאפשרו נגישות לאזור 'נווה שרת מזרח' העתידי.
 - הפחתת התנועה העוברת ברחובות השכונות של צפון מזרח העיר בעשרות אחוזים.
 - יצירת נגישות חדשה לאזור רמת החייל

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"א/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

2. קביעת הוראות לניקוז ולניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 35 ולתמ"א 4/ב/34, באזורים בהם הדרכים המוצעות יחצו נחלים ורצועות נוף
3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה/מבני דרך והוראות בנושאי פיתוח ותשתיות.
4. קביעת הוראות להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
5. קביעת שלביות ביצוע.

טבלת השוואה :

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה, למעט זכויות הנדרשות למבנה דרך.

פירוט נושאי התכנון העיקריים:

דרך התעשיות:

הדרך נמצאת בתחום המוניציפאלי של תל-אביב יפו.
הדרך נקבעה בצמידות המרבית לתוואי דרך מס' 4 עפ"י תת"ל/19 ובצמידות מירבית לתחום דיפו הקו הצהוב לפי תמ"א/23/א/4.
דרך התעשיות מתחברת לבני ברק ולמחלף אם המושבות באמצעות גשר מעל נחל הירקון. בהתאם להוראות תמ"מ/2/5, הגשר יהיה צמוד במידת האפשר לגשר הקיים על כביש 4 בנקודת החצייה מעל הירקון.
רוחב זכות הדרך של ציר התעשיות יהיה 45 מ' ויכלול שבילי אופניים, נתיבי נסיעה ומדרכות רחבות להולכי רגל ורצועת גינון. כאמור, זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.

רחוב ראול ולנברג:

התכנית מציעה להמשיך את רחוב ולנברג עד חיבורו עם ציר התעשיות. רוחב זכות הדרך המוצעת היא 42.5 מ' ותכלול מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, רצועת עצים, חניות ותוואי רק"ל.
התוכנית קובעת אמצעים להעדפת נסיעה דרך ציר התעשיות על פני רחוב ולנברג. החלק המוצע של רח' ולנברג חוצה את ציר נחל פרדסים.
בצומת הרחובות ולנברג ודבורה הנביאה יהיו הסדרי תנועה בתיאום עם מתכנני קו הרק"ל הירוק בצומת.

רחוב דבורה הנביאה:

בהיותו רחוב ראשי והמשכי ברובע צפון מזרח, סבור צוות התכנון שנון ליצור לרחוב דבורה הנביאה המשכיות לכיוון ציר התעשיות ולהעדיפו על פני המשך רח' הברזל, שהוא רחוב חד סטרי, מינורי יותר מרחוב ולנברג ומשלים אותו כחלק פנימי בשלד התפקודי של רמת החיל. רחובו המוצע של רחוב דבורה הנביאה הוא 31 מ'.
תוואי הדרך חוצה את נחל הפרדסים.

רחוב הארד:

המשכו של רחוב הארד ישמש גבול דרומי לפיתוח - ייעוד הקרקע מדרום הוא שצ"פ לפי תמ"מ 5/2 והוא מסומן כפשט ההצפה של נחל הירקון, ומהווה חלק מפארק הירקון. במצב הקיים והמאושר, קיימת "קפיצה" בהמשכיות רחוב הארד בהצטלבות על רח' הברזל. לאור התפקיד המשמעותי שיינתן לרח' הארד כמוביל תנועה מציר התעשיות אל רמת החיל, מציעה התכנית "ליישר" את הצומת הקיימת. פעולה הנדסית זו תחייב שטחים בייעוד "אזור תעסוקה מיוחד (חברת החשמל) שנקבע בתכנית מתאר תא/738. התוואי המוצע לרח' הארד משיק לתחמ"ג חברת החשמל, שאושר בתמ"א/10 ג 5/ אך אינו גורע ממנו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

תוכן חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

לא רלוונטי.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

שיתוף ציבור:

כנס יידוע הציבור 23.12.15.

זמן ביצוע:

ל"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך.
תנאי להפקדה בפועל: כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון

בישיבתה מספר 0023-15' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: מטרת הישיבה אישור הוועדה המקומית לקידום תוכנית "ציר עתידים" כתוכנית דרך. יזם את התכנית: משרד התחבורה והיא מקודמת ע"י חב' נתיבי איילון.
גלי דולב: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
יהודה מאירי: האם קיימים שבילי אופניים?
גלי דולב: ישנה הטויה של שבילי אפנים בתוכנית.
שמואל גפן: איך יוצאים לדרך אם המושבות?
גלי דולב: מגשר הרליון.

ראובן לדיאנסקי: בתכניות תחבורתיות כאלה יש איזושהי סכנה של צוואר בקבוק. האם יש פוטנציאל ליצירת של צוואר בקבוק באזורים בת"א, והאם יש פוטנציאל סיכון? בנוסף לגבי שימור הגדות. הנחל אורכו 3 ק"מ, ישנה 3 גשרים יוצבו מעל הנחל באיזה מרחקים אחד מהשני. בנוסף איך דואגים שבזמן העבודות לא יחריבו את נחל פרדסים?
שמואל גפן: לגבי תעלת המים אמרת שבמקום תעלת המים יהיה צינור.
גלי דולב: אמרתי הפוך - במקום התעלה הקיימת היום התכנית תתייחס לחידוש הנחל. לגבי אורך הנחל הקיים, הוא לא 3 ק"מ כי אם כ-800 מטר. החלק שהיום נכנס לתעלה הפתוחה יוסדר ויפותח כנחל שירד דרומה לנחל הירקון. במידה ויפגעו חלק מהגדות יהיו הוראות לשיקומן.
ראובן לדיאנסקי: האם יש חו"ד בהקשר לשיקום הגדות, האם אפשר להסדיר ולשקם את הגדות. מכון שהערוץ נשפך לירקון האם לא צריך להיעשות תיאום?
גלי דולב: נעשה תיאום ראשוני והיה המשך. לתיאום.
מיטל להבי: זו תוכנית שנחוצה למזרח העיר. 1. רח' הברזל מדוע הוא לא נכנס לתוכנית?
2 כנס ידוע הציבור באיזה פורמט זה נעשה?

3. בכנס שהיה בעיר עלה חשש של התושבים מהפרויקט הזה בשל כביש הנופש שיזרים תנועה רבה לעיר? מלי פולישוק: דובר בזמנו על הרחבה של כביש 4 האם התוכניות הללו לא מונעות את הפיתוח? שנית לא ראיתי שימוש של תת קרקע לדרכים. מדוע אתם לא מתכננים כבישים בתת קרקע?
עידן עמית: האם יש חיבור לשביל האופניים גם צפונה לפארק הנופש וגם דרומה. בהקשר לנחל הירקון אבקש פירוט בהיבט של מרקם משולב לפי תמ"א 35. מה היחס של התוכנית לציר הירוק המטרופוליטני וכמה שומרים מרחק מהגדות של הפרדסים לכביש שהולך צפון דרום. אבקש לקבל הבהרה לגבי זרימת מעלה הנחל. דו"ח השפעה על הסביבה האם הוא נעשה בנוגע לשימור הגדות? לגבי המעברים מעל נחל פרדסים-מה הגובה של הכבישים מעבר למפתח של הולכי הרגל?

יו"ר ועד רמת החייל משגב אחיקם פיוזטנברג: יש השלכות של פתיחת ציר הנופש. פתיחת הציר תגרום לתושבי רמת השרון לעבור ברחוב ולנברג במקום לנסוע לכיוון פי גלגליות וכל התושבים של רמת החייל יקבלו אלפי רכבים. בכביש הנופש אמורים להבנות דירות מטעם רמה"ש וישבו בקצה 1500 דירות שהם בערך 3000 רכבים שיגלשו לציר של ראוול ולנברג. אנחנו מבקשים לבדוק אפשרות שתשאר כניסה מצומת מורשה לכביש ההעשיות, שימצא פתרון שיעקוף את ראוול ולנברג.
איתן מרמת חייל: ראיתי את החתך של 42.5 מ' מהמדידות שאני ראיתי זה אומר ששביל האופניים שנמצא בעורף הגולן מול הערד ימחק לא ראיתי את השביל בתוכניות. חייב לציין שכיום ברמת החייל בשעות אחה"צ אי אפשר לצאת מהשכונה ומדוע לא להזרים לאזור התעסוקה מציר אחר.
גילה אליראן: על הגדה של נחל פרדסים נבנתה גדר ולא תקנו את נושא הגדות, וחייבים לדאוג לנחל שלא יהרס ותהיה בכיות לדורות.

התוכן 507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית	מס' החלטה -

גלי דולב: אנחנו כאן בתיאום מלא עם רשות ניקוז נחל הירקון. הדיון כאן הוא לשם קביעת והכרזה לתוכנית דרך. התוכנית בתחילת הדרך עוד אין תסקיר אנחנו רק בשלב המקדים. נחל פרדסים לא מוגדר בתמ"א 34 ולמרות זאת הוא טופל בחלקו הצפוני בפארק הנופש עבור מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם הגופים הירוקים והחברה להגנת הטבע. **(מציגה את נחל פרדסים במעלה ובמורד שלו)**. התכנון הנופי יעשה במסגרת תכנית נווה שרת מזרח. התמ"מ הגדיר את החיבור הישיר של הנחל לירקון. התוכנית תחזק ותנגיש את נחל פרדסים לסביבה. הפיכתו של נחל פרדסים לפארק עירוני תושלם כאשר יעשו את התוכנית של נווה שרת מזרח, ויחברו אותו לשכונה ממזרח. מאחר והדופן המזרחית יותר פנויה. תכנית הדרך תתייחס לכל ההוראות הנדרשות לגישור מעל הנחל וגדותיו.

רח' הברזל – הרח' מטופל בתוכנית 3561 (מציגה על המפה את התוואי). בעת בדיקת החלופות, נעשתה בחינה לגבי תפקיד רחוב הברזל ודבורה הנביאה- האם רח' הברזל הוא הראשי או דבורה הנביאה והתוצאה היתה שרחוב הברזל לא מספיק רחב כמו רח' דבורה הנביאה ולא יוכל להכיל את התנועה העוברת. ברח' הברזל כניסות לחניונים. הוא מתוכנן להמשיך עד דבורה הנביאה- ע"פ תכנית 3561. לגבי שיתוף הציבור- התקיים מפגש עם נציגי הוועדים. הצגנו את התוכנית והמשוב שקבלנו מחלק גדול מהמשתתפים שהתוכנית מבורכת חלקם לא תמכו בתכנית.

בנושא דרכים בתת קרקע – כשיש נחל ורוצים לעבור מתחתיו, היינו צריכים לחפור עמוק מאוד מתחת לנחל והיו נדרשים פורטלים ארוכים דבר שהיה יוצר חוויה עירונית לא נעימה.

כביש 4 – התוכנית להרחבתו נקראת תת"ל 19 היא מקודמת ואנחנו בתיאום על הגבול שלה. לענין התנועה - הפיתוח שנעשה בתחום רמת השרון, ע"י המדינה הוא המניע את התכנון מחדש של מחלף מורשה, מציגה במפה את התנועה והנגישות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל תסקיר מיועץ סביבתי לגבי שיקום הגדות, גאולוג ועוד חו"ד של אנשי מקצוע.

גלי דולב: העבודה בתחילתה ותכלול תסקיר השפעה על הסביבה ועבודה של מומחים בכל התחומים שידרשו לנושאי סביבה, נוף, נחלים וכד'.

מיטל להבי: למה רח' הברזל לא מגיע עד לכביש הנופש.

גלי דולב: הוא לא יכול להגיע, הוא לא יכול לעבור בתחום קריית עתידים ולכן אמור לפנות מזרחה, מעבר זה מתקיים ע"י המשך רחוב דבורה הנביאה.

עידן עמית: אנחנו מבקשים להיות נוכחים בשיתוף הציבור. בנוגע להגדלת הזרמת מים למעלה הנחל.

גלי דולב: אני לא מזרימה לנחל משהו שהוא לא דרך הטבע. אבל ברגע שאנחנו נסדיר את מעלה הנהר בדרך ידידותית לטבע יהיה רצף הידרולוגי מהמעלה למורד.

אחיקם ועד רמת החיל: הנחל יפה וטוב אבל אם הקטע (מצביע על קטע במפה) יחובר ויהיה מעבר מצומת מורשה דרך וולנברג לתל אביב וגם רמת השרון יהיה עומס לא יתואר, ולכן אנחנו מבקשים שהקטע לא יחובר לוולנברג.

גלי דולב: ע"פ תוכנית המתאר של תל-אבחיב-יפו וע"פ תמ"מ 5 ראול ולנברג מתחבר לציר הנופש. ברמה

העניינית לא לחבר את ראול ולנברג לא יהיה נכון לסגור את הצומת כי גם אתם התושבים לא תוכלו להשתמש ולצאת מהבתים שלכם. יש הדדיות של תנועה. הכוונה היא לתעדף את כיווני התנועה באמצעות הסדרי תנועה.

דורון ספיר: במידה ותיווצר בעיה בתנועה נוכל להסדיר בהסדרי תנועה את הנושא של ראול ולנברג.

אורלי אראל: אני מבקשת לתקן בחוות דעת הצוות את הדרישה לכתב שיפוי, אנחנו לא נוהגים לקחת כתב השיפוי ממשרד התחבורה ונתיבי איילון.

הוועדה החליטה:

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך. וביטול התנאי של כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון. הדו"ח הסביבתי בדגש על הנחל יוכן ויוצג לחבר הוועדה ראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)

התוכן מס' החלטה 507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית	מס' החלטה -

מטרת הדיון: חוות דעת ועדה מקומית כחלק מהליך אישור תכנית דרך ע"פ סעיף 119 ב' (7) כתנאי לדיון בוועדה המחוזית והפקדה.

תחום התכנית- קו כחול



מצב תכנוני מוצע:

תוכנית זו, ביוזמת עיריית תל אביב יפו וחב' נתיבי איילון, נועדה ליצור בסיס תכנוני למערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו בדגש על תחבורה ציבורית, ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית דרך כביש הנופש לכביש 4 וכביש 5, לחניון "חנה וסע" מתוכנן במחלף מורשה ולמתח"ם מאושר בגבול רמת השרון ותל אביב. כל זאת לשם שיפור הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי. התכנית משפרת את מערך התחבורה הציבורית עבור שכונות עבר הירקון ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה. זכות הדרך תאפשר נתיבי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח התנועה המנחה, ובנוסף רצועת שצ"פ שמלווה את ציר עתידים, כעתודה לרצועת מתע"ן ככל שיוחלט על כך.

ברקע התכנית, מגמות הפיתוח בצפון-מזרח העיר כוללות: התחדשות שכונת נוה שרת עד 7,500 יח"ד (בהתאם למדיניות מאושרת), תכניות במרחב אזור התעסוקה רמת החייל- תכנית הפניקס (מאושרת), שכוללת 46,500 מ"ר לתעסוקה ו-244 יחידות דיור, תכנית מרחב הארד (בתכנון) שכוללת שטחי תעסוקה רבים ומאות יחידות דיור ותכנית נווה שרת מזרח (בתכנון) עבור שכונת מגורים מעורבת שימושי מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.

תכנית "ציר עתידים" מחברת את המשך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה עם "ציר עתידים". חיבורם של רחובות אלה תאפשר פיזור התנועה המגיעה לעיר מכיוון צפון-מזרח לאזור התעסוקה ושכונת נווה שרת המתחדשת. בנוסף, התכנית קובעת הוראות לשמירת רצועת נוף ונחלים בהתאם להוראות תמ"מ 5/2- מרחב נחל הירקון.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

מטרת התכנית:

1. חיבור מערכת הדרכים המקומית אל מערכת הדרכים האזורית בדגש על חיבור למסופי תחבורה ציבורית וחניון "חנה וסע" מטרופוליני.
2. שיפור מערך התחבורה הציבורית ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה ונתיבים לתחבורה ציבורית כהשלמה למערכת האזורית.
3. התאמת מערך התנועה המקומית למגמות התכנון באזור כמפורט לעיל.

מהות השינויים שבוצעו בתכנית:

- השינויים שעברה התכנית מאז אישור הוועדה המקומית לקידומה ב- 30.12.2015, הינם:
- א. עריכה ואישור תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בחירת חלופה תכנונית לאורו.
 - ב. הוספת מסוף תחבורה ציבורית עבור 95 אוטובוסים.
 - ג. צמצום הקו הכחול ע"י הוצאת המשך רח' הארד עד לציר עתידים. תכנון המשך רחוב הארד יתבצע במסגרת תכנית נווה שרת מזרח המקודמת.
 - ד. הטמעת הוראות תת"ל 71/ג המאושרת (קו ירוק) ותת"ל 103 (מטרו) שבהכנה.
 - ה. התאמת תחום רצועת נחל פרדסים שנקבעה בתמ"מ 5/2 לשינוי מגרש התחמ"ג (תמ"א 5/ג/10), במסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ.
 - ו. החלת הוראות סטטוטוריות להטמנת תשתיות, לרבות הסטת קווי מתח עליון מזרחית לתוואי נחל פרדסים, בהתאם לתמ"א 41 אשר בשלב העברה להערות הרשויות המקומיות.

זכויות והוראות בניה:

התכנית מגדירה כ-1,100 מ"ר (עיקרי, כולל) זכויות בניה ביעוד מרכז תחבורה עבור מסוף האוטובוסים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

הוכן תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואושר על ידו בליווי מספר הערות:

- מקבלים את החלופה הנבחרת ללא רחבת התמרון ברחוב הארד.
- חלופת הגשר מתחת לדבורה הנביאה- מעדיפים שיפוע מגוון ולא קירות בשני הצדדים.
- לא מקבלים את חלופת ה"בוקס" בראול ולנברג.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

ככלל, ההנחיות סביבתיות תהיינה כפופות לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ולתסקיר השפעה על הסביבה
סימוכין: ID 300815121450067 סימוכין תכנון: 21-102 מיום 21.2.2021, תיק: ציר עתידים.
בנוסף:

1. איכות סביבה:
זיהום קרקע: אזור חובת בדיקות קרקע, אזור חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי – נדרש סקר היסטורי. **רעש ואקוסטיקה:** יש להשוות את מפלסי הרעש עפ"י החיזוי עם מדידות רעש קיים ולוודא שלא ייגרם שינוי ביחס למבנים קיימים ומתוכננים ובעיקר בהתייחס לשימושים רגילים. יש להכין נספח אקוסטי לשלב ההקמה המפרט את מפלסי הרעש והרעידות הצפויים מהעבודות והאמצעים להפחתתם למבנים הסמוכים כולל תכנית ניטור לרעש. **איכות אוויר:** בוצע מודל פיזור מזהמים, התקבלו הנחיות הכוללות גם התייחסות למסוף אוטובוסים מתוכנן.
2. **זיהום אוויר:** יש למנוע זיהום אור מתאורות הכביש לעבר הנחל ופגיעה במערכות האקולוגיות.
3. **אקולוגיה:** התכנית כוללת התאמת תוואי נחל פרדסים ביחס לתמ"מ 5/2 ולמערך הרחובות המתוכנן: הסטה חלקית של תוואי נחל פרדסים והחזרתו לתוואי ההיסטורי, כך שיתנקז בחלקו הדרומי לנחל הירקון והסדרה של הגדות ופיתוח נופי באזורי. שיחזור של נחל פרדסים ההיסטורי מבורך משיקולים אקולוגיים והידרולוגיים **והמטרה הינה חיזוק המערכת האקולוגית וגם כאמצעי להשתייך נגר ובשל היותו של נחל פרדסים חוליה חשובה לחיבור בין פארק גני יהושע מדרום והפארק המטרופוליני העתידי המתוכנן – פארק רצועת הנופש, בשל כך, קיימת חשיבות רבה לשימור מופעי טבע ייחודיים הקיימים בנחל והימנעות מפגיעה בהם בכל שלב של תכנון וביצוע.**
4. בהתייחס לחלופות התכנון לחציית נחל פרדסים, יש לקדם את חלופות הגשר ולא חלופת הבוקס במקטע ראול ולנברג על מנת לאפשר מעבר אקולוגי איכותי למגוון ביולוגי, להולכי רגל לאורך מסדרון הנחל ולמערכת הנגר. **למרות שחלופת הבוקס מקודמת ע"י נת"ע אנו סבורים כי היא אינה מהווה את הפתרון הנכון. חלופה זו פוגעת בקישוריות האקולוגית של הנחל מההיבטים האקולוגיים, הידרולוגיים ונופיים.**

תנועה ותחבורה:

התכנית תואמה מול אגף התנועה, המחלקה לתכנון ארוך טווח, והועברו הערות לנושא נספח התנועה, חתכי הרחובות ודרכי הבטחת הקמת מסוף האוטובוסים. התבצע תאום מול הרשות העירונית לתחבורה וחניה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

שיתוף ציבור:

בוצע כנס יידוע הציבור בתאריך 09.06.21. המפגש היה משותף לתושבי השכונות ולאזורי התעסוקה. עיקר הנושאים שהועלו:

- א. הצגת תכנון תנועתי ברמה המטרופוליטית (ציר הנופש) ומקומה של תכנית ציר עתידים בראיה תחבורתית מטרופוליטית. התכנית מניחה תשתית סטטוטורית לחיבור צפון מזרח העיר לכבישים לפתרונות תחבורתיים מטרופוליטיים (חיבור לחניון "חנה וסע" ברמה"ש ומתח"ם רמה"ש, שיצמצמו את תנועת יוממים דרך שכונות המגורים של צפון-מזרח העיר.
- ב. קביעת מסוף אוטובוסים בקצה רחוב ראוול ולנברג לשיבור מערך התחבורה הציבורית בצפון מזרח העיר (ובמקום מסוף זמני קיים הפרוש לאורך רח' דבורה הנביאה).
- ג. הנחת תשתית סטטוטורית לתכנון ושיקום נחל פרדסים, בעל ערכי טבע עירוני, המשמש את תושבי השכונות הגובלות לשימושי נופש ופנאי.

חוו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:

1. תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממושרד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק התכנון והבנייה.
2. ביטול המשך ציר עתידים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
3. שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מביאים את התכנית לעדכון המלצה לאור שינויים בתכנון שנעשו מאז הומלץ ע"י הוועדה לקדם את התכנית כתכנית דרך. השינויים כוללים: שינויים בקו הכחול וצמצום דרכים, תוספת מסוף אוטובוסים ונתיבי תחבורה ציבורית והנחת תשתית סטטוטורית לשיקום נחל פרדסים. גלי דולב, מנהלת הפרויקט: מציגה את התוכנית ואת השינויים שנעשו מאז ההחלטה ב-2015. אסף הראל: מה המרחק מהתחנה הקיימת לתחנה של הקו הירוק. גלי דולב: מצביעה על המפה. אלון סיגלר, אגף תנועה: התוכנית מציעה מסוף עתידי גדול זה בסדר אבל צריך להבטיח כי יוקם המסוף הקבוע לפני שמבצעים בפועל את המשך דבורה הנביאה ובמקום המסוף הזמני הקיים בפועל. התכנית צריכה להבטיח שקודם מקימים מסוף חדש ואח"כ הורסים את המסוף הזמני הקיים. גלי דולב: בסדר גמור המסוף הקיים הוא על הכביש. דורון ספיר: צודק צריך להבטיח את המסוף. גלי דולב: עודכנתי שבשלב הסופי יהיו 7000 מקומות חניה ובשלב הראשון 4800 מקומות חניה במסגרת חניון הנתיב המהיר במחלף מורשה. הדרכים המתוכננות מוטות תחבורה ציבורית, הולכי רגל, שבילי אופניים ומדרכות רחבות. דורון ספיר: נאשר את המלצת הצוות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמ/530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:
1. תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממושרד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119' לחוק התכנון והבניה.
2. ביטול המשך ציר עתידים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
3. שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.
4. תנאי לביצוע המשך רח' דבורה הנביאה וביטול מסוף זמני - הפעל בפועל של מסוף האוטובוסים בתחום התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בישיבתה מספר 910 שהתקיימה בתאריך 20.12.2021 החליטה על הפקדת התכנית והתכנית פורסמה לעיון הציבור בתאריך 26.8.22.

תכנית תא/מק/4530 "ציר עתידים", נועדה לאפשר את השלמת מערכת הדרכים בצפון-מזרח העיר תל אביב-יפו, יצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית, דרך כביש הנופש לכביש 4 ו-5, לשם שיפור הנגישות התחבורתית לאזור, בדגש על תחבורה ציבורית, ולהקל על מערך התנועה המקומי.

להלן התנגדות מהנדס העיר:

1. **מהות ההתנגדות:** תיקון שימושים מותרים ביעוד "נחל"- סעיף 4.4.1 קובע שימושים ביעוד "נחל" וביניהם הקמת גשרים לכלי רכב. אולם, התכנית מאפשרת גשר מעל נחל פרדסים עבור מעבר כלי רכב במסגרת תא שטח 204 ביעוד "דרך" (עם הוראות מפורטות עבור הגשר) ועל כן אין כל צורך לאפשר גשרים נוספים למעבר רכב בתחום ייעוד "נחל". כן יש להתיר הקמת גשרים להולכי רגל ורכבי אופניים.
2. **פרוט:** תיקון סעיף 4.4.1(3): "גשרים לרכבי אופניים והולכי רגל בלבד".
3. **מהות ההתנגדות:** מתן אפשרות לקירוי מסוף אוטובוסים בפאנלים סולאריים מעבר לשטחי הבניה המותרים למסוף ומתקניו.
4. **פרוט:** תיקון הערה (1) בטבלה 5: "יותר קירוי מרכז תחבורה בפאנלים סולאריים מעבר לשטחי הבניה המותרים".
5. **מהות ההתנגדות:** קביעת הוראות הפקעה לטובת הרשות המקומית, תיקון סעיף 6.5 בהוראות התכנית- "הפקעות ו/או רישום".
6. **פרוט:** תיקון סעיף 6.5: "השטחים ביעוד "דרך" ובייעוד "דרך ו/או טיפול נופי" יופקעו על פי כל דין וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים פינוי גמור מכל מבנה, חפץ, חזקה ואדם ופנויים משיעבוד כלשהו. השטח ביעוד "מרכז תחבורה" יופקע על פי כל דין וירשם על שם מדינת ישראל".
7. **מהות ההתנגדות:** אבטחת הקמת מסוף אוטובוסים כשלב ראשון ושמירה על מהות התכנית - קידום תחבורה ציבורית, ע"י תיקון שלבי ביצוע התכנית.
8. **פרוט ההתנגדות:** תיקון סעיף 7.1 שלבי ביצוע, באופן הבא:

שלב מספר	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מסוף אוטובוסים בתא שטח 810 "מרכז תחבורה"	
2	ביצוע דרך עתידים, תאי שטח 206, 200	א. הקמת מסוף אוטובוסים בתא שטח 810 "מרכז תחבורה"

מס' החלטה	התוכן
-	507-0391482 תדמית/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לועדה מחוזית

	הסטה בפועל של נחל פרדסים בחלקו הדרומי בתחום התכנית עד לירקון	
3	השלמת ביצוע דרך עתידים	הסטת קו מתח עליון מתחום נחל פרדסים לתחום הדרך (תאי שטח 200,996) והטמנתו.
4	הארכת רחוב דבורה הנביאה (תא שטח 204) וביטול מסוף קיים	הפעלת המסוף אוטובוסים בתא שטח 810

חוו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את ההתנגדויות המפורטות לעיל ולהעבירן ללשכת התכנון המחוזית.

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	4576/תא 507-0590687 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א
22 - 222-0027	דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מטרת הדיון: דיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי, אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום:

מצפון: ביארת הקונסול הצרפתי פילברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.
הדקל 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרוסמן 1, 3, 5, 7, 9.
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42.
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית : 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים :

בחלק הצפוני : שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי : בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6: שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי : מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה : 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה' 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

מצב תכנוני קיים:

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בנית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים:

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק.4+ קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע:

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים: 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות) ; כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד הכולל דיור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

מצפון לדרום: מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג', הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה : 0.8 : 1.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים	נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
מ"ר	24,062	כ 42,000	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	
מספר יח"ד	422	422	1,242	
גובה	קומות	4	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	
מטר			110 מ'	
תכסית			עד 65%	
מקומות חניה	0		967 למגורים	
מסחר	מ"ר	250	עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600	
מקומות חניה			(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	
מבני ציבור		1700	48 למסחר	
דיור מיוחד		---	עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	
מספר יח"ד		---	דיור מיוחד: 80 יח"ד	
גובה		---	עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: עיקרי: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר	
תכסית		---	דיור מיוחד: 80 יח"ד	
		---	עד 15 קומות 70 מ'	
		---	65%	

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודירור מיוחד.
 צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18.
 שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים
 לכל יח"ד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות מרבי: 15 עד 25
 גובה: עד 110 מ' גובה יחסי
 תכסית: עד 65%
 קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.
 רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע 28.3 דונם למגורים

מתחם ה' (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע
 מסחרית ומס' יחידות דירור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה
 שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
 שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78: במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק
 תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל
 תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.
 התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל
 כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.
 עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף
 קהילה.
 טרם דיון בועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס
 קידום (4.6.18). בדיון שנערך בועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום
 התכנית.
 מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020, לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד
 הבריאות.
 צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים, אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לועדה.

זמן ביצוע: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0690687	שם התכנית תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב	מניש התכנית הועד המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפקד 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	מחוז הסעיף בחוק
התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדרות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	62 א. (ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק הת"ב חתש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מוחן תוקף 22.12.2016). +
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית חמתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	707א- נווה עופר	- יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 - תכנית התחדשות תיבחנו בכפוף לעריכת מסמך מדיניות - במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפה
הוראות מיוחדות		קיים מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/מק/9061

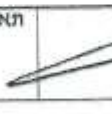
			לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקוף השכונה	
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממויינים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התוודשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2(ג), (ד) • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח חציוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוך זכויות בין חמגרישים כל עוד חר"ק תגמוצע בכל חמגרישים הסחוריים אינו עולת על חר"ק המרבי חמגרי לפי ת/א 5000	+ מתחם התחדשות עירונית: חומכית כוללת רח"ק ממוצע של 5: זרנח 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיוב כך שוחתכית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 ק' בחלקה הצפוני
יעודי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) • אזור מגורים בבניה עירונית • אזור מגורים בבניה רבת קומות	מתחם 707א- נווה עופר	ייעודים ע"פ תשריט אזורי חיעוד: * סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית ** סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חיעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+ מגורים בצפיפות של 44 יח"ד/דונם נטו
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	<u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4(א) (4) (ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1 (ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. מקבץ שימושים כלליים	+ חזית מסחרית בקומות הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחירים) - 2.34% משטחי תבנית
שטחי בניה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 אזור מגורים בבניה רבת קומות:	+ * אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מירבי 4 ** אזור מגורים

	קביעת שטחי בנייה העולים על הח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חתומים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	מתחם 707א- נווה עופר	רח"ק 5-2.5 במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי- ע"פ סעיף 3.1.4 ב' + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר ניוזי זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חסולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	בבניה רבת קומות - רח"ק מירבי 5 בתכנית: 5 רח"ק ממוצע (אילו כולל שטחי מרפסות למגורים). +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי רגבון: מבינים	שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי 15 +
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מתחם 707א- נווה עופר מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	סעיף 4.2.6 (ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובה ג'ול מ - 8 קומות.	מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	מתחם 707א- נווה עופר	4.2.2 (ב) - מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות 4.2.3 (א) - בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש 4.2.4 (א) - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים ותחילתות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח העיצוב העירוני (מתחם התחדשות עירונית).	+
הקצאה למירבי ציבור הוראות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחפיקי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	מתחם 707א- נווה עופר	מאות החקלאות לצרכי ציבור והיקפה יוקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	תואם חו"ד יחידה אסטוטגית. הגודל שטחי הקרקע לעודים ציבוריים מ- 50% לב- 59% משטח התכנית. חתכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור

קביעת זיקת חטאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רוחב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בניה ב- 4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת ביצור שינויי ייעוד (ד).	מתחם 707-א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור 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 תכניות קודמות	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להחיר ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת תכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הנכון	סעיף 3.6.13 (א) – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנייה ברוחב 20 מ' ומתוכנן 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב) – הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות תמ"מ/5 סעיף 3.6.14 רוחב עירוני – חבטות מדרכות פחות 8- 10 מ'	מתחם 707-א- נווה עופר	קביעת הוראות למרחב הציבורי שערים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגירה '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, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חניית 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חרז"ד ונחבורתית מתואמת עם אנף תנועה.	סעיף 3.8.1 – שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) – תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חוז"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) – דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 – תקן חנית + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ת) – ביטול דרך מקומית.	מתחם 707-א- נווה עופר	הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: 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)	תחבורה
לייר	לייר	מורקס בניו לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבעו לנבואת הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	
+	סעיף 4.4.1 (ת) – תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות נמוכה – תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חרז"ד סביבתית. 4.4.3 בנין ירוק	בכל שטח תתוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאיים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	הוראות כלליות לזכות תוכנית
לייר	לייר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת חשימור העירונית.	
+	4.6.2 - חנויות כלליות לחכנת ותכנות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החנויות כלליות לחכנת ותכנות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חללה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (17) ו- (16) שבסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לתעברה... ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
חיתוך המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארז, עריד	2438976-9		31.3.2020

רח ברעם | 2017

הערות

נב' אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- 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 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיור בהישג יד האם אפשר לקבל?
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האוויר?
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס וב"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגלי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים וימנעו מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 55- שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשפ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.

דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.

לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.

בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.

אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.

מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.

גלי דולב: הביניינים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשב"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.

מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.

גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?

גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.

ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?

אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.

ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשב"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.

אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.

אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.

אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.

ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"ים לשב"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה.

אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.

אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.

אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.

גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.

אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה.

התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הבניינים משנות ה-50 לא גדלו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה ל20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלל יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.

אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ-25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.

מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.

אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאוד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרید העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.

אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי. מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'. אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה. ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיור שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיור יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה. אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נבהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם. אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה. דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר. ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד. מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות. ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה? אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה. דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?

ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.

ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
 הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות
 השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שב"צים בתחום התכנית)

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנע: מיטל להבי
 הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.
 בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:
 בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע: מיטל להבי
 נגד: ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

דיון נוסף:

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.

2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם.
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע נוכחי	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
במתחמים א'-ג': עיקרי: 100,327 מ"ר	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים

ממ"ד : 15,216 מ"ר מרפסות : 15,216 מ"ר שירות : 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ד' : מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות	ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה' : מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות				
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד ממוצעת
עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'	110 מ'			מטר	
עד 65%	עד 65%				תכסית
	967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
	48 למסחר				מקומות חניה
	עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	35,100	1700		מבני ציבור
דיר מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר תעסוקה : עיקרי : 750 מ"ר שירות : 200 מ"ר	דיר מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		דיר מיוחד
	דיר מיוחד : 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 25 קומות 95 מ'	עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	65%	---	---		תכסית
49.3 יח"ד לדונם	44.7 יח"ד לדונם				צפיפות מגורים נטו

הדמיית מצב מוצע נוכחי:**הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020****ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20/ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון יצא מהדיון
 ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.
 ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה
 ערן מאירסון: בתבע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.

אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם ללכלך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה. אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע. ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולוקחת נפח שנגזר מתא שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.

אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים. ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.

אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשוי משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוה מול תל גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור היינו יכולים להפחית?

ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצא לדרך.

ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות. אסף הראל: יכולת להגיע עד 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש. אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו. החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון) פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון. (אסף מציג על המצגת שטח)

אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך. הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפרסיה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה. אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על בנינים של 3 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.

ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט. אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברנר: לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לוועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי: בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר : אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תיחזוק השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל : תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא : מה בנוגע לביטול היטל ההשבחה

רוני קינסברונר : במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א, ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקוזז 4-5% מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל-15% רווח בתשלום היטל ההשבחה, וזה משמש כסף התחתון למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה-20% מלמטה אבל את זה נבדוק בוועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל-15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף : זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא : זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל : אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לוועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מה"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל : הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי : במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל : בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי : אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל : היקף השטחים הציבוריים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום.

מלי פולישוק : בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזנתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דיור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא : ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדריפט לעיל :

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תוכנית שאישרתם והעיריה ממנת. הועדה המחוזית מבקשת החלטה של הועדה המקומית שהיא נכנסת כמגישה לתוכנית ולא חו"ד בדפוס..
אסף הראל: תוכנית שאישרנו
דורון ספיר: אושר

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

להלן פירוט סעיפי התנגדות מה"ע לתכנית:**1. קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית:**

1.1. בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו מתח עליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, במרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין עבור תאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים (לעניין זה ראו במצורף דו"ח של יועץ החשמל, ד"ר אהרון בר-דב, מיום 16/9/2022).
1.1.1. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:

- למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.
- למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) – הנוסח למחיקה – "בתחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן כמסומן בתשריט - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה חשמלית מקו מתח עליון הקיים המטיל מגבלות בתחום המגרש. במסגרת בדיקה זו תגובש תכנית טיפול בקו הכוללת בחינת נושאי הקרינה וקביעת שלביות למימוש הבינוי המוצע בתיאום עם חח"י ועת"א".

1.2. התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש:

- 1.2.1. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור מתחמי המימוש והרחבות הגובלים בהם, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלבויות מימוש בתיאום עם עת"א ובהתאם להוראות תכנית זו.
- 1.2.2. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.
- 1.2.3. יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.
- 1.2.4. יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.
- 1.2.5. יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.

2. שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש (סעיף זה מוגש בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז) :

- 2.1. בהוראות התכנית, סעיף 1.9 (הגדרות) – יש להוסיף הגדרה :
 "דיוור ציבורי לקשישים : דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".
- 2.2. כמו כן, יש לעדכן את המונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים ובסעיפי הוראות בינוי (במקום המונחים "דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).
- 2.3. את סעיף 4.2.1 (שימושים) יש להחליף בניסוח הבא :
- בקומת הקרקע : מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
 - מעל קומת הקרקע : מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
 - בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.
 - לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.
- 2.4. בסעיף 4.2.2(א)(7) יש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת לאפשר גמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.
- 2.5. בטבלה 5 - יש להגדיל את מספר היחידות בדיוור הציבורי בתא שטח 1040 מ-80 ל-100, לפי הנחית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יחידות הדיוור הרגילות מ-60 ל-48, תוך שמירת גודל יח"ד ממוצעת.
- כמו כן יש לתקן מ-80 ל-100 יחידות דיוור ציבורי לקשישים : בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) ובסעיף 4.2(ד).
- 2.6. בטבלה 5 - בהתאמה לשינוי במספר היחידות יש לתקן את שטחי הבניה לתא שטח 1040 בטבלת השטחים המוצעים : תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיוור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים. סך שטחי הבניה ללא שינוי. (שטחי הבניה הקיימים : 4,800 מ"ר לדיוור ציבורי לקשישים, 5,920 מ"ר למגורים).
- 2.7. בטבלה 5 - יש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא שטח 1040 מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות האפשרית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיוור הציבורי לקשישים.

3. שטחים ציבוריים :

3.1. בסעיף 4.3.1 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים) :

- יש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא : "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא : "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".

3.2. בסעיף 4.3.2 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.
- יש להוסיף סעיף קטן : "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".

3.3. בטבלה 5 עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים) :

- יש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערות שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.

3.4. בסעיף 4.4.2 (שטח ציבורי פתוח – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (א) על מנת להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים).
- יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן : "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".

3.5. בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שטחים ציבוריים פתוחים) :

- יש להוסיף זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

4. מדיניות הדיור העירונית :

4.1. בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, יש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד בהוראות התכנית, פרק 4.2.1 (מגורים ד') : דיור בר השגה :

- (א) 15% מסך יחידות הדיור בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחידות הדיור בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.
- (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.
- (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.
- (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

5. הוראות למגרשי המגורים :

5.1. בסעיף 4.1.2(א)(6) יש לערוך את התיקונים הבאים :

- יש לתקן כותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבית").
- יש לתקן : גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50).
- יש לתקן : גובה קומת קרקע למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה קומת קרקע מסחרית").

6. עיצוב, פיתוח ובינוי:

- 6.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן (א)3 יש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".
- 6.2. בסעיף 6.1, בהתאם למדיניות עת"א, יש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבורגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.

7. תנאים בהליך הרישוי:

- 7.1. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- 7.2. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 405, 1003, 503, 405, 2002 ו-401 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה.
- ג. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.
- 7.3. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.
- 7.4. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (2) (תנאים למתן היתר בניה):
- א. יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייחס לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.
- ב. יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים בתוכנית תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה במתחמי / מרחבי התכנון וכמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".
- ג. יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".
- ד. יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).

ה. סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.

7.5. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:
א. מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.

ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

7.7. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש לתקן כדלקמן:

א. את סעיף קטן (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעירייה".

ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיר הציבורי".

7.7. יש להעביר את סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "כל אחד ממרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".

8. רישום שטחים ציבוריים:

8.1. בסעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) יש להוסיף סעיף קטן נוסף, כדלקמן:
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

9. הוראות מעבר:

9.1. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש לנסח מחדש את סעיף קטן (ב) לפי הנוסח הבא:

"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".

9.2. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש להוסיף סעיף קטן בנוסח הבא:
"הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".

10. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

10.1. בדברי ההסבר, בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".

10.2. בסעיף 1.9 (הגדרות: חלופות בינוי א+ב):

10.2.1. יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים:

(הנוסח הקיים):

במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה", גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מקומית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א'.
במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב').

10.3. בסעיף 1.9 (הגדרות: מרחב תכנון):

10.3.1. יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק הוראות נוספות (פרק 6): "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון".

(הנוסח הקיים):

- התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי:
- מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001.
- מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002.
- מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח: 1003, 405 ו- 2002.
- מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח: 1040.
- ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון).
- 10.3.2. יש לעדכן בהגדרת מרחבי התכנון לפי הגדרתם בסעיף 1.9 בכל סעיפי התכנית.
- 10.4. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה הגבוהה):
- 10.4.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001, 1002, 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות: קרקע + 29.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.5. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה המרקמית):
- 10.5.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות: קרקע + 9.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום חצר פנימית):
- 10.6.1. יש לכתוב הגדרת המונח בלבד: "חצר אחת רציפה, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר, בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים". יש להעביר את ההוראות שנמחקו מסעיף זה לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.
- (הנוסח הקיים): חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6.2. בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.
- 10.7. בסעיף 3.1 (טבלת יעודי קרקע):
- 10.7.1. יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004.
- 10.7.2. יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".
- 10.7.3. יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 602-604, 607, 608.
- 10.8. בסעיף 4.1.1:
- 10.8.1. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ב) (2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים".
- (הנוסח הקיים): בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים).

- 10.8.2. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ד)(2) הנוסח הקיים : יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותרו שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".
- 10.8.3. יש למחוק סעיף קטן (ד)(3) – הנוסח הקיים : "לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע". מכיוון ששימוש זה אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.
- 10.9. בסעיף 4.1.2 :
- 10.9.1. יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).
- 10.9.2. בסעיף 4.1.2 (ב) ובסעיף 4.2.2 (ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).
- 10.9.3. בסעיף 4.1.2 (ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2 (א).
- 10.9.4. בסעיף 4.2.2 (א)(1) (ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בסעיף קטן (ד).
- 10.9.5. בסעיף 6.2(1) (ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".

11. תיקון רקע תשריט מצב מוצע

- 11.1. יש לעדכן מדידה טופוגרפית ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה "כשרה לרישום" 431/2021 אשר קיבלה "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021.

12. נספח התנועה

- 12.1. יש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

13. טבלאות איחוד וחלוקה

- 13.1. יש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.

בברכה

אדר' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

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

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן קראוס חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

מיקום: רובע 1, שכונות נווה אביבים, אפקה



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכניות תא/715, תא/2152 (להלן: "התכניות הראשיות").

פרטים: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכניות הראשיות, על מנת לאפשר שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין, במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".
תוספת שטחי השירות תהיה בתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות: תא/715, תא/2152.
השטחים המפורטים בתכניות הראשיות הם שטחים עיקריים מותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים:
במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

א. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

ב. בקומת הקרקע בלבד: עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

ג. בבניינים רבי קומות – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.

ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת – על תיקוניה.

בישיבתה מספר 0027-22 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

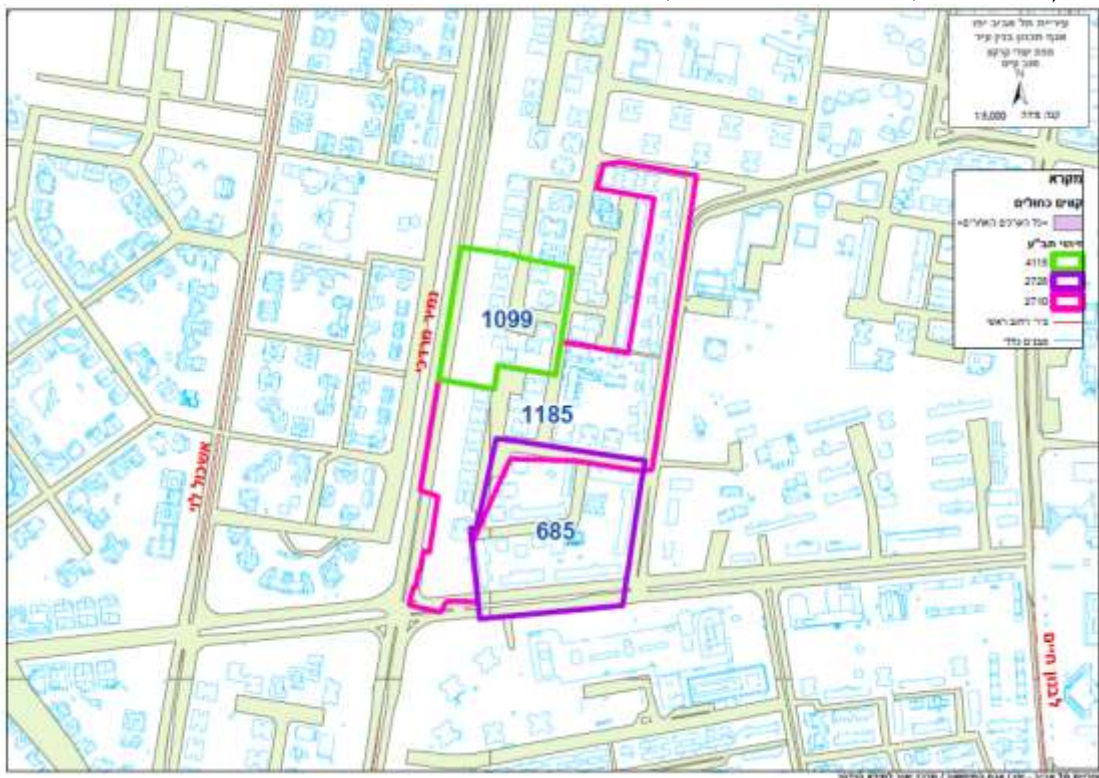
התוכן	מס' החלטה
תוספת שטחי שירות לתכניות תא/715 ו-תא/2152	26/10/2022
דיון בשטחי שירות	23 - 2027-0027

יורד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת של צוותים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר,

התוכן - _____ - תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום התכניות המפורטות תא/1099, תא/1185, תא/685 דיון בשטחי שירות	מס' החלטה 26/10/2022 24 - - 222-0027

מיקום: רובע 1, שכונות נווה אביבים, רמת אביב ב'



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית ל' (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא/1099, תא/1185, תא/685.

פרטים: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות". תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית ל', בתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות: תא/1099, תא/1185, תא/685 בלבד. השטחים המפורטים בתכנית ל' הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעים עבור השימושים הבאים: במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

ה. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

- ו. בקומת הקרקע בלבד: עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.
- ז. בבניינים רבי קומות – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.
- ח. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת –על תיקוניה.

התוכן	מס' החלטה
תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום התכניות המפורטות	26/10/2022
תא/1099, תא/1185, תא/685	24 - 2027-0027
דיון בשטחי שירות	

בישיבתה מספר 2027-0027 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

יורד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת של צוותים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	בקשה לאיחוד חלקות 233, 234 בגוש 7109 רחוב ישראל ב"ק 29, 29א' תל-אביב
25 - 2022-0027	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה:

בקשה לאיחוד חלקות סמוכות מס' 233 ו 234 בגוש 7109, רחוב ישראל ב"ק 29 ו- 29א' בשכונת מונטיפיורי.

מסמכי רקע:

תשריט מדידה לחלקות מתאריך 12/08/2021 שהוכן ע"י מודד מוסמך מצראווה חוסאם טיוטת בקשה להיתר מתאריך 01/06/2022



ישראל ב"ק 29, 29א

בעלי הקרקע בחלקה 233 וחלקה 234, גוש 7109:
מונטיפיורי ישראל ב"ק 29 בע"מ

טבלת האיחוד המוצע

בעלות	השטחים במ"ר	גוש 7109	
		מספרי החלקות	
		סופי	ארעי
מונטיפיורי ישראל בק 29 בע"מ	217	233	1
	216	234	2
	433	סה"כ	
עיריית תל אביב-יפו ייעוד דרך	5		2
	5		4
	10	סה"כ	

- תכנית 2058 קבעה חלק מהחלקה בייעוד דרך לצורך הרחבת רחוב ישראל ב"ק
- במסגרת איחוד החלקות יוסדר רישום השטח בייעוד דרך וירשם בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- בקשה לאיחוד חלקות 233, 234 בגוש 7109 רחוב ישראל ב"ק 29, 29א' תל-אביב
25 - - 2022-0027	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

תיאור מצב קיים: 2 מבנים בני קומה אחת הבנויים בקיר משותף, המשמשים למוסך.

תכניות חלות:

- 2058 מתן תוקף 04/07/1985
- 1ע מתן תוקף 18/03/2003
- ג מתן תוקף 21/04/1994

מצב תכנוני קיים:

בהתאם לתכנית 2058:

- בייעוד אזור מעורב מיוחד
- 120%
- שימושים מותרים: בניי מגורים, בניי מלאכה ומשרדים
- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה
- קווי בניין:
- קדמי - 3.5 מ'
- צדדי - 3 מ' מותר לבנות בקירות משותפים ובמקרה של בניה בקיר משותף עד 2 חלקות – לא יקטן קו הבניה הצדדי לאותו קטע שלא יבנה לקיר משותף (במרווח הצדדי האחורי) מ-2.5 מ' מכל צד.
- אחורי - 5 מ'

מדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011

אפשרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019 החלקות ממקומות בתחום השכונה ההיסטורית המיועדת להליכי התחדשות עירונית ומנחה כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.

- הנחיות נוספות במדיניות בתחום השכונה ההיסטורית:
- גובה בניה של חמש קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית
- יותר השימוש למסחר/ תעסוקה/ מגורים בקומת הקרקע
- החלק הקדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות:

איחוד חלקות 233, 234 הגובלות ברצף ברח' ישראל ב"ק, כתובות רח' ישראל ב"ק 29, 29א'. שטח חלקה 233 הוא 217 מ"ר ושטח חלקה 234 הוא 216 מ"ר, שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 433 מ"ר. הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה. מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תכנית תקפה תא/2058. לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בגובה 6.5 קומות הכולל 11 יח"ד

טבלת השוואה:

מצב קיים חלקה 233	מצב קיים חלקה 234	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש	217	216
סה"כ זכויות בניה	לפי תכנית 2058	לפי תכנית 2058
מ"ר אחוים	120	120
קומות	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
שטח מרתף	לפי ע'1	לפי ע'1
מתחת לקרקע	קומות	קומות

פרסום:

- הבקשה פורסמה בעיתונים:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	- בקשה לאיחוד חלקות 233, 234 בגוש 7109 רחוב ישראל ב"ק 29, 29א' תל-אביב
25 - 2027-0027	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

- "מעריב הבוקר" בתאריך 26.08.2022
- "מעריב עסקים" בתאריך 26.08.2022
- "המקומון תל אביב" בתאריך 26.08.2022
- הדבקת הודעה על חלקות גובלות בתאריך 21.08.2022

לא הוגשו התנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. במסגרת הסדר הקרקע לאיחוד חלקות יש לרשום את החלקות בייעוד דרך על שם העירייה.
2. בקשה להיתר תעשה בהתאם להוראות תכנית תא/2058.
3. יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. במסגרת הסדר הקרקע לאיחוד חלקות יש לרשום את החלקות בייעוד דרך על שם העירייה.
2. בקשה להיתר תעשה בהתאם להוראות תכנית תא/2058.
3. יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום וגבולות התכנית:

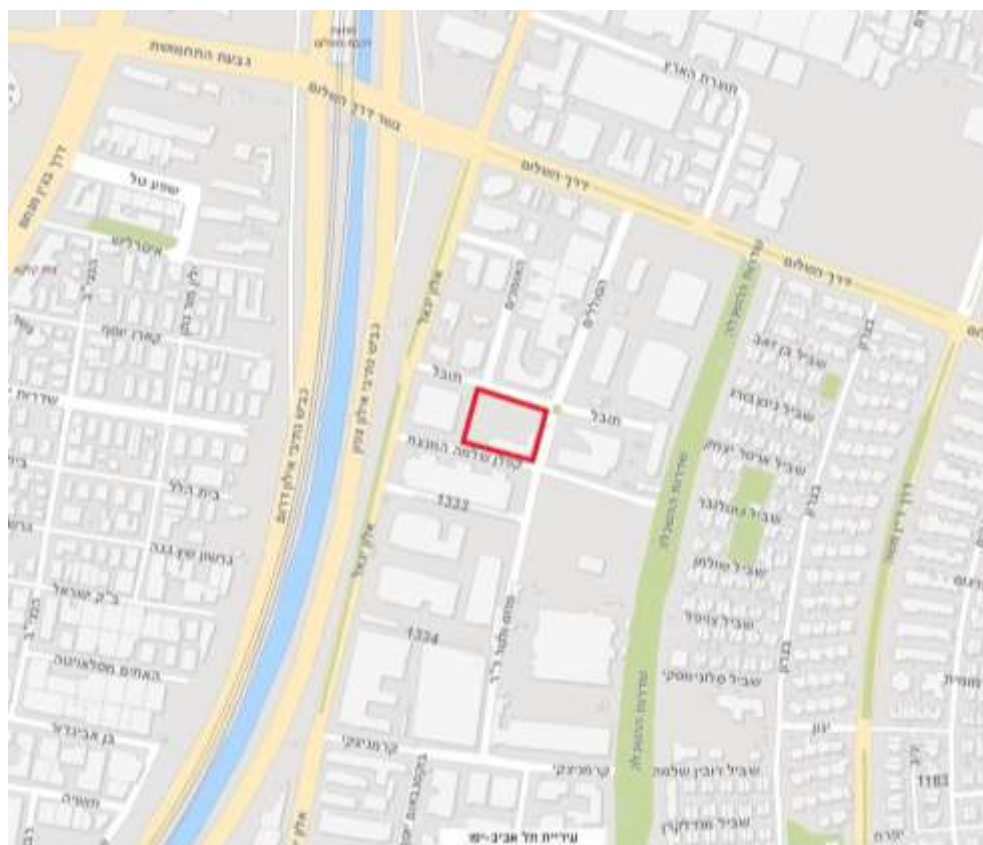
רח' תובל 8, פינת רחוב הסוללים 12. אזור תעסוקה ביצרון

בצפון – רח' תובל

בדרום – מדרחוב קפלן שלמה המנצח

במזרח – רח' הסוללים

במערב – חלקה 57 – 'מגדל אלקטרה'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 0027 - 22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח התכנית :

4.035 ד'

מתכננים :

אדריכל התכנית : משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף : מאזא – אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה : לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם : יוניון נכסים בע"מ
בעלות : עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל :

בביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס.

מצב תכנוני קיים :

1. תכנית – תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס'
2. תכנית - 3255 ב'שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
3. תכנית מס' 1043 א' 'שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
4. אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתכנית תא/3255 ובתכנית תא/4626
5. סה"כ זכויות מאושרת ע"פ תב"ע תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס' - 48,448 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

- המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בין הרחובות תובל, רח' הסוללים ורח' שלמה קפלן המנצח. במגרש בחלקו הצפוני מוצע מגדל בן 42 קומות ובחלקו הדרומי מבנה פביליון בעל חזיתות מסחריות וכיכר הפונה לרחוב קפלן שלמה המנצח. זאת בהתאם להוראות התב"ע המותירות מגדל בן עד 45 קומות ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.
- שימושים : המגדל יכלול שימושים של תעסוקה, חזיתות מסחריות/ פעילות ושטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות התב"ע. בקומת הקרקע חזיתות מסחריות לכיוון רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 46% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד של המבנה.
 - מבנה המגדל המוצע בן 38 קומות מעל קומת הקרקע + 4 קומות גג המשלבות שטחים טכניים ושטחים פעילים פתוחים. סה"כ מעל הקרקע 42 קומות.
 - בסמוך למגדל מתוכנן, מבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות בעל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
 - בקומות ראשונה ושניה של המגדל יוקצו 1,800 מ"ר שטח עיקרי ו630 מ"ר שטחי שירות עיליים לטובת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של עת"א, סה"כ 2,430 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. בדופן המגרש המערבית תהיה נסיגה בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מטר על מנת לייצר מעבר מקורה חלקית בגובה של כ-6 מ', המחבר את רח' האומנים אל הכיכר ואל רח' קפלן המנצח.
2. לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתב"ע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים ואופן פריסתם יהיו בהתאם לתכנית הראשית ואין במצוין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בניה או שימושים שלא נקבעו בתב"ע.
4. במגרש מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות פרטיות, ציבוריות וחניות המיועדות לשימושים הציבוריים, מחסנים, מקלחות, שירותים, גרעיני בניין ומתקנים טכניים.

תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה כשהיא תואמת להוראות התב"ע. כמו כן, במקביל מקודמת תב"ע של ניווד זכויות משימור. תכנית העיצוב משקפת גם את החלופה שתתקבל מתוספת השטחים:

במסגרת תכנית "תא/מק/4626/1 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל "לקסוס" יועברו סה"כ כ-7,700 מ"ר שטחים עיקריים וכ-35% שטח שירות נלווה (2,692 מ"ר). השטחים יפרסו במסגרת הנפח המוצג. תוספת הזכויות במגדל לקסוס תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור משרדים ב 16 הקומות המוצגות כקומות חלקיות בעלות חלל עובר לקומות 11-14 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 18-21 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 27-30 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 25 ו-35 יתווספו 550 מ"ר ולקומות 36 ו-38 יתווספו כ-1050 מ"ר עיקרי לקומה עם אופציה לפתיחת אטריום, סה"כ כ-9,800 מ"ר עיקרי וכ-3,430 מ"ר שטחי שירות, סך הכל כ-13,230 מ"ר.

חישובי השטחים עבור תוספת שטחים מניוד טרם נקבעו סופית ועלולים להשתנות בהתאם לתב"ע לניוד.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

- א. הוראות העיצוב האדריכלי (בינוי): הקמת מגדל בן 42 קומות (קרקע + 38 + 4 קומות גג טכניות המשולבות עם שטחים פעילים פתוחים) ומבנה פבילון בגובה של עד 2 קומות שבו יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
- ב. הוראות לתכנון השטחים הפתוחים: פיתוח כיכר הפונה לרח' קפלן, פיתוח המגרש באופן המשתלב עם מפלסי הרחובות המקיפים והפיתוח הקיים ברחוב קפלן, רצועת שפ"פ, נטיעת עצים, בתי גידול עבורם, חומרי גמר בפיתוח.
- ג. הוראות לתכנון בר קיימא.
- ד. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
- ה. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס

הדמיות המבנים



מבט מדרום



מבט מצפון מזרח

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי:

1.2. פריסת קומות המגדל:

1. בקומת הקרקע מתוכננות חזיתות מסחריות/ פעילות, מבואת כניסה למשרדים ומבואת כניסה נפרדת לשטחי העירייה. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ-46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ-100%, עומקן לא יפחת מ-5 מ'.
2. תכנית העיצוב מציגה את התכנון למגדל משרדים אולם בתבע ניתן להמיר שטחים לשימושים נוספים כגון: מלונאות ואולם אירועים. במידה והיזם ירצה להשתמש בשטחי המגדל ליעודים אלו, יהיה צורך לקבל אישור מהנדס העיר טרם הגשת בקשה להיתר וזאת במידה ויהיה מדובר בשינויים שאינם מהותיים לתכנית העיצוב.
3. שטחים לשימוש ציבורי ימוקמו בקומות ראשונה ושניה, סה"כ 2,430 מ"ר עיקרי ושירות.
4. שאר קומות המגדל עד לגג טכני ישמשו לתעסוקה ובכלל זה שטחי תמך כגון שטחים טכניים וכדומה. 34 קומות תעסוקה אשר מתוכן יתאפשר שימוש להסעדה בכ-5 קומות, וארבע קומות גג טכני/ פעיל.
5. בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2007-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. מבנה הפביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה. גג הפביליון ישמש כגג ירוק.

2.2. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. המגדל בן 42 קומות בגובה עד 170 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע הינו עד 6 מ'. בחלקה באזור הלובי ובאזור החזיתות המסחריות
2. קומות 5-4, 10-14, 17-21, 24-25, 26-30, 34-36 ו- 37-38 מחוברות בחלקן כך שנוצר חלל עובר גבוה, זאת בהתאם לסעיף 2.1.4. בתב"ע המאפשר חיבור בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית. במקביל מקודמת תכנית לניוד זכויות אשר מאפשרת השלמת הקומות וסגירת החלל העובר כמתואר במסמכי התכנית.
3. מתוכננות 9 קומות מיוחדות בהן יותר חלל קומה גבוה יותר. בקומות הראשונות מתוכננת קומה טכנית בגובה כפול כולל גלריה טכנית חלקית. קומות 11-12, 21-22, 31-32 קומות בגובה 4.20 מ'. וקומות 35 ו-37, הן קומות מיוחדות גבוהות בגובה כפול.
4. גובה קומת מרתף ראשונה עד 6 מ' וגובה קומת מרתף טיפוסית עד 3.5 מ'.
5. גובה הפביליון עד 14 מטר והינו עד 2 קומות וקומה טכנית.
6. יתאפשרו יצירת חיבורים בין הקומות.

2.3 זיקת הנאה:

לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. לאורך רחוב הסוללים, זיקת הנאה ברוחב משתנה בין 7-8.5 מטר מהדופן הבנויה עד קו מגרש. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר מתוכם, כ-400 מ"ר ביעוד של זיקת הנאה לאורך הרחובות תובל והסוללים עבור הרחבת תחום המדרכה הקיימת. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתב"ע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. כחלק מפיתוח זיקות ההנאה יתוכננו מדרכות, רצועות נטיעות מחללות, חניות אופניים וגינות עם כ-65 מקומות ישיבה. שטחי זיקת הנאה ישמשו למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.

שטחי ציבור בנויים:

בתכנית כלולים כ-2,430 מ"ר שטחים לשימושים ציבוריים והם ימוקמו בקומות הראשונה והשנייה. השימושים שנבחרו הינם מרכז למזדקנים בעלי מוגבלויות ומשרדים למינהל שירותים חברתיים. מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו. במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכן חלל הפרדה. על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים. מוצג

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פלנום בדופן המערבית – הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.

כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות מבואת הכניסה תותאם לדרישות אגף הנכסים ואגף מבני ציבורי בהתאמה לשימושים שנקבעו. כמו כן יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.

2.4 קווי בנין:

קוי הבניין לפי המופיע בתשריט התכנית תא/4626

קו בנין צפוני לרחוב תובל: 4 מ'

קו בנין מזרחי לרחוב הסוללים: 4 מ'

קו בנין דרומי: 3 מ'

קו בנין מערבי: 15.5 מ' בקומת הקרקע ו-11.5 מ' ביתר הקומות

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. כניסות המבנים:

- הכניסות למבנים תתאפשרנה מכל הרחובות המקיפים, מזיקת ההנאה והכיכר העירונית. כניסות מרחובות הסוללים ותובל אל חזיתות מסחריות/פעילות.
- כניסה מרחוב קפלן אל לובי משרדים. כניסה מחזית מערבית בחלק הצפוני אל לובי מבנה ציבור.
- תתאפשר הפרדה בין השימושים השונים- לובאים, כניסה לשטחי הציבור וכו'.
- הפביליון מסחרי והכניסות תקבענה בהתאם לחלוקה המסחרית.

ב. כניסות החניון:

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב תובל בסמוך לרמפה הקיימת של מגדל אלקטרה.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים במפלס 2-.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכנית. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.

2.6 חזית חמישית:

- גג הפביליון יפותח כ"גג ירוק" ככל שניתן בכפוף לאילוצי תכנון.
- יותר שימוש בגג מעל השטח הטכני של הפביליון למתקנים טכניים ותאים פוטו-וולטאים בתנאי שיהיו מוסתרים כראוי ולא יפגעו במופע המבנה ולא יעלו על הגובה המותר בתכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2027-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גג המגדל: יתאפשר שימוש בגג המגדל כגג פעיל בשילוב של ריכוז שטחים טכניים במספר קומות. בשטחי גג פנויים בקומה 39 מתוכננת מרפסת גג עם פיתוח הגג כ"גג ירוק". יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגוון ופעיל כ-600 מ"ר. שטחים שאינם מגוונים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

2.7. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתכנון הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

2.8. תנועה

תכנית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
תקן חניה:
תקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א' קרי תקן של 240: 1 לשימוש של משרדים ותעסוקה.
יותר עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניות אלו תהיינה פתוחות לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנים ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.
אולם, כלל שלא ניתן יהיה לבצע בקרה ראויה על השימוש בחניות החניון הציבורי, ימוקמו ויסומנו חניות אלו בצורה רציפה וצמודה, בתת הקרקע בקומה מינוס 1 או מינוס 2 כפי שייקבע בחוזה ההקמה.
לכל הפחות 20 מקומות חניה תת קרקעיים בנויים, אשר ישרתו את המבנה הציבורי, שיוקמו בתת הקרקע בתא שטח 100 כהגדרתו בתכנית בנין העיר, ע"י ועל חשבון החוכר וימסרו למחכיר ללא תמורה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה ההקמה כהגדרתו להלן.
מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרכבי אופניים, במרתפים החניה, בהתאם לתקנים לעת הוצאת היתרי בניה

2.9. השוואה לתכנית הראשית

מבוקש	תא/מק/4626	הערות – שינוי – נושאים מיוחדים
42	45	מספר קומות
עד 6 מטר	עד 6 מטר	גובה קומת קרקע
עד 6 מטר	עד 6 מטר	גובה קומה
עד 3.80 מטר	עד 3.80 מטר	טיפוסית
קומות 3/4, 11-12, 21-22, 31-32, 35 ו-37, קומות	9	כמות קומות מיוחדות גבוהות

	מיוחדות גבוהות סה"כ 9		
קומות מחוברות	ניתן לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית	קומות 5-4, 10-14, 17-21, 24-25, 26-30, 34-36 ו- 37- 38 מחוברות	על פי סעיף 4.1.2-ז. בתב"ע.
גובה סופי של המבנה	170 מטר מעל פני הקרקע	170 מטר מעל פני הקרקע	
מספר קומות פביליון	מבנה בן עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.	מבנה הפביליון בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה	גובה קומת קרקע עד 6 מ' גובה קומה מעל עד 3.8 מ' גובה קומה טכנית עד 3.8 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 14 מ'
שימושים פביליון	מסחרי	מסחרי	
חזיתות מסחריות/ פעילות קומת קרקע	בקומת הקרקע מופנות חזיתות מסחריות/ פעילות אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ-46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ-100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.	חזית מסחרית / פעילה בהתאם לתב"ע	
שימושים מעל הקרקע	תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שירות.	בהתאם לתב"ע	
עומק בתי גידול	1.5 נטו	בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'	
שטח פנוי מבניה	תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח	15 % משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי	

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - - 2027-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המגרש.			

2.10. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים :

מערכות טכניות ימוקמו על גג המגדל, או כחלק ממעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה ובאופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבניין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר.

התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

חדרי הטרפו ימוקמו בתת הקרקע. תכנונם ומיקומם יהיה בהתאם לתקנים ולדרישות חח"י.

ב. מערכות מיזוג אוויר :

תתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח. חלקי המערכת יהיו בתחום הגרעין, ובשטחים הטכניים הייעודיים בקומות הגג, בקומות המרתף ובקומות טכניות בתוך המגדל.

לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה על הגג ומערכת תעלות אוויר מתאימה.

ג. איורור חניונים :

הוצאת האוויר מהחניון תעשה בדופן הרמפה, דרך מעקה מחופה רפפה בגובה של כ-1 מ' מעל מפלס הפיתוח. בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א.

יניקת אוויר תעשה דרך רפפה במפלס הפיתוח בצמוד לדופן מלבן הצמחיה שבכיכר הפונה לרח' סוללים.

הוצאת אוויר חם מהגנרטור תתבצע דרך חלל אוויר (פלנוס) עד לפתחים שימוקמו מעל לקרקע בדופן המערבית של המגדל בגובה של מעל 5 מטר מעל מפלס הרחוב. הפתחים יבוצעו באופן אשר ישתלב בעיצוב חזית המגדל ולא יפגעו באפשרות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים ובמבנה בכלל.

צינור פליטת אגוז מהגנרטור יעלה דרך פיר בגרעין המגדל עד למפלס הגג.

אוורור חדר חח"י יהיה דרך רפפה הפונה לכיוון רמפת הירידה לחניון. הרפפה תהיה במפלס קיר החניון ותשתלב בעיצוב הכללי של קיר זה, כמופיע בתכנית.

הכלל בכפוף לאישור איכות הסביבה לתכנית זו.

ד. אוורור שטחים מסחריים :

לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף הכוללת פיר יניקה, ממטבח המסעדה ועד לגג הבניין.

על הגג תהיה יחידה מיוחדת ליניקת מנדפי המסעדות ולסינון ריחות.

היחידה תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ותכלל מסנני פחם פעיל.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 22-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יתוכנן מערך אצירה, שינוע, דחיסה ופינוי בתאום עם אגף התברואה על בסיס התפלגות זרמים (יבש ורטוב) ומחזור. חדרי האשפה המרכזיים למתחם ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון. הפינוי יהיה תת קרקעי.

1. הנחיות אקוסטיות :

בהתאם לדוח אקוסטי ולדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.

2. תאורה :

תאורת חזיתות המבנה תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

ח. כיבוי אש :

רחבת כיבוי אש תקום בחלק הצפון מערבי של המגרש ותסומן בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש.

ברזי סניקה יותקנו בנישות ייעודיות באופן אשר ישתלב בפיתוח המגרש, בכפוף לאישור כיבוי אש ויוצגו בתכנית.

ט. מים :

במבנים ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים לשימושים המותרים כגון השקיה, בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח :

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים :

לב המתחם - כיכר מלבנית לינארית המוגדרת כשטח פרטי בזיקת הנאה לציבור בפינה הדרום מזרחית של המגרש. הכיכר גובלת ברחוב הסוללים, מקושרת במעבר ברוחב 7 מ' לרחוב תובל ובגשרים קלים לרחוב שלמה קפלן המנצח. במרכז הכיכר, גן הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה ושיבה חופשית. הצמחייה עשירה ומורכבת מזנים רב שנתיים ועונתיים המתאימים לתנאי האור והצל הקיימים.

2. בתחום זיקות הנאה המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות עד לכיכר המרכזית ובתחומה. למעט באזורים הנושקים אלמנט המים הקיים ברחוב קפלן המנצח. שם יפעל היזם לחבר את הכיכר אל רח' קפלן המנצח באמצעות גשרים בבניה קלה ולהסיר את הגדרות הקיימות סביב אלמנט המים הקיים - בתאום עם בעלי המגרש השכן ובכפוף לאילוצי תכנון ותקינה.

3. לאורך המעבר שבין רח' תובל וקפלן תהיה רצועה מפותחת ברוחב של כ-3 מ'. בתחום זה יהיו מקומות ישיבה ומקומות לשתיית צמחיה, כמופיע בתוכניות.

4. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflective Index) SRI מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

א. מדרכות בהיקף המתחם :

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2027-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל, אגף שפע ודרכים. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ב. ריצוף בכיכר, במעברים וברחובות בתחום המגרש:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר ואגף שפע ודרכים. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ג. שבילי אופניים:

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המגרש עפ"י תכנית הפיתוח והתנועה.

ד. גדרות:

בשטח זיקות ההנאה המגרש לא יתאפשר הקמת גדרות, מעקות, או שינויים מפלסיים. למעט מעקה בנוי להפרדה בין מגרש הפרויקט למגרש מגדל אלקטרה בדופן המערבית ובנוסף ככל שידרשו לפי התקן מעקות כלפי בריכת המים הקיימת במדרחוב קפלן המנצח, שבדופן המגרש הדרומית

ה. צמחייה ונטיעות עצים:

- עומק גנני מינימלי לבתי גידול יהיה בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'. בכיכר מתוכנן בית גידול מרכזי בכל שטח הכיכר.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 22 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחובות מרוצפות בשטח הפרויקט יתוכננו בתי גידול באופן אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ו. תאורה וריהוט רחוב:

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרויקט וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחייה. בתחום המעבר לרחוב תובל תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל.
- כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 22-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. בניה ירוקה - בהתאם להנחיות הועדה המקומית

התכנית תעמוד בשו"ע בינלאומי כדוגמת תקן LEED ובהנחיות הועדה המקומית

- **אנרגיה:** הבניין מתוכנן ליעד חיסכון אנרגטי של לפחות 30%, לפי שיטת ASHRAE 90.1 נספח G, במתודולוגיית whole building energy analysis.
- **ניהול מי נגר:** שטחי חלחול ושיטות טיפול במי נגר תוכננו על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו על בסיס דרישה לטיפול ב- 30 מ"ק נגר לדונם ולכן הכמות של מי נגר הנדרשת לטיפול הינו 113.5 מ"ק. טיפול במי הנגר מתוכנן כשילוב של שתי שיטות: חלחול טבעי של 14.5 מ"ק דרך הגינה בגודל 204 מ"ר שמהווה שטח חלחול ללא בנייה מתחת, והשהיית מי נגר בכמות של 99 מ"ק באמצעות מצע מעכב בגג בשטח של 405 מ"ר ובור איגום לאיסוף מי גשמים ממרפסות ושאר אזורים בנויים בנפח של 6.5 מ"ק.
- **בניה ירוקה:** הפרויקט קיבל אישור מקדמי ל-LEED ברמת PLATINUM. תקן ה-LEED המקודם הינו LEED Core and Shell (גרעין ומעטפת) גרסת V4.
- **דירוג אנרגטי:** מאחר והבניין מקודם במסגרת תקן LEED, הניתוח האנרגטי של הבניין בוצע לפי שיטת תקן ASHRAE 90.1 2010, להישג של חיסכון אנרגטי בשיעור של 30% או יותר.
- **דו"ח תרמי:** הוכן דו"ח תרמי עקרוני לבניין ומסקנותיו מוצגות בנספח הקיימות.
- **חזית חמישית:** יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגוון ופעיל כ-600 מ"ר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** מעל הגג העליון מערכת ייצור אנרגית שמש PV בשטח 200 מ"ר.
- **תשתיות אנרגיה:** כל תשתיות אנרגיה הקוויט (חשמל, גז, מים חמים) יהיו תת קרקעיות.
- **עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:** תוכננו ל-2% ממקומות החניה לרכב פרטי.
- **חניות אופניים:** תוכנן חדר גדול לחניית אופניים בקומת מרתף 1- שכולל מלתחות ומקלחות לרוכבי אופניים ותשתיות לטעינת אופניים חשמליים.
- **זיקת הנאה:** פיתוח הבניין הגובל לשטח הציבורי כולל אזורים להנאת הציבור הפתוחים 24 שעות ביממה, כל ימות השנה.
- **עצים ובתי גידול:** כמות העצים בתכנית הפיתוח עומדת בכלל של עץ אחד לכל 50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. תכנית הפיתוח נבדקה במודל הצללה ונמצאה נותנת מענה לדרישות צל במרחב הציבורי ברוב שעות הבדיקה. גודל בתי גידול ומבחר צמחייה תוכננו לפי הנחיות תכנית עיצוב של העירייה ומוצגים בחוברת עיצוב.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2027-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- **חיסכון במים:** מתוכננת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים והעברה למערכת השקיה של הפיתוח, כולל מתקן דישון. חישוב החיסכון במים הוצג בנספח הקיימות.

4.1. דו"ח רוחות:

מתקיימת עמידה מלאה בקריטריון לרוחות בכל השכיחויות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.
פרוט מסקנות הדו"ח:
שכיחות רוחות במהירות מעל 6 מ/שנ:
ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 6 מ/שנ.
השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 8% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.
סביב מבנים מחוץ לתכנית חזויה הגברה של הרוח (בעיקר ע"י רוחות מערביות) מעל לקריטריון אך הגברה זו נמצאת במרחק ניכר מהתכנית ואינה נובעת מהשפעות בינוי התכנית.
שכיחות רוחות במהירות מעל 9 מ/שנ:
ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 9 מ/שנ.
השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 0.6% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

4.2. דו"ח הצללות:

מסקנת דוח ההצללה:
מבדיקת ההצללה עולה כי נדרשת תוספת צל בקיץ לאורך החזית הדרומית של המגדל.
לצורך כך ימוקמו שימשיות או גגונים ואלמנטי הצללה קלים בנוסף לעצים.
מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

5. גמישות:

- במגדל תתאפשר גמישות בגובה של מספר קומות במסגרת הגובה הכללי המותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שינויים שאינם מהותיים, יתאפשרו בסמכות מהנדס העיר ולא יידרשו חזרה לוועדה המקומית.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בפרויקט

7. תנאי למתן היתר:

- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- סימון ברור של זיקות ההנאה במסמכי ההיתר ומתן התחייבות לנושא.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח:

מומלץ לאשר את התכנית תוך עמידה בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
- מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
- במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכן חלל הפרדה.
- על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
- מוצג פלנום בדופן המערבית – הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
- כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
- תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית.
- תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
- תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

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

- לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית למעט לנושא הפביליון אשר לגביו יערך בירור נוסף עם מה"ע ואדריכל העיר וגורמי המקצוע והם יעדכנו את הועדה בהקדם האפשרי.
- על תוכנית העיצוב לעמוד בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:
8. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
 - מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
 - במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה.
 - על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
 - מוצג פלנוס בדופן המערבית – הנושא ייבחן ובמידה והפלנוס יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
 - כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
26 - 222-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
10. אישור אגף שפע לפיתוח
11. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא :
- תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית. תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
- תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
12. אישור היחידה לבניה בת קימא
13. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
14. אישור היחידה לאיכות הסביבה
- 15.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ענת יליזרוב, אסף הראל, חן אריאלי, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	מס' התוכן
26/10/2022	תא/תעא/4211 - תעא תא/4211 מגדל בית מעריב
27 - 0027-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

דרך מנחם בגין מדרום מזרח
רח' קרליבך ממערב
דרך 454 מצפון

כתובת:

דרך בגין 49,51
קרליבך 2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	295	93-94,242

שטח התכנית:

2.607 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים

מתכנן פיתוח ונוף: אדר' הגר צור – סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: אדר' חן שליטא – אלפא פרויקטים ירוקים

יזם: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (ובשמה הקודם ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ)

בעלות: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (ובשמה הקודם ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ);

עיריית תל אביב-יפו; מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי

מצב השטח בפועל:

לאחר הריסת השטחים העיליים של המבנה הקיים; בתהליך ביצוע עבודות דיפון וחפירה למגדל העתידי, עבודות לסלילת דרך 454; עבודות הרכבת הקלה. הושלמה הקמת מנהרת קרליבך המובילה לחיבור העתידי בין המגדל לתחנה.

מצב תכנוני קיים:

1. התכנית התקפה, להלן התוכנית הראשית, מגדל בית מעריב - תא/4211. התכנית חלה על שתי חלקות - 103, 205 בייעוד עירוני מעורב, אשר כיום כבר אוחדו לחלקה אחת - חלקה מס' 295. תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית: אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. ע1
3. תתל/71ב
4. היתר לדיפון וחפירה מס' 22-0175. המבוסס על תכנית עיצוב עבור חפירה ודיפון - תעא/תא/4211(1), דיפון ומדרכות זמניות, מתאריך 30.12.20 פרוטוקול 20-0025. התכנית קודמה במטרה לאפשר תחילת עבודה במגרש וקידום הבינוי המוצג.

עיקרי הוראות התכנית

המגדל ממוקם במפגש הרחובות קרליבך/ דרך מנחם בגין/ לינקולן/ יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, באזור המער'ר. התכנית מהווה נקודת ציון כלל עירונית, עם מיקומה על צומת צירי תנועה חשובים בסמוך לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה, המפגישה בין הקו האדום לקו הירוק. מצפון לתכנית גובל מרחב תכנון השוק הסיטונאי. התכנית מאפשרת הקמת מגדל תעסוקה בן 42 קומות. בקומת הקרקע מתוכננת קולונדה מסחרית, לובי כניסה למשרדים ולשטחים ציבוריים, אפשרות ליציאה וכניסה מתחנת הרכבת בתת הקרקע כולל שטחי מסחר מלווים את המעבר. השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

מצב תכנוני מוצע:**1. מגרש מס' 101:**

מגדל בן 42 קומות (כ- 159 מ' מעל הכניסה הקובעת) הכולל:
קומת קרקע וקומה ראשונה מסחרית, כ-5 קומות שטחי ציבור, כ-35 קומות משרדים, וקומת גג טכני עם גלריה. שטחים טכניים נוספים ימוקמו בחלק מהקומה הראשונה ובחלק מהקומה השניה.
התכנית מציגה חלופה לחיבור לתחנת הרכבת הקלה קרליבך. במימוש החיבור, 2 המרתפים העיליים של המגדל יכללו מסחר, חניות אופניים ושטחי מעבר לתחנה.

א. שימושים במגדל:**קומת קרקע:**

לובי כניסה ראשי בשטח של כ-200 מ"ר לכלל שימושי הבניין עם כניסה מכיוון רח' קרליבך; שטחי המסחר ממוקמים בפינת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין, בחזית דרך מנחם בגין ובקומה הראשונה.
במימוש אופציית החיבור של המגדל לתחנת הרכב"ל, קומת הקרקע תכלול כניסה ציבורית למעבר לתחנת הרכב"ל קרליבך, מחוץ לתחום הבניין. הכניסה לתחנה תכלול מעלית ודרגנועים אשר ימוקמו בפינת הרחובות קרליבך ומנחם בגין.
במקרה של אי מימוש החיבור, בפינת הרחובות קרליבך ומנחם בגין ימוקמו שטחי מסחר, כחלק מהחזית המסחרית.
כל השטחים הפתוחים במגרש בקומת הקרקע יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויהוו את המדרכות והמעברים הציבוריים.
פתרון החניה במגרש הינו באמצעות חניון אוטומטי. הגישה ל-3 מעליות החניון האוטומטי הינה מכיוון רח' 454 (מגרש 820).
בצמוד לכניסה לחניון האוטומטי ממוקמת כניסת הולכי רגל נוספת ללובי הראשי, מקומות המתנה לכניסת רכבים וכן כניסה נפרדת למעליות האופניים והאופנועים.
בקומת הקרקע ממוקמים גם שטחי תפעול שונים של הבניין, וגישת הרכב התפעולי הינה מרח' 454.

קומה 1:

מסחר הצופה על פינת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין כהמשך ישיר למסחר הממוקם במפלס הקרקע כמו כן חלק מהקומה מוקצה לשטחים טכניים.

קומות 2-6:

שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של 4,850 מ"ר ברוטו, כמפורט בטבלת הזכויות של התכנית הראשית. כמו כן חלק מהקומה השנייה מוקצה לשטחים טכניים.

קומות 6-40:

תעסוקה, בשטח של עד 1,305 מ"ר **בממוצע** (בהתאם לאישור מהנדס העיר)

קומת גג טכני עם גלריה**הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית.****תכנית קומה:**

תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה תואמת להוראות התכנית הראשית, למעט שטח תכנית הקומה הטיפוסית, אשר לעניין זה התקבל אישור מהנדס העיר.
בהוראות התכנית הראשית נקבע ששטח הקומה הטיפוסית המקסימלי יהיה עד 87% משטח קו הבניין ואילו מהנדס העיר, בהתאם לסמכותו על פי הוראות התכנית הראשית, אישר

שטח ממוצע של תכסית הקומות הטיפוסיות יהיה עד 87% משטח קו הבניין (כלומר עד 1,305 מ"ר בממוצע).
שטח התכסית המקסימלית המתקבלת בתכנית הינה כ- 1,380 מ"ר המהווים 92% אחוז משטח קו הבניין.

ב. מרתפים:

סה"כ מתוכננות 8 קומות מרתף. הכוללות 150 חניות לרכב פרטי במתקן אוטומטי, כ-220 חניות אופנועים וכ-170 חניות אופניים. מתוכם חניות עבור רכבים לשטחי ציבור בהתאם להסכם ההקמה שנחתם מול מחלקת נכסים.

מלתחות לשימוש רוכבי האופניים ימוקמו במפלס מרתף 2-.

לאחר מימוש החיבור לרק"ל יוקצו בנוסף 220 חניות אופניים לשימוש משתמשי הרכבת הקלה. 2 מפלסי מרתף עליונים (מרתף עילי כולל קומת גלריה) יכללו אפשרות לשלב שטחי מעבר לציבור לתחנת הרק"ל, שטחי מסחר, חניון אופניים וחדרים טכניים. במידה וידרשו שטחים עיקריים לטובת שימושים אילו הם יועברו מהשטחים העל קרקעיים וזאת בהתאם להוראות התכנית הראשית.

החיבור לתחנה יבוצע באמצעות מינהרת החיבור במפלס המרתף השני (12.25-). בתחום קומות המרתף העליונות אשר ישמשו למעבר הציבור אל ומתחנת הרכבת הקלה ועד מפלס היציאה לרחוב, בכל שטח זה תירשם זיקת הנאה בהתאם להנחיות התכנית הראשית. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בשעות פעילות הרכבת הקלה.

עמדת הבידוק תמוקם במסגרת החיבור לרק"ל במפלס מרתף 2 וזאת על מנת למנוע הצרת המדרכות ופגיעה במרחב הציבורי.

מפלסי מרתפים 3-8 כוללים את שטחי החניון האוטומטי, חניית אופניים, חניית דו גלגלי וחדרים טכניים. מרתף 4 בגובה 5.90 מ' (כולל קומת גלריה), לצורך מתקן חניה בגובה כפול וגלריה לצורך מפלס חניית אופנועים נוסף.

במידה והחיבור לתחנת הרק"ל לא ימומש, כלל המרתפים יכללו שימושי חניון אוטומטי, חניית דו גלגלי בהתאם לתקן הקובע, וחדרים טכניים.

2. מגרש מס' 820:

המגרש ביעוד דרך מאושרת כולל מתקנים טכניים קיימים (צובר גז ומבנה מאיד) המשרתים את מתחם גינדי TLV. גישת הרכבים הפרטיים והרכב התפעולי למגדל במגרש 101 תבצע דרך מגרש 820 (דרך 454). הגישה תכלול לפחות 3 מקומות המתנה לרכב פרטי בכניסה למעליות החניון האוטומטי ובתנאי שלא יחסמו את המדרכה ומעבר הולכי הרגל ברחוב, גישה לרכב תפעולי לפינוי אשפה ותחזוקת מתקנים טכניים בתחום המגדל ורחבת כיבוי אש.

3. פיתוח:

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה לשימוש הציבור וישמשו את תנועת הולכי הרגל והאופניים ברחובות. השטחים יהיו נגישים ופתוחים לציבור בכל שעות היום וימות השבוע והשנה. תכנית העיצוב כוללת תכנון עקרוני של כלל שטחי זיקת ההנאה בהתאם להנחיות התכנית הראשית.

4. שטח ציבורי בנוי: התכנית הראשית קובעת שטח של עד 4,850 מ"ר לשימוש ציבורי במגרש 101 (בנוסף לזכויות הקבועות בתכנית לשימוש תעסוקה). שטחים אלו ירוכזו בקומות 2-6. הקומות הציבוריות יהיו בגובה הקומה הטיפוסית, כ-3.6 מ' ברוטו. הכל בכפוף לסיכום ולאישור עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

תכנית פיתוח השטח



הדמיות המבנה





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

מגדל תעסוקה בן 42 קומות (כולל קומת קרקע וגג), עם מסד מסחרי המלווה בקולונדה. במגדל מוצעות כ- 5 קומות לשטחי ציבור. בתת הקרקע יתאפשר מעבר תת-קרקעי לתחנת הרק"ל, המלווה במסחר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה המתוכנן הינו 159 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (180 מ' מעפה"ל), בן 42 קומות (כולל קומת קרקע וגג)
- מפלס הכניסה הקובעת – 20.95 מ' מעל פני הים (תינתן גמישות של עד 0.5 מ' ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס המדרכה)
- גובה קומת הקרקע – כ- 6.5 מ' ברוטו.
- גובה הקומות הטיפוסיות – כ- 3.6 מ' ברוטו.
- לובי הכניסה (לכיוון רח' קרליבך) בגובה של כ- 13 מ' (כולל חלל כפול).
- גובה הקולונדה לאורך רחוב קרליבך בגובה של כ- 13 מ' בהתאם.
- גובה הקולונדה לאורך דרך בגין כוללת גם את קומה 1 והינה בגובה של כ- 9.5 מ'.
- גבהי הקומות, הקולונדות ומפלסי הכניסה הסופיים ייקבעו בהיתר הבניה.
- גבהי המרתפים :
- 5 גובה המרתף הראשון (כולל קומת גלריה) – כ- 6.7 מ'.
- 6 המרתף השני, הכולל את החיבור למינהרת מעבר לתחנת הרק"ל וחניון אופניים כפול, הינו בגובה כ- 5.6 מ'.
- 7 המרתף השלישי הינו בגובה כ- 4.5 מ' וכולל חניית אופנועים ומתקן חניה לרכבים.
- 8 המרתף הרביעי בגובה כ- 6 מ' וכולל מפלס גלריה לחניית אופנועים, ומתקן חניה כפול לרכבים.
- 9 המרתף החמישי בגובה 3.80 מ' וכולל מתקן חניה לרכבים, מאגרי מים, חדרי משאבות וחדרים טכניים נוספים.
- 10 מרתפים טיפוסיים 6-8 בגובה כ- 3.10-3.50 מ' הכוללים מתקן חניה לרכבים.

ג. קווי בניין : לכיוון צפון – קו בניין אפס ; לכיוון מזרח (מבנה בכתובת בגין 53) – 4 מ' ; לכיוון דרום (דרך מנחם בגין) – קו בניין אפס למבנה מעל קומת קרקע, קו בניין 3.5 מ' לקומת קרקע ; לכיוון דרום (צומת מנחם בגין קרליבך) – 2 מ' למבנה מעל קומת הקרקע, 6 מ' לקומת קרקע ; לכיוון מערב (רח' קרליבך) – 3 מ' למבנה מעל קומת קרקע, 7 מ' לקומת קרקע ; הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מרוכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצגת בתכנית זו. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר, לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. שילוב זכוכית, פינים אנכיים ופנלים PV במעטפת הבניין תוכננו בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות). אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן כתנאי להיתר הבניה.
- ב. **מרפסות** – יותרו מרפסות לא מקורות הנוצרות כתוצאה מהסטט נפחי המבנה.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** – לא תתאפשרנה סגירות חורף בתחום התכנית.
- ד. **שילוט** – בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרנה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.
- ה. **חזית חמישית** – הכוללת מתקנים טכניים בגג ושימושים פרטיים, יוסתרו ולא יבלטו ממעטפת הבניין, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- ו. **תאורה אדריכלית** – בהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

הכניסה הראשית ללובי הראשי מתוכננת בחזית לכיוון רח' קרליבך. הכניסות לשטחים המסחריים תהינה ישירות מהחזיתות הפונות לדרך בגין ולפינת הרחובות בגין וקרליבך. הכניסה לקומות מבני הציבור תהיה מהלובי הראשי.

בחזית הצפונית מכיוון רח' 454 ממוקמות 2 כניסות נוספות: כניסה אחת מיועדת להולכי רגל לאחר שהחנו את רכבם בחניון האוטומטי, כניסה נוספת לרוכבי אופניים ואופנועים לצורך גישה למעלית האופניים והאופנועים.

בפינת רחובות קרליבך-בגין מתוכננת כניסה למעבר ציבורי עד לתחנת הרק"ל הממוקמת במרתף 2-.

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.

ב. קומת הקרקע

המבנה כולל את השימושים הבאים במפלס קומת הקרקע: מבואת כניסה ראשית, שטחי מסחר, מעליות נוסעים ודרגנועים, חדרי מדרגות, מעליות אופניים ואופנועים, מעליות רכב לחניון אוטומטי, חדרי שירות לתפעול המבנה. קומת הקרקע תכלול גם כניסה, דרגנועים ומעלית למעבר ציבורי לתחנת הרק"ל אשר המעבר אליה נמצא בקומת המרתף השניה.

ג. שטחים משותפים בנויים

הלובי משמש את התעסוקה, המסחר ושטחי הציבור כאחד. בקומת המרתף השניה ממוקם מתקן חניית אופניים לשימוש כלל משתמשי הבניין והנוסעים דרך תחנת הרק"ל. הנ"ל ידרש עם מימוש הציבור לתחנת הרק"ל.

2.4 נגישות

12 מעליות בתצורת קומה כפולה DOUBLE-DECK (6 לאזור העליון ו 6 לאזור התחתון). מעלית נגישה המקשרת בין הלובאים – ממפלס הקרקע ועד מפלס הגלריה התחתונה. מעליות לאופניים ורכב דו גלגלי מקומת הקרקע לחניית האופניים במרתפים 1 ו- 2 ולחניות האופנועים במרתפים 3 ו 4. מעלית משא + אלונקה ממרתף 2 ולכל גובה הבנין, עד הגג (כולל). החל ממרתף 3 ועד למרתף 8 מעליות הדו גלגלי ישמשו כמעלית משא+אלונקה ומעלית כבאים. דרגנועים ומעלית נגישה מקומת קרקע למנהרת הכניסה לרק"ל שבקומת מרתף 2. והכל בהתאם לדרישות היועץ.

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

פתרון החניה בפרויקט הינו באמצעות חניון אוטומטי המאפשר עד 150 מקומות חניה לרכב פרטי. כניסת הרכבים לפרויקט מכיוון דרך 454. הפתרון כולל כ- 3 מקומות המתנה בכניסה למבנה, 3 מעליות רכב ועמדת שומר/קונסיירז'.

החניונים האוטומטים ממוקמים במרתפים 3 עד 8, כאשר מרתף 4 בגובה של לפחות 5.90 מ' על מנת לאפשר מתקן חניה כפול.

פתרון החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן והחניות ירוכזו בחדרים ייעודיים בתת הקרקע.

כ- 170 חניות אופניים ימוקמו במרתף 2 ו-1.

במימוש אופציית החיבור לתחנת הרכבת הקלה המרתף השני של המבנה יהווה מפלס מקשר לתחנה ויכלול פתרון חניה לכ-220 זוגות אופניים נוספים. החניה תהיה נגישה מאזור התחנה ותסומן בזיקת הנאה לציבור.

במרתפים 3 ו-4 ימוקמו כ-220 חניות לאופנועים בשלושה מפלסים (מרתף 4 כולל קומת גלריה). מעליות האופניים והאופנועים מקשרות בין מפלס הכניסה מכיוון דרך 454 לחניוני האופניים האופנועים במרתפים 4-1. בנוסף, מעליות אלו משמשות גם כמעליות חירום במרתפים התחתונים, עד המרתף התחתון ביותר - מרתף 8.

תכנית העיצוב תציג את תכנון רחוב 454 ובכפוף לתאום עם יחידת אדריכל העיר ואגף התנועה.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים - בקומות המרתף מתוכנן מערך לצורך תפעול ותחזוקת המבנה (חדרי מכונות, חדר טרפו של חברת החשמל, מאגרי מים וחללים טכניים נוספים).

חדרי חשמל - חדרי החשמל המרכזיים, כולל חדרי חברת חשמל, ממוקמים בגלריית המרתף הראשון והשני. פתח הכנסת ציוד חשמלי ממוקם מצידו הצפון מזרחי של הבניין, בתחום זיקת ההנאה לציבור. חדרי גנרטורי החירום במפלס הגלריה הטכנית מעל הקרקע, ובמפלס שמעליה.

מאגרי המים לשתייה ולכיבוי אש נמצאים בגג המבנה ובמרתפים.

ב. תאים פוטוולטאים - ישולב PV בפרויקט בהתאם למסקנות הדו"ח האנרגטי אשר אושר בהתאם למתווה העירייה.

ג. מערכות מיזוג אוויר - במגדל יותקנו מערכות מיזוג מרכזיות לקירור מים כאשר מערכות ייצור האנרגיה ממוקמות בגג המגדל ומזינות את צרכני מיזוג האוויר באמצעות צנרת בפירים אנכיים. ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. מערכות מ"א המשרתות את מערכת הקירור במים ממוקמות בגג המבנה וגם בקומה הראשונה והשניה של הבניין.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים - החניונים יאוררו אוורור מאולץ לפי דרישות הבטיחות ולפי הנחיות איכה"ס בספיקה של עד 8 החלפות אוויר בשעה בהתאם לתקן. כניסת אוויר נקי תהיה מחזית הבניין לכיוון דרך 454 בשיא גובה הלובי הראשי ומתחתית הקולונדה לאורך מנחם בגין. פליטת אוויר חניונים תהיה בחזית הבניין לכיוון קרליבך מעל הקולונדה בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואיכות הסביבה לאפשרות לפתיחת חלונות לשטחים הציבוריים. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגג המגדל.

כל זאת כפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - התכנון מבוסס על דחסן אחד בנפח 20 קוב שימוקם בחדר פינוי בקומת קרקע או המרתף. בגלריה התחתונה ימוקם חדר מיחזור אשר ישרת את כל התכליות.

מעלית אשפה תשנע את הפסולת הגסה כולל מרכיבי מיחזור ממפלס המרתף אל קומת הקרקע למטרת פינוי.
הדלת התיפעולית בחדר המוצע תפתח לכיוון החזית הצידית ולא החזית הראשית לרחוב מנחם בגין.

- ו. **הנחיות אקוסטיות** – בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.
ז. **כיבוי אש** – בפרויקט מתוכננת רחבת רכב לכיבוי אש ברחבת הכניסה לכלי רכב מכיוון רח' 454.
ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

2.7 בניה בשלבים:

אושרה תכנית עיצוב שמספרה תעא/תא/4211(1), דיפון ומדרכות זמניות, בתאריך 30.12.20 פרוטוקול 20-0025. התכנית קודמה במטרה לאפשר תחילת עבודה במגרש וקידום הבינוי המוצג.

בהמשך לכך הוצא היתר לחפירה, דיפון, חדר טרפו זמני ולמדרכות זמניות, אשר נותנות פתרון זמני למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בזמן עבודות המגדל. במסגרת עבודות הבניה ינתן פתרון למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בכפוף לתאום עם הגורמים העירוניים ואישורם. כל זאת בהתאם ללוחות זמנים בנושא המפורטים כחלק ממסמכי תכנית העיצוב לדיפון וחפירה וההסכם שנחתם בנושא.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

- כל השטחים בהיקף הבניין, יסומנו בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויתוחזקו על ידי העיריה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא.
- השטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסים עם המדרכות הגובלות וללא מצעי תיחום מכל סוג שהוא.
- לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקת ההנאה.
- השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחיה, נטיעות וריהוט והכל בהתאם לפרטים העירוניים ברחובות הגובלים.
- התכנית תפרט את אופן השתלבות הפרויקט בפרויקט שדרת הקריה – הצגת 2 חתכי מדרכות, כולל בתי גידול, חתך רצפת המרתף וקיר דיפון.
- כחלק מתכנית העיצוב יטופלו עיצובית מערכות טכניות של מתחם גינדי TLV (צוברי גז ומאייד) הממוקמות בתחום הדרך (רחוב 454). הפיתוח הנופי יטמיע את המערכות כחלק מהפיתוח והמדרכה תורחב על מנת לאפשר מעבר לצד המאייד.
- תכנון רחוב 454 יוצג במסגרת תכנית העיצוב וישמור על מדרכות רחבות.
- אישור חומרי הגמר בפיתוח יאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח.
- תכנית הפיתוח תאושר סופית כתנאי להיתר הבניה ולתחילת עבודות הפיתוח והכל בתאום עם הגורמים העירוניים והפרטיים הפועלים ברחובות המקיפים

ב. שטחי מעבר ציבוריים לרק"ל (זרגנועים, מעלית רק"ל ומרתפיים עיליים):

במועד מימוש אופציית החיבור לתחנת הרכבת הקלה, בתחום שטחי המעבר הציבורי, בין הכניסה הציבורית למנהרת החיבור לתחנת הרק"ל תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

ג. ריצופים:

הריצוף בשטחי הפיתוח בפרויקט יהיה מחומרים בגוון בהיר.

ד. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שבילי אופניים בתיאום עם תכנית חתך הרחוב של תכנית שדרת הקריה. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים. הכל בתאום מול אדריכל העיר ואגף התנועה.

ככלל, חתכי הרחובות קליבך ובגין יהיו בתיאום עם תכנית שדרת הקריה.

3.2 פיתוח השטח

א. קומת קרקע:



ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח כולל חתכי רחוב מתואמים עם תכנית שדרת הקריה. חתכי הרחוב כוללים מרחב נגיש ועביר, עם עצי צל באזורי הליכה. מעברי הולכי רגל ברחובות קרליבך ובגין יהיו מקורים ע"י קולונדה בתחום קווי הבניין.

ג. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להיתר בנייה למגדל יהיה אישור מקדמי ל-LEED עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

ניתוח רוחות טורדניות כולל לשטחי הפיתוח והמרפסות אושר בנפרד ובהתאם להנחיות הרפרנט הרלוונטי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ניתוח הצללות והשפעת הפרויקט על סביבתו אושר בנפרד ובהתאם להנחיות הרפרנט הרלוונטי.

ג. יעילות אנרגטית

הנחיות למיקסום החיסכון האנרגטי בפרויקט ויעד חיסכון מול תקן ה-ASHRAE 90.1-2010 במסגרת התכנון לדירוג LEED יצורף למסמכי התכנית כחלק מדו"ח הבניה הירוקה המלא. יבוצע מודל אנרגטי לבחינת יעילות האלמנטים השונים ומיקסום הביצועים באמצעים פאסיביים ואקטיביים.

ד. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להחדרה והשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50 שנים). תכנית תת-קרקעית 93.7% עם פתרונות החדרה בתיאום עם אדריכל העיר ובהתאם להנחיות רשות המים.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם לשימוש חוזר שימצא כנכון ביותר מבחינה סביבתית והנדסית (השקייה, הדחת אסלות וכו').

ו. איורור קומות המשרדים

אורור קומות המשרדים יבוצע בהתאם לנדרש בתקן ASHRAE 62.1-2010 ומקבילו הישראלי ת"י 6210. הכנסה והוצאת האויר דרך פירים העולים לגג הבניין.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

הוגשו חתכי קירות חיצוניים עקרוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 במסגרת מסמכי תוכנית העיצוב.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. במסגרת הדו"ח האנרגטי שיצורף כנספח לתכנית העיצוב, יפורטו האמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI. פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים כדוגמת שינויים בפיתוח הסביבתי, בעיצוב המבנה, במפלסים או גבהי קומות או בפתרונות המוצעים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים להיתר:

- אישור אדריכל העיר לקליטת בקשה.
- מתן התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
- הצגת מסמך שלביות לבניה במטרה לפנות את המדרכות בהיקף המגרש על פי לוח"ז שנקבע בהסכם שנחתם בנושא.
- רוחב המעברים לציבור והמדרכות הזמניות בשלב הבניה אושר במסגרת תכנית העיצוב לדיפון וחפירה ותקף גם בשלב הבינוי העל קרקעי.
- כל התנאים להיתר בניה לדיפון וחפירה בהתאם לתכנית תא/4211 ולהיתר מס' 22-0175.

7. תנאי לאכלוס:

- ביצוע של השטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- כל התנאים להיתר בניה לדיפון וחפירה בהתאם לתכנית תא/4211 ולהיתר מס' 22-0175.

חו"ד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז

1. התכנית מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות:
חלופה אחת הכוללת חיבור לתחנת הרכבת הקלה ומאפשרת מעבר הולכי רגל ממפלס תת הקרקע למפלס הרחוב. היציאה והכניסה יהיו מחוץ למעטפת המבנה, יסומנו בזיקת הנאה ויכללו שטחים מסחריים תת קרקעיים אשר ילוו את המעבר.
חלופה שניה ללא חיבור לרק"ל
קביעת החלופה שתבוצע תהיה בהסתמך על הסכמים שיחתמו בנושא עם עיריית תל אביב ונת"ע
2. הצוות המקצועי ממליצים לאשר את התכנית כולל קביעת תכנית קומה טיפוסית ממוצעת של 87% בשונה מהגדרות התבע לתכנית מקסימלית של 87%. (הנושא הוצג ואושר על ידי מהנדס העיר)
3. התכנית כפופה לתכנית העיצוב הקודמת שאושרה במגרש (תעא/ תא/4211 (1) – מגדל בית מעריב לדיפון וחפירה והקמת מדרכות) התכנית אושרה בוועדה ביום 30.12.2020 פרוטוקול 20-0025 . החלטה 3
4. תנאים לחתימה על תכנית העיצוב:
 - א. תאום סופי לעיצוב חזיתות המגדל לנושא היקף השימוש בזכויות ומתן פתרונות הצללה ויצור אנרגיה וחזיתות של חללים טכניים – הכל בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
 - ב. תאום סופי של תכנית הפיתוח והכל בתאום עם אדריכל העיר, אגף התנועה, שידרת קריה והגורמים העירוניים והפרטיים הפועלים ברחובות המקיפים.
 - ג. נדרש לפתוח מעברי הולכי רגל בתחום גבול המגרש לעת תקופת הבנייה. יש להציג מעברים שיפתחו לאורך שלבי הביצוע ונקודות נקודות בקרה עירוניות להתקדמות הנושא.
 - ד. לטובת פתיחת מדרכות והתחברות לשידרת הקירה – תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת לוח להשגת המעברים מתואם עם שדרת קריה, אגף התנועה, אגף שפ"ע, אדריכל העיר ומחלקת תכנון.
 - ה. יש צורך לתאם את התכנון וקבלת התייחסות גורמי רק"ל, שידרת קריה, שפ"ע ובת"ש לכל שלבי העבודה ולשלב הסופי. חשוב שההתייחסות והתאום ייעשה לשתי החלופות – חלופה אחת: עם כניסה לרק"ל וחלופה שניה: ללא כניסה לרק"ל.
 - ו. הצגת השטחים הציבוריים לשביעות רצון אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ומחלקת התכנון – בדגש על גובה הקומות, פתיחת חלונות, שמירת מרחק ממגבלות על קרבה למתקנים טכניים (איוורור, חשמל וכו').
 - ז. מומלץ לקדם תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים במגרש. יש לתאם את התכנון עם שפ"ע, בת"ש ובהמשך לחתום על חוזה הקמה ואחזקה לשטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים. (מול אגף הכנסות מבניה)
 - ח. לאור הקמת המגדל והחשיבות שיקבל רחוב 454 יש לקדם כחלק מנספח התנועה של התכנית, תכנון מעודכן לרחוב כולל הזזת חניות אופנועים במפרץ, המצרות את המדרכה בצמוד למאידד הבולט מפני הקרקע. כמו כן יש לקבוע את מקומות ההמתנה לרכב שלא ברצועת המדרכה

ולחציג את חניות הנכים המבוקשות ברחוב. הכל בכפוף לאישור עם אדריכל העיר ואגף התנועה.

- ט. כחלק מנספח התנועה יש להציג בתכנית המרתפים חניות אופניים מאובטחות לבאי הרק"ל.
- י. הצגת מיקום השטחים הטכניים בצורה ברורה כולל הצגתם בחזיתות וקבלת אישור אדריכל העיר והגורמים המיקצועיים לנושא זה. אין להגביל את השימושים ופתיחת החלונות בשטחים הציבוריים כתוצאה ממיקום מתקנים אלו.
- יא. אישור סופי של פתרון פינוי האשפה תוך בחירת החלופה לאצירה תת או על קרקעית הכל באישור אדריכל העיר ואגף התברואה.
- יב. התכנון כפוף לאישור/חו"ד :

- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- שידרת קיריה, רק"ל, שפ"ע ובת"ש
- אגף ההכנסות מבניה לנושא הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והמעברים לרק"ל.
- היחידה לאיכ"ס תוך התייחסות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים.
- היחידה לבניה בת קיימא כולל התייחסות לייצור אנרגיה והתקנת PV על החזיתות.
- אגף התנועה.
- אגף התברואה
- מי אביבים.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בחלופה אחת הכוללת חיבור לתחנת הרכבת הקלה ומאפשרת מעבר הולכי רגל ממפלס תת הקרקע למפלס הרחוב. היציאה והכניסה יהיו מחוץ למעטפת המבנה, יסומנו בזיקת הנאה ויכללו שטחים מסחריים תת קרקעיים אשר ילוו את המעבר.

הוועדה רשמה בפניה את הצהרת אלכס מריש סמנכ"ל חברת הכשרת היישוב, כי לא ייגבה תשלום מהציבור עבור השימוש בחניית האופניים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אסף הראל, ענת יליזרוב

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - - 222-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת נווה-צדק
כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין

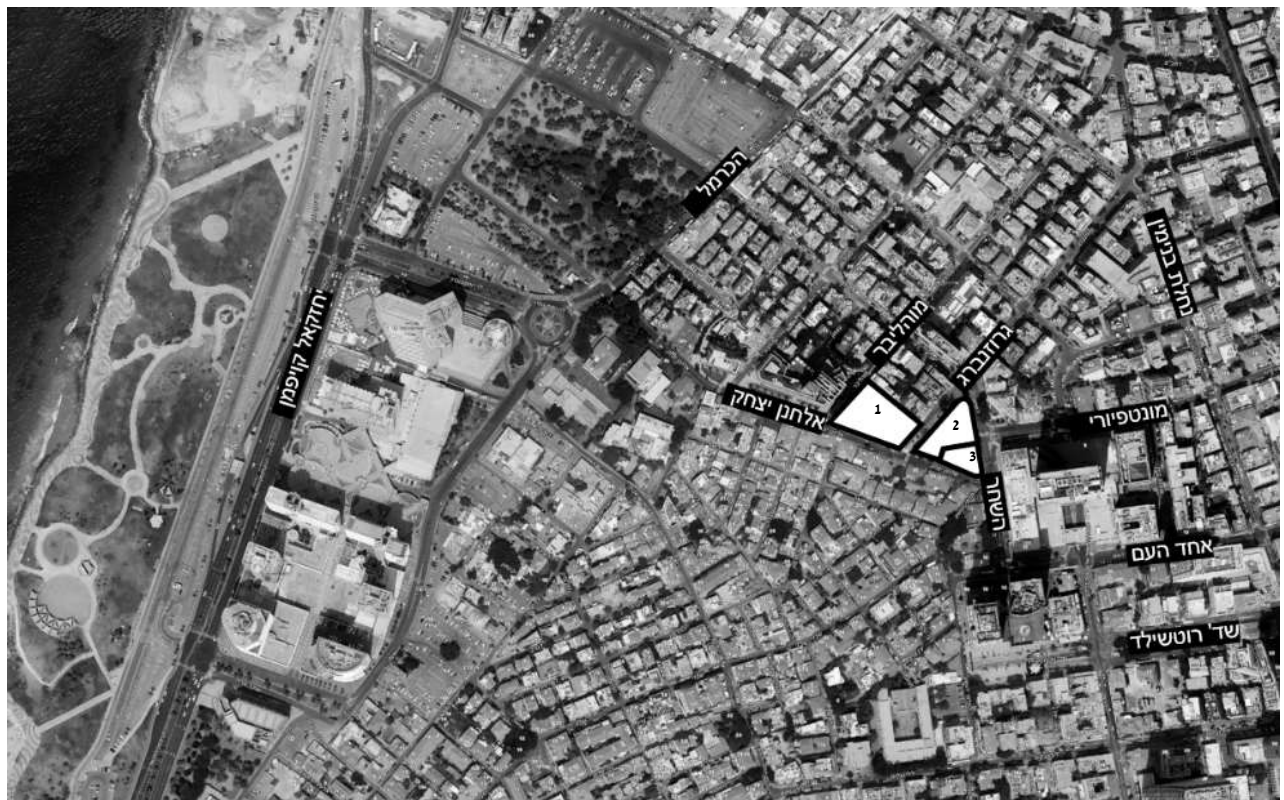
כתובת:

צפון - רחוב גרוזנברג
מזרח - רחוב השחר
דרום - רחוב יצחק אלחנן
מערב - רחוב מוהליבר

בין שכונת נווה צדק לשכונת כרם ישראל.

התכנית מתייחסת למבנים הקיימים : ברחוב יצחק אלחנן 19,21,23,25,27
רחוב גרוזנברג 1,2,3,3א רחוב השחר 2,4,6 ורחוב מוהליבר 2,4,6

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 0022-ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6920	מוסדר	חלק מהגוש	59-62	63,67
6922	מוסדר	חלק מהגוש		44
7228	מוסדר	חלק מהגוש	41-36	65
7420	מוסדר	חלק מהגוש		107

שטח התוכנית:

7.357 דונם

מתכננים:

מס' מגרש / יועצים	אדריכל	אדריכלות נוף	תנועה	איכות סביבה	ניקוז	תברואה	בטיחות אש	צמחיה	מודד
מגרש 1 מגורים ומסחר	אדרי גידי בר אוריין			WAWA	איל ניב	ח.צ. מהנדסים ויועצים	א.ר.א.	עמית רידר	
מגרש 2 מלונאות, מסחר ומגורים	אדרי איהן בדר ואדרי דורון הוק	שירי צ'סלר סולומון	אבירם אגאי	רון לשם		ירוחם ארז	יואב אלדאג	דפנה הלבניץ	משה פוגל
מגרש 3 שימוש למגורים ומסחר	אדרי אורי פדן			-	גלבוע	איש גור		עדה סגרה	

בעל הקרקע:

בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל:

השטח בחלקו מבונה ובחלקו משמש לחניונים על קרקעיים, ללא מעברים ציבוריים וללא שטחים ירוקים.

במגרש 1 (רח' אלחנן יצחק 19-23, רח' מוהליבר 2-6 רח' גרוזנברג 1-3-1 א קיימים 5 מבני מגורים בני 2-3 קומות הכוללים סה"כ כ-35 יח"ד,

במגרש 2 (רח' השחר 2,4, רח' גרוזנברג 2, רח' אלחנן יצחק 25) קיים מבנה מגורים בן 4 קומות בן 15 יח"ד בעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב השחר ומבנה בשימוש מסחרי בן קומה אחת הפונה לרחובות יצחק אלחנן ולרחוב גרוזנברג.

במגרש 3 (רח' השחר 6, רח' יצחק אלחנן 27) קיים מבנה מגורים לשימור בן 8 יח"ד. המבנה בן שלוש הקומות בנוי על גבי קרקע בשיפוע כך שיש לו כניסה אל הקומה התחתונה מרחוב אלחנן, המשמשת היום לאחסנה וכניסה נוספת מקומת הקרקע העליונה הקיימת הפונה לרח' השחר ומשמשת היום למסחר. בסה"כ בשטח התכנית מיועדים לפינוי ולהריסה 7 בניינים בני 58 יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

על המגרשים חלה תכנית תא/2615/ב/1, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.08.2014.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים, קביעת ייעודים למגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הסבת שטחי מגורים ותעסוקה למלונאות. בנוסף, קובעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן קובעת הוראות למבנה לשימור.

סך שטחי הבנייה בתכנית 61,600 מ"ר, במגרשים 1 ו-2. גובה הבנייה לפי התכנית הוא 9 קומות במגרש 1, 36 קומות במגרש 2, ובמגרש 3 (מבנה לשימור) הוספת קומה אחת מעל לקיים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 0027-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התכנית כוללת 133 יח"ד, מתוכן 42 יחידות במגרש 1, והשאר (91 יח"ד במגרש 2) וכ-250 חדרי מלון. התב"ע מאפשרת מלונאות או משרדים כאשר תכנית העיצוב תואמה ומאושרת לשימוש המלונאי. בכפוף לסעיף 6.8 בתכנית תא/2615/ב/1, תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית והבטחת פיתוח השטחים לועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1

מבנה בבנייה מרקמית בן 9 קומות. 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. גובה המבנה עד 45 מ' מפני הים עבור 42 יח"ד. בקומת הקרקע קולונדה בעומק של מינימום 3.5 מ'. זיקת הנאה מקיפה את המבנה לאורך חזיתות שלושת הרחובות הנ"ל. בזיקת ההנאה מתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים ושדרה ירוקה לשימוש הציבור. הכניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר. החזיתות מעוצבות כמודול חזרתי של שתי קומות, חומרי הגמר הינם בטון חשוף, פרופילי אלומיניום וזכוכית. 3 קומות מרתף, קומת מרתף עליונה בתחום הבניין המתוכנן לשימושים נלווים למגורים ולמסחר. שני מרתפי חנייה בשטח של כ-85% משטח המגרש, וכן מתחת לתחום ההפקעה לאורך רחוב יצחק אלחנן, בהתאם להוראות התב"ע התקפה.

במגרש 2

מגדל הכולל קומת קרקע מסחרית מעליה מסד בן 4 קומות לשימוש מלונאי ומעליו מגדל בן 32 קומות, 14 קומות למלונאות לכ 250 חדרי מלון, קומה טכנית ו 17 קומות למגורים עבור 91 יח"ד וכן חדרי יציאה לגג כקומה חלקית, גובה המגדל 147 מ' לכל היותר. ארקאדה מלווה את קומת הקרקע המסחרית בחזית הפונה למעבר הציבורי בין המגדל למבנה לשימור ופונה לחזית הרחובות אלחנן יצחק ורחוב גרוזנברג. המגדל מוקף בזיקת הנאה הפונה לרחובות השחר, גרוזנברג ויצחק אלחנן ומתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים, שדרה ירוקה לצד מקומות ישיבה וקיוסק. הכניסה למגורים ולחניון התת קרקעי מהחזית המערבית של המגדל מכיוון רח' גרוזנברג, הכניסה למלון מהחזית המזרחית של המגדל מכיוון רחוב השחר. חומרי הגמר של המגדל הם אלומיניום, זכוכית וטיח בגוון בהיר. למגדל מתוכננות 5 קומות מרתף, העליונה חפורה חלקית בין מפלס רחוב השחר למפלס רחוב גרוזנברג ומתחתיה שלוש קומות מרתף אשר בחלקן מתחת לרחוב גרוזנברג והן למטרות חניה. קומה נוספת מתוכננת בתחתית המרתף למטרות שירות לבניין. נחתם הסכם מול אגף נכסים המסכם את העסקה. העסקה תושלם לאחר שיתברר כמה שטח יש מתחת לרחוב גרוזנברג כתנאי חתימה על תכנית העיצוב התכנון במגרש מספר 2 מציג חלופה נוספת המבוססת על הקלה שתפורסם במסגרת היתר הבניה והתכנון כפוף לאישורה כחוק: במגדל מבוקשות 2 קומות מלון בהקלה, סה"כ 38 קומות במקום 36 מאושרות בתכנית וזאת ללא שינוי הגובה המירבי המותר בתכנית (147 מ'). סיבת הבקשה, ניצול שטחי הבניה המותרים למלונאות והתאמה לדרישות השוק למלון בן כ-250 חדר.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 0027-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במגרש 3

בניין לשימור בן 3 קומות ותוספות בניה של: קומה רביעית בתכסית של 60% של הקומה העליונה, אגף לכיוון צפון, מעלית פנימית וקיים חיבור של המבנה למרתפי המגדל. כל זאת עבור 8 יח"ד ו180 מ"ר למסחר בקומות הקרקע

טבלת נתונים:

נתונים	מגרש 1	מגרש 2	מגרש 3
שטחים עיקריים	5,184	16,416	830
שטחי שרות	937	11,211	230
מרפסות	456 מ"ר + 225	1,467	76 + 19 מרפסת גג
גובה	45	147	27
תכסית קומה טיפוסית	1,145	645	-
תכסית מרתפים	1,769 (85%)	2,347 (84.8%)	-

הדמיות

כלליות – מתחם יצחק אלחנן:



הדמיה כללית – מתחם יצחק אלחנן במרכז

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - - 0027

הדמיות מגרש 1:



מבט לבניין המגורים במגרש 1 מכיוון רחוב



מבט לבניין המגורים במגרש 1 מכיוון רחוב יצחק אלחנן

הדמיות ב



מבט למגדל במגרש 2 מכיוון רחוב יצחק אלחנן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - 0027-22



מבט למגדל במגרש 2 מכיוון רחוב מונטיפיורי

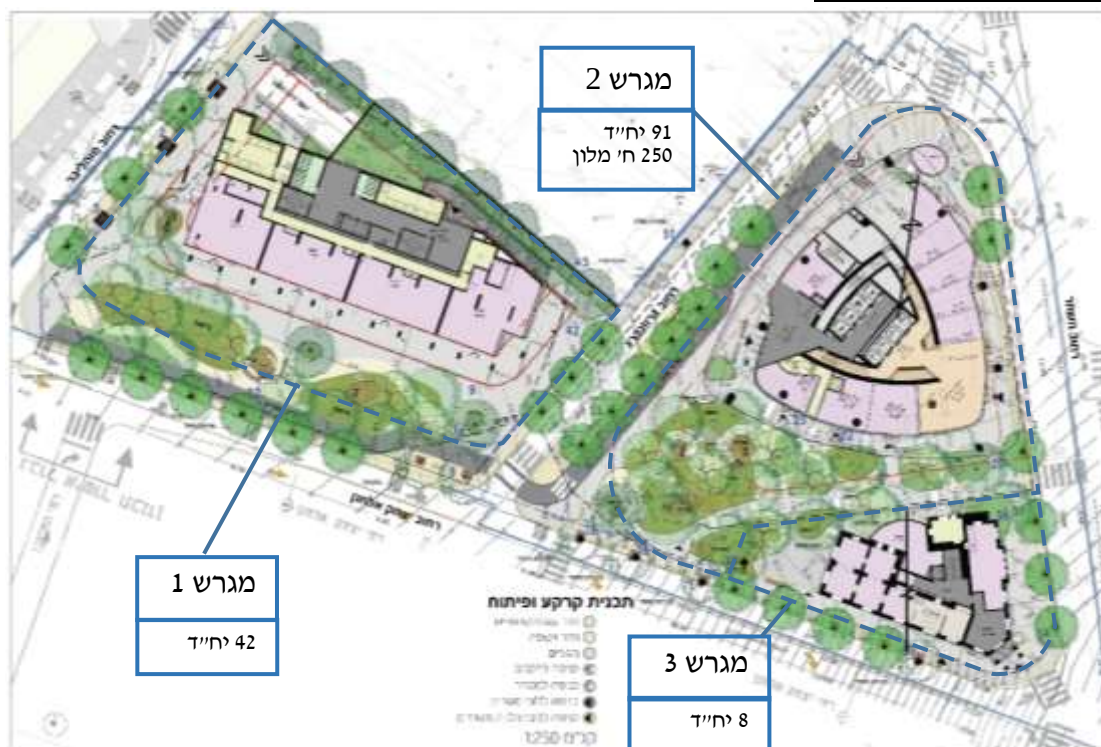


מבט לבניין לשימור במגרש 3 מפינת הרחובות השחר ויצחק אלחנן

הדמיה
מגרש 3:

עמ' 331

תכנית פיתוח שטח כללית:



תכנית פיתוח שטח מגרש 1:



תכנית פיתוח שטח מגרשים 2+3:



מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב'1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 0027-22ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1 מבנה בבנייה מרקמית בשימוש מגורים ל 42 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית. שתי הקומות העליונות בנסיגה, לפי המסומן בתשריט. בקומת הקרקע קולונדה בעומק מינימלי של 3.5 מ'.

במגרש 2 מתוכנן מגדל עבור מלונאות לכ 250 חדרי מלון ומגורים ל 91 יח"ד מעל מסד הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות לשימוש מלונאי.

במפגש הרחובות גרוזנברג והשחר מוצע קיוסק כהרחבה לקומת הקרקע הכולל מקומות ישיבה סביבו.
במגרש 3 מבנה לשימור בן 4 קומות סה"כ. קומת הקרקע התחתונה (פונה לרחוב יצחק אלחנן) מתוכננת לשמש כקומה מסחרית, ובקומת הקרקע העליונה (במפלס רחוב השחר) ישולב מסחר בחלק הפונה לכיוון מזרח (לרח' השחר) ומגורים בחלק הפונה לכיוון מערב. הקומה השלישית והרביעית (החדשה) - למגורים ל 8 יח"ד המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות. בשל מיקומו בשיפוע, הקומה התחתונה הינה חלקית ומיועדת למסחר, והגישה אליה היא מהפיתוח בלב הפרויקט. הקומה האמצעית היא קומת הכניסה וגם מסחר ומפלסה תואם את רחוב השחר והקומה העליונה, שמיועדת למגורים, תהיה נגישה דרך הכניסה שבפינת רחוב השחר ורחוב אלחנן. יתווסף אגף אחורי שיהווה חזית חדשה הפונה אל מגרש 2 עם קישוריות למגדל שממול.

השטחים הפתוחים והמעברים במפלסי הרחוב פתוחים למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו7 ימים בשבוע והם כוללים שטחים פתוחים מגוננים ומרוצפים, אזורי ישיבה, מעברים מדרכות ושבילי אופניים. השטחים הפתוחים מסומנים בזיקות הנאה ויהיו פתוחים בכל שעות היממה לשימוש ומעבר הציבור לאורך רחוב אלחנן ובמעבר בין המגדל במגרש 2 לבניין לשימור במגרש 3 מתוכננת חזית מסחרית וארקדה.

השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה פרטית. הקמתם ותחזוקתם תהיה בכפוף להתחייבות שתוגש במסגרת היתר הבניה לעמידה בתחזוקה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

במגרש 1 מבנה מרקמי בן 9 קומות

גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ', למעט חללים בגובה קומה כפולה.

קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 7 מ'.

גג טכני עם מעקה עד גובה 5.5 מ'.

גובה המבנה כולו עד 45 מ' מעל פני הים, בהתאם למותר בתכנית.

גובה המרתף העליון עד 4 מ' (בהתאם ל-ע-1), וגובה שאר קומות המרתף עד 3 מ'.

במגרש 2 מגדל בן 33 קומות (2 מתוכן בהקלה בהיתר, ראה הערה בעמ' 4), מעל מסד בן 5 קומות וכן 5 קומות מרתף תת קרקעיות.

גובה קומות המגדל 3.30 מ'.

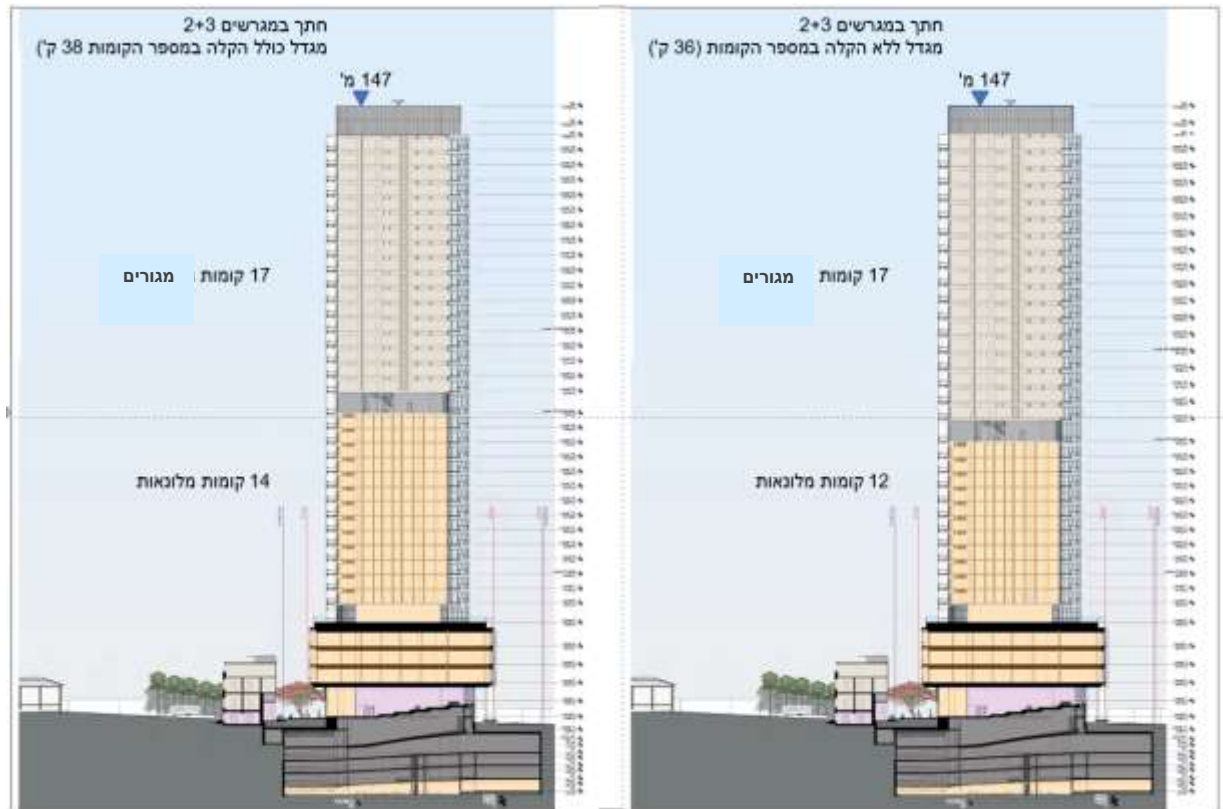
גובה הקומות הטכניות 7.00 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - 0027-22

גובה קומות המסד 4.00 מ'.

גובה קומת הקרקע המסחרית הינה 4.5-8 מ' היות והיא מלווה את מפלסי הרחובות הסובבים.
גובה המבנה עד 147 מ' מפני הים הוא תואם למותר בתכנית, גובה המסד 35.70 מ' מעל לפני הים.

במגרש 3, מבנה לשימור. בתכנית של כ 320 מ"ר. בן 4 קומות. קומות השימור על פי הקיים וקומה חדשה בגובה של כ 320. גובה מבנה כ 15.5 מטר ממפלס קומה תחתונה.



ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' תא/2615/ב/1 "מתחם יצחק אלחנן מזרח".

ד. יחידות דיור:

לפי סעיף 4.1.2 ה' לתכנית הראשית:

א. מס' יח"ד לא יעלה על 133 יח"ד. הגדלת מספר יח"ד תחשב סטייה ניכרת לתכנית.

ב. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ-87 מ"ר.

ג. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר.

לפי טבלה 5 לתכנית הראשית:

א. 133 יח"ד בתאי שטח 1 + 2.

ב. 42 יח"ד מתוך 133 יח"ד המותרות תהינה בתא שטח 1. בשטח עיקרי ממוצע של כ-110 מ"ר.

לפי סעיף 4.1.2 א' וטבלה 5

א. זכויות הבנייה בתא שטח 3 לפי הקיים המאושר והמותר בתוספת בתכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 222-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

מגרש מס' 1 : מגורים בן 9 קומות מעל קומה מסחרית

א. חזיתות:

הבניין פונה לרחובות בשלוש מתוך ארבע החזיתות- לרחוב מוהליבר מצפון-מערב, רחוב אלחנן בדרום-מערב, ורחוב גרוזנברג בדרום-מזרח. החזית הצפון-מזרחית פונה לבניינים הסמוכים. בחזיתות הפונות לרחובות מוקף המבנה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, ומתוכננת קולונדה הפונה לרחובות אלו. עיצוב החזיתות בקווים ישרים המציגים את נפחי הבנייה ומשקפים את עקרונות תכנון חללי הפנים כלפי חוץ. החזיתות מורכבות מתיבות, כל תיבה ממסגרת את יחידת המגורים כפי שאלו מאורגנות בפנים הבניין. גם המרפסות בחזית לרחוב אלחנן ממוקמות בתוך נפח הבניין, ובכך נתפסות כחלק מהנפח של יחידות הדיור. כל החזיתות מתוכננות בשפה זו המציגה כלפי חוץ את ההגיון התכנוני של הבניין ואת החלוקה של הבניין ליחידות הדיור, ללא תפישה של "חזית אחורית".

קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה ונגישה לכל הרחובות הסובבים- גרוזנברג, יצחק אלחנן ומוהליבר, מתחת לארקדה המלווה את הרחובות.

ב. חומרים:

המבנה יבנה בגמר של בטון חשוף.

בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.

רפקלטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יאושרו במסגרת היתר הבניה. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה

ג. מרפסות:

המרפסות בחלקן משולבות בנפח המבנה ובחלקן בולטות ממנו.

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאפשרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ד. הצללות וסגירות חורף:

סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית וידרשו להוצאת רישיון עסק כחוק

ה. שילוט:

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית:

מערכות טכניות ימוקמו בקומת הגג העליון באופן שיובטח הסתרתם.

ז. מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

ח. תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום.

התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה

ולאווריה הנדרשת. התאורה תאושר על ידי אדריכל העיר

התוכן תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 26/10/2022 0027-222' - 28

מגרש מס' 2 : מגדל בן 33 קומות למלונאות ומגורים מעל 5 קומות מסד כולל קומת קרקע מסחרית

א. חזיתות :

- בהתאם להנחיות התכנית, הצורה תלת ממדית של הבניין ועיצוב החזיתות נתפסו כמכלול מאוחד.
- קומת הקרקע, כנדרש על ידי התב"ע נסוגה ממישור הפודיום ויוצרת חלל בקנה מידה המתאים להולך הרגל ומספק לו הגנה מתאימה במדרכות הסמוכות.
- בכל מקום אפשרי, חזית קומת הקרקע שומרת על שקיפות מירבית ומגיבה לשימושים בקומת הקרקע של שטחי מסחר ולוביי הכניסה לבניין.
- גובה הפודיום המירבי תואם את גובהו של בניין רואה החשבון ההיסטורי ברחוב השחר. הפינות המעוגלות של הבניין מזכירות את השימוש הנרחב בגיאומטריה דומה בבנייני הסגנון הבינלאומי בתל אביב.
- כנדרש על ידי התב"ע, חזיתות המגדל נסוגות מקצה הפודיום שתחתיו, מה שמספק הזדמנות לגג מעוצב מרווח. צורת המגדל עצמו עולה בקנה אחד עם זו של הפודיום וכתוצאה מכך נשמרת אחידות גאומטרית בין האלמנטים.
- הגיאומטריה של הבניין, המשקף את צורת האתר שלו, שהוגדר על ידי הרחובות הסמוכים והמעבר להולכי רגל הנדרש הוא "סופר-משולש". הצדדים המוקשתים של המשולש מאפשרים התאמה עם הכיוונים המרובים של הבניינים הסמוכים במגרשים שכנים והתייחסות למפגשי הרחובות סביב.
- צבע המשטחים האטומים בפרויקט הוא לבן צח, המזכיר את רוח העיר הלבנה.

ב. חומרים :

- הבניינים יהיו מחופים בלוחות אלומיניום וטיח בגוון בהיר/לבן.
- יתאפשרו פתחים גדולים מאלומיניום, זכוכית וברזל.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

ג. מרפסות :

- המרפסות במגדל יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה ויחופו בהתאם לחומרי הגמר בחזיתות,
- בכל המרפסות ישולבו מעקות מסגרות.
- לא יותקנו מרפסות מדלגות.

ד. הצללות וסגירות חורף :

- במידה ויתוכננו סגירות חורף, הן תהיינה אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם להוצאת רישיון עסק ועמידה בדרישותיו, הפרגולות תהיינה בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות הצללות וכד'
- ובאישור העיריה, בכל מקרה הן תתוכננה כך שלא יפריעו את מעבר הולכי הרגל בשטח הארקדה.

ה. שילוט :

- שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית :

- גגו העליון של המבנה ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכת ליצור אנרגיה סולארית ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שישתיר מתקנים אלו, תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 147 מ' מעל לפני הים. בנוסף תותר הקמת אנטנה.

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

התוכן תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 26/10/2022 28 - 0027-22

יתוכנן גג מועיל – מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

ח. תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

תאורות המבנים והפיתוח תאושר על ידי אדריכל העיר

מגרש מס' 3 מבנה לשימור בן 4 קומות עבור מגורים ומסחר:

א. חזיתות:

המבנה הינו מבנה פינתי עם חזית קטנה המדגישה את פינת הרחובות השחר ואלחנן. המבנה בעל צורה של האות ר' ולכן יש לו חזיתות רבות וחצר שרות אחורית. במסגרת התב"ע והתכנית החזיתות והחצר נחשפות אל חלל ציבורי מסחרי פתוח עם חשיבות מרכזית בפרויקט. בנוסף המבנה יכלוט לכל העולים מרחוב אלחנן מכיוון הים. חזיתות המבנה ישמרו על אופיין ההיסטורי ויותאמו לשימוש העתידי שלהן ולהעמדה החדשה של המבנה בסביבתו.

אל החזית האחורית של המבנה יתווסף אגף שמטרתו לחבר בין מפלסי הפיתוח ומפלס המבנה ולהיות מפלס קרקע חדש ובייעוד מסחרי.

ב. חומרים:

המבנה ההיסטורי הינו מבנה מחופה טיח על בסיס סיד עם הדגשות צבעוניות של אלמנטים. מובלטים פרטי החלונות היו עץ. אלמנטים אלו ישומרו וישוחזרו. אגף אחורי וקומת הגג החדשה יעוצבו בחומרים חדשים ובהתאמה להוראות מחלקת השימור.

ג. מרפסות:

מרפסות היסטוריות ישוחזרו. יוספו מרפסות לחזית המערבית שהיתה חזית אחורית והופכת לחזית ראשית ומשמעותית בתכנון החדש. מרפסות אלו יהיו על פי רוח המרפסות ההיסטוריות ובתאום עם מחלקת השימור. יוספו מרפסות כלפי החצר האחורית באגף החדש.

ד. חזית חמישית:

גג המבנה יהיה בולט, ומראהו העתידי יהיה חשוב, בשל היותו נמוך מהמגדלים שסביבו. הגג העליון ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכות טכניות ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון ולהוסיף מעליו אלמנט מסתור תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 27 מ' מעל לפני הים.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
0027-222' - 28	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ה. תאורה אדריכלית:

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. ובתיאום עם מחלקת השימור.

עיצוב המבנה לשימור וחומרי הגמר יתואמו על מחלקת השימור

קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. כניסות לחניון ולמבנים

במגרש 1 (מבנה בן 9 קומות למגורים) כניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר.

במגרש 2, (מגדל מגורים ומלונאות), כניסת הולכי הרגל ללובי המגורים תהיה ממפלס רחוב גרוזנברג בחזית המערבית ואילו הכניסה ללובי המלון תהיה ממפלס רחוב השחר בחזית המזרחית. הכניסה למרתף היא באמצעות רמפה מרחוב גרוזנברג.

במגרש 3, המבנה לשימור. כניסת דיירים תהיה מהכניסה ההיסטורית המודגשת בפנינת רחוב אלחנן והשחר. תתווסף כניסה אל מפלס הקומה התחתונה מחזית המערבית. תתווסף כניסה כלפי הפיתוח המשותף עם המגדל בתוספת האחורית. בחזית השחר תתווסף כניסה נפרדת לשימוש קומת המסחר.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע יתוכננו שטחי מסחר וכן מבואות וחדרי מדרגות למפלסים העליונים, שטחי שירות לפעילות עסקית וכן אזורים טכניים הנדרשים כדוגמת גמלי מים וברזי כיבוי, בשטחי המסחר יותרו בתי אוכל ובהם מסעדות וכדומה.

לא תותרנה דירות גן.

מתוך זכויות הבנייה בתאי שטח 1,2 שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר. חזית המסחר תתוכנן בהתאמה למפלס הפיתוח והרחובות הגובלים והכניסה אליהם תהיה ישירות מהרחוב והקולונדה וכך שתתאפשר הצבת כסאות ושולחנות וכן סגירת חורף באזור הקולונדה.

לא יותרו תריסי גלילה אטומים לחנויות בחזית המסחרית.

יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד ופעילות תפעולית. שטחים אלו יתוכננו בצורה מוצנעת שלא תחשוף את הפעילות התפעולית לרחוב.

שטחים משותפים מבונים

במגרש מספר 1:

בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, חדר אופניים וכן חדרי אשפה. בתת הקרקע יותרו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, ושטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, וכד'.

בתת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, יותרו גם שטחים נלווים ומוצמדים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע. כמו כן בתת הקרקע ימוקמו חדרים ושימושים טכניים, כדוגמת: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

במגרש מספר 2:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב'1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 222-0027 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבואות בקומת הכניסה

חדרים טכניים (גנרטור, חדרי תקשורת, חדרי חשמל)

חדרי אשפה - בקומת מרתף עליונה כולל אזור דחסניות

שטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'.

במגרש מספר 3:

מבואות בקומת הכניסה.

חדרים טכניים (אשפה, מעלית, חדרי חשמל)

מבואות לקומת החנייה.

מקלט בקומת המרתף.

מחסנים בקומת המרתף

גג עליון לגישה למערכות טכניות חיצוניות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

- תקן החניה יהיה לפי המצויין בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב'1 - "תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 350 מקומות חנייה עבור משרדים מסחר וחניית אורחים." (ס' 6.3. ס"ק א')

- פתרונות לפריקה וטעינה לעסקים יהיו במפלס הרחוב במקומות המסומנים בתכנית
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר –בנספח התנועה ובכפוף לאישור אגף התנועה
- מרתפי החנייה ייבנו גם בתחום המסומן בתכנית התקפה, מתחת להפקעה לאורך רחוב אלחנן בעבור מגרש 1, ובמגרש 2 חניון המגדל מוצע בחלקו מתחת לרחוב גרוזנברג. בהתאם להנחיות התב"ע התקפה.

חניית אופניים

חניות אופניים - במגרש 1: מתוכננות בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובשטחי הפיתוח. במגרש 2 ו-3 מתוכננות בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים ייעודיים. בשני המגרשים מתוכננים מקומות לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד. ובכפוף להתאמה לדרישות העירוניות להתפלגותם ומיקומם.

תכנון הרחובות ההקפיים יהיה בהתאם לנספח התנועה ונתון לשינויים בהתאם לתכנון עירוני שיקודם.



מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.

ככל ויש מערכות טכניות המתוכננות במפלס הקרקע במגרש שאינן מצוינות בתכנית העיצוב, מערכות אלה יהיו כפופות להנחיות המרחביות התקפות לעת ז', בכל שאר המקרים, תכנית העיצוב תגבר.

חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בקונטור המרתף המוצג בתכנית זו ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים, בתיאום עם חברת החשמל. לא תתאפשר הקמת חדר תת קרקעי מעבר לקונטור המרתף.

חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בניני המגורים.

צובר גז במידה ויידרש, ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.

"גמל מים" ראשי למגרש ימוקם בקונטור קיר המבנה או במעטפת הפיתוח או בקירות הבנויים בדפנות רמפות הירידה לחניון, ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים. בכל מקרה גמל המים לא יהווה מפגע חזותי ופיזי ויוצנע באלמנטים הבנויים מבלי לצמצם חזיתות פעילות.

במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה לא יוצבו במעברים ובמדרכות.

בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה.

ב. תאים פוטוולטאים -

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - 2022-0027

במבני מגורים גבוהים מ-13 מ'. ניתן להציע חלופה למערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות בניה ירוקה ולתקנות תברואה המעודכנות בעת פתיחת הבקשה להיתר. **ג. מערכות מיזוג אוויר** –

מיקום מערכות מיזוג אוויר על גג המבנים, במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך ובקומה הטכנית במגדל במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך.

ד. אורור חניונים ושטחים מסחריים –

במגרש 1 שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים. הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש או ממעטפת המבנה בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה. לא יאושרו סבכות איורור אופקיות במישור הפיתוח **במגרש 2** יבוצע בחלקה העליון של הקולונדה ולפחות 6 מ' מעל לגובה המדרכה. נידוף שטחי המסחר ובתי אוכל - יעלו באמצעות פיר (ארובה) פנימי עד לגגות המבנים, הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מחזור -

במגרש 1: חדרי האשפה במבנה המגורים ימוקמו בקומת הקרקע, בתחום הבניין, באזורים שאינם פונים לרחובות המקיפים את הבניין. חדרי האשפה יהיו מאווררים. **למגדל במגרש 2** תמוקם במפלסי המרתף. הפסולת תופרד לזרם רטוב ויבש וכן יוקצו שטחים להפרדת פסולת הניתנת למיחזור. הכל בהתאם לנספח תברואה ולתוכנית העיצוב. האשפה

במגרש 3 פינוי פסולת יהיה עצמאי וימוקם בחדר עם גישה חיצונית בפינה האחורית של המבנה.

ו. הנחיות אקוסטיות -

ינקטו האמצעים להפחתת הרעשים ממקורות הרעש כדוגמת חדרי שנאים, מעבים, וכד', בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה ולתוכנית העיצוב. המבנים יתוכננו ויבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

ז. מים -

ינקטו האמצעים להשהיית מי נגר מפיתוח השטח (ערוגות) ומגגות המבנים. בהתאם למסמך ההידרולוג ולתוכנית העיצוב.

גמלי המים לא יבלטו לשטחים הפתוחים והיהו חלק ממעטפת הבניין או מהגדרות והקירות הבנויים בגבולות המגרש ובדפנות רמפת הירידה לחניון, בכל מקרה הם לא יפנו לחזית הרחוב ויוצנעו ככל האפשר.

ח. כיבוי אש -

מיקום רחבת כיבוי אש יהיה בשטח המיסעה ככל הניתן, ברזי הסנקה יהיו חלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח בהתאם לאישור מכבי אש.

ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו ממעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	0027-22 - 28

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקת ההנאה-

כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעט אזור צוברי הגז. השטח הפתוח יתוחזק על ידי בעלי הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לנושא תחזוקה נאותה של השטחים הפתוחים במידה והשטחים הפתוחים לא יתוחזקו לשביעות רצון מהנדס העיר התחזוקה תועבר לעיריית תל אביב-יפו בכפוף להסכם כספי בנושא. יש לקבל אישור אגף שפע למיקום הכנות למערכות תיפעוליות מחוץ למבנים לטובת תחזוקה עירונית ניתן יהיה למקם אזורי ישיבה וסגירות חורף בזיקות ההנאה בכפוף לשמירה על מעבר הולכי רגל רציף ואיכות ברוחב של לפחות 3 מ'.
פיתוח זיקת ההנאה-

תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. מתוכננות רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, גינון, הצללות ושביל אופניים.

הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו. תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות. שטח זיקת ההנאה בתחום המעברים הציבוריים יכלול ריצוף המאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.

- תחום זיקת ההנאה כולל מדרכות, שביל אופניים, שדרה ירוקה לשימוש הציבור ובתי גידול לעצים, וכן שטחי חוץ ליחידות המסחר בקומת הקרקע .
- בזיקות ההנאה מתוכננים שבילים להולכי רגל ואופניים במרחב הפרויקט על מנת לייצר קשר בין מערכת השבילים לאופניים והולכי רגל ברחוב יצחק אלחנן, שבילים עתידיים שמתוכננים ברחוב יהושע התלמי ורחוב הרצל לכיוון שוק הכרמל.
- שטחי זיקת ההנאה ירוצפו על פי סטנדרט עירוני אן בריצוף אחר שיאושר ע"י העירייה, ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.
- יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון : רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות פיתוח, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט רחוב וכד', בהתאם לתוכנית העיצוב.
- זיקות הנאה לשימוש הציבור יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה וכל ימות השבוע.
- במסגרת תוכנית זו נקבעו צירי הולכי הרגל כזיקת הנאה הנדרשים עפ"י התכנית הראשית לרבות מיקומם, רוחבם ופיתוחם, תוך שמירה על העקרונות הבאים :
 - מעבר רציף במגרש 1 לאורך רחוב יצחק אלחנן, ברוחב מינימלי של 8 מטרים, וכן מכיוון הרחובות מוהליבר וגרוזנברג. לאורך החזית המסחרית, בקולונדה ברוחב 3.5-4.5 מ' (לפי הוראות התכנית התקפה).
 - לאורך חזית זו תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סיגרות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
 - ציר מזרח מערב בין מגרשים 2 ו 3 המתחבר אל רחוב יצחק אלחנן ברוחב מינימלי של 6 מטרים.
 - שטחים המצוינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל.

פיתוח השטח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - 0027

• שטח פנוי מבניה-

שטח מגרש 1 – כ- 2,080 מ"ר.

שטח תכנית המרתף במגרש 1 – כ- 1,769 מ"ר – 85% משטח המגרש.

שטח ללא תכנית מרתף 312 מ"ר – 15% משטח המגרש.

שטח מגרשים 2+3 – כ- 2,767 מ"ר.

שטח תכנית המרתף במגרשים 2+3 – כ- 2,347.5 מ"ר – 84.8% משטח המגרש.

שטח ללא תכנית מרתף 419.5 מ"ר – 15.2% משטח המגרש.

מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן בעומק של כ- 1.5 מטרים, למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
 - מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
- מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ג. עצים לשימור בתחום התוכנית –
- עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - 0027-222'ב'

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט השתילה תהיה על בסיס פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א או ריצוף מחלחל שיאושר ע"י העיריה

מאפייני בנייה ירוקה

מבנה המגורים והמגדל בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מיקרו אקלים

חוות דעת מיקרואקלימית לתכנית העיצוב האדריכלית הוגשה במסגרת נספח הקיימות לתכנית.

יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאות בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 90% מיחידות הדיר, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים.

המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045 בשימושים הרלוונטיים.

שטחי המסחר יעמדו בדרישות התנגדות תרמית כמפורט בתקנות התו"ב.

ניהול מי נגר

טיפול בנגר העילי יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

1.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

1.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.

1.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.

1.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינות.

1.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום הציבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

• **במגרש 1** מוצע 15% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת הקרקע לטובת החדרת מי נגר, בהתאם לדרישות הועדה. עקב מיקום והיקף זיקת ההנאה במגרש 1 חלק משטחי החלחול ישולבו בתחום זיקת ההנאה.

• **במגרשים 2+3** מוצעים 15.2% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת קרקע לטובת החדרת מי נגר בהתאם לדרישת הועדה.

חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינות, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. **כמו כן, יותקנו חסכמים בברזים.** במגרשים 1+2 מי עיבוי מזגנים יועברו להשקיית שטחי הגינות עפ"י הנדרש.

אזור הדירות

חישובי אזור מופלש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, וצורפו לנספח הקיימות.

ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", שטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שיינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

סקר אנרגיה למגרש 2

צורך כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט.

היעד לייצור אנרגיה מתחדשת נקבע כ- 60,000 קו"ט"ש חשמל בשנה.

במגרש 1 מתוכנן בניין בן 9 קומות ועל כן לא נדרש סקר אנרגיה למגרש זה.

פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.

בנייה בשלבים

ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם לסעיף 6.9 בתוכנית הראשית תא/2615/ב/1

גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 0027-222' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

שטחי ציבור

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13)

בשנת 2019 ניתנה חו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב: "מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית."

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב: "לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים.

משמעות הדבר, ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים.

ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידיים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

תנאים לקליטת בקשה להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור היח' לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים תוך מתן התחייבות לתחזוקה נאותה לשביעות רצון מהנדס העיר
5. אישור אגף שפע לפיתוח כולל הצגת מיקום מערכות טכניות (תאורה השקיה וכו') עצמאיות.
6. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים לנושא הקמת מרתפים וחניות פרטיות מתחת לזכות הדרך
7. חתימה על הסכם לנושא ביצוע עבודות הפיתוח בתחום זכות הדרך ומאופן מסירת השטח לעיריה – מול אגף ההכנסות ואגף שפע
8. הצגת התאמה למסמך שלביות לביצוע בדרכים ההקפיות ומתן מענה לתושבים לזמן העבודות.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. מגרש 3- אישור מחלקת שימור
11. אגף התברואה לפתרונות פינוי האשפה בכל המגרשים
12. ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח
28 - 2022-0027	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאי לאכלוס (לכל אחד מהמגרשים בנפרד)

5. ביצוע כל התנאים להוצאת היתר בניה.
6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע .
8. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
9. במגרש 3 - ביצוע בפועל של שימור המבנה.
10. הקמת חברת ניהול ואחזקה.

חו"ד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז :

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- השלמת תיאום וקבלת אישור לחוברת תכנית העיצוב של הגורמים הבאים -
1. אדריכל העיר, אגף שפע ואגף תנועה לפיתוח, לחתכי הרחוב, לסימון זיקות ההנאה וחומרי הגמר בפיתוח
2. אישור אגרונום העיריה לשימור והעתקת העצים במגרש כולל התייחסות ספציפית לאפשרות להעתקת עץ האקליפטוס ברחוב מוהליבר.
3. אישור אגף התנועה לתכנון במגרשים, לחתכי הרחוב ולמאזן החנייה.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא
6. אישור אגף נכסים להשלמת תיאום הסכמים לעניין מרתפים מתחת לדרכים.
7. הצגת מסמך שלביות לביצוע בדרכים ההיקפיות ומתן אפשרות לגישת רכב למגרשים הסמוכים בכל שלבי העבודות. פתרון אחר לגישת רכב למגרשים הסמוכים יתאפשר באישור עיריית תל אביב-יפו, תיאום הנדסי ובהסכמת בעלי העניין במגרשים הסמוכים. המסמך יאושר על ידי מהנדס העיר ויצורף למסמכי התכנית.
8. אישור אגף הכנסות ואגף שפע להסכמה על העקרונות לאחריות הקמת השטחים הפתוחים בזכות הדרך.

בישיבתה מספר 2022-0027 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ענת, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
29 - - '22-0027	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מיקום:

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינטה X 178528 קואורדינטה Y 663208

כתובת:

רח' יהודה הלוי 24 עד 36 לאורך הגבול הצפוני של תא השטח

רח' הרצל 19 בגבול המערבי ופארק המסילה בגבול הדרומי



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	16 , 25	10 , 26

שטח התכנית:

4.176 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף דה לפונטיין אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: WAWA

יום: ישראל קנדה בסיטי

בעלות: ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת

בנק לאומי לישראל בע"מ

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

מצב השטח בפועל:

בתא השטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084 (להלן: "התכנית הראשית") קיימים כיום 3 מבנים:

מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי בחלקו המערבי של תא השטח. המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה בניין בן עד 41 קומות ברחוב יהודה הלוי פינת רח' הרצל ולאורך פארק המסילה – "בית מאני" – מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/2760 בחלקו המזרחי של תא השטח מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בן 13 קומות לאורך רחוב יהודה הלוי. שטח על קרקעי כולל של 2 המבנים הקיימים הוא 12,940 מ"ר

מצב תכנוני קיים:

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד ע"י יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר בשלושת המבנים הכלולים בתכנית זו. בתכנית שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבת מערכת הסעת המונים. הכל בהתאם לעקרונות תכנית תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד.

לפי סעיף 6.8 להוראות "התכנית הראשית" תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

בנוסף, חלות על השטח התכניות הבאות:

תא/ג, תא/ע, תא/5000, תא/מק/4658 תכנית מספר 507-0501155, תא/4241 תכנית מספר 507-0535294

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב חלה על המגרש כולו (כל תא שטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783, שני המבנים ובית מאני) במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יבנה מגדל בן 40 קומות בעל שימושים מעורבים: מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות.

בנוסף מוצגים שינויים לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח כגון: תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבנה ההנהלה ובבית מאני והוספת מעברים ציבוריים לחיבור בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי.

התכנית קובעת הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל והקמת חזיתות פעילות בכל היקף הפרויקט. מתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב גם בתחום המבנה החדש וגם בתחום המבנים הקיימים (בית מאני ובנק לאומי)

במבנה החדש מוצעות עד 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית שטחו הכולל של הבניין המוצע הינו עד כ – 38,595 מ"ר על קרקעי.

תכנית העיצוב מגדירה את מיקום המבנה החדש תא השטח, גובהו, עיצובו, תמהיל יח"ד, תמהיל המלונאות כחלק משטחי התעסוקה, הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל ורוכבי האופנים בזיקת הנאה והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה. בנוסף מוצגים מעברים בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי.

התכנית כוללת שינויים בפיתוח בפארק המסילה לטובת התאמתו לבניה החדשה – כניסה לשטחי הציבור וחיבור לחזיתות הפעילות המוצגות כחלק מהתכנית – התכנון יתואם עם נת"ע ואגף שפ"ע.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

המגדל המוצע מתחבר למבנה בנק לאומי הקיים בגבולו המזרחי ואף מרחף מעליו בקומות הגבוהות (קומות 14 ומעלה)

פיתוח רחוב הרצל כולל הרחבת המדרכה הקיימת, שורת נטיעות של עצים בוגרים וחזית מסחרית שמחיה את הרחוב.

התחברות אל פארק המסילה בצידו הדרומי ע"י יצירת חזית מסחרית והפניית לובי המגורים, הלובי הציבורי ולובי עבור מעליות האופניים כלפי הפארק.

בכל מקרה לא תותר תוספת שטחים וחניות בתחום הבנייה הקיימת.

התכנית מציגה תכנון של חזיתות מסחריות ברוב היקף המגרש

בתחום בית מאני ימוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה תהיינה נגישות לציבור, קיר המסך החוסם את בית מאני ייהרס ובמקומו יוקם קיר חדש.

בקומת הקרקע של בית מאניה המרווח הצידי המזרחי תסומן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. מעבר בשטח פתוח יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. כחלק מהתכנית מוצג מעבר אופציונלי דרך מבנה הנהלת הבנק ויישומו מותנה באישור של בעלי העניין בעתיד. המעבר לכשיבוצע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ויהי פתוח למעבר ושהייה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנה.

הכל ייעשה בתאום ובאישור מחלקת השימור

טבלת נתונים

תא/מק/4783 מספר 507-0617084 – הרצל יהודה הלוי				
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	מסחר ותעסוקה		
1,800	8,900	26,700 מתוכם לפחות 300 מ"ר בקומת הקרקע ישמשו למסחר	מ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע
----	----	1,000	מ"ר	שטחים עיקריים מתחת לקרקע
570	1,875	10,690	מ"ר	שטחי שרות מעל הקרקע
כלול בשטחים המותרים לבניה	12 ליח"ד	כלול בשטחים המותרים לבניה	מ"ר	שטחי מרפסות
עד 40 קומות			קומות	גובה מירבי
עד 180 מ' מעל פני הים			מטר	
70% מתא השטח = 2,763.6 מ"ר			תכנית הבנין (מירבית)	
31,000			מ"ר	שטח שרות תת קרקעי

שטח ממוצע לדירה יהיה 87 מ"ר שטח עיקרי פתרון המיגון יהיה בממ"קים בלבד

הדמיות המבנים :

מבט מכיוון דרום מערב

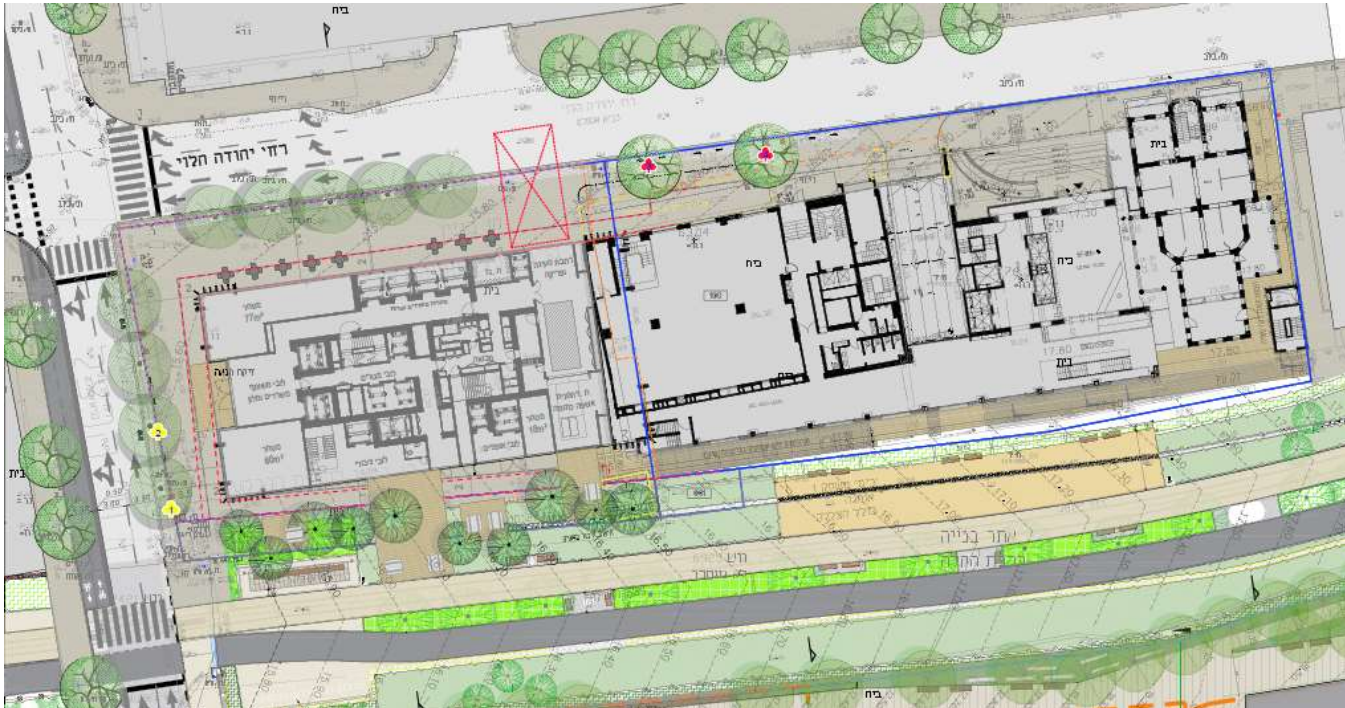
התוכן תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף	מס' החלטה -



מבט מכיוון מערב:



תכנית פיתוח השטח



11. העיצוב האדריכלי

2.3 אפיון המבנים בפרויקט

ג. תיאור כללי – בפרויקט 3 מבנים :

בחלקו המזרחי של המגרש שני מבנים קיימים :

- בחלקו המזרחי של תא השטח "בית המאני" – מבנה לשימור בהתאם לתכנית תא/2760. במבנה ייקבעו שטחי מסחר בכל קומת הקרקע ומעבר לציבור המחובר בין פאק המסילה לרחוב יהודה הלוי. חזיתות המבנה הפונות לרחוב יהודה הלוי ופארק המסילה יפתחו ויהיו נגישים לציבור כל השינויים יתואמו מול מחלקת השימור בעירייה כחלק מתכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

- במרכז המגרש קיים מבנה בן 13 קומות שמשמש כהנהלה הראשית של בנק לאומי אליו יתווספו שטחי מסחר בקומת הקרקע שיפנו לרחוב יהודה הלוי, ולפארק המסילה. **כחלק מהתכנית מוצגת אופציה למעבר פתוח לציבור לפארק המסילה שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בשעות פעילות המבנה.** מימוש המעבר מותנה באישור בעלי העניין בעתיד. בדופן המזרחית של המגרש, בשטח בנק לאומי הקיים ממזרח לבית מאני, מוצע מעבר נוסף המקשר בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה. מעבר זה פתוח לציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה. בעתיד לכשתבוקש התחדשות במגרש המזרחי לבית מאני "בנק דיסקונט" יורחב המעבר המסומן בתכנית זו.

בחלקו המערבי של המגרש :

- מוצע בניין בן 40 קומות בהתאם לתכנית מק/תא/4783, לפי הפירוט הבא :

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

קומת קרקע מסחרית, 2 קומות לשטחים ציבוריים (קומות 1 עד 2), 14 קומות משרדים (קומות 3 עד 16), 7 קומות מלון (קומות 17 עד 23) עבור 126 חדרי מלון, 3 קומות סקיי לובי (קומות 24 עד 26), 13 קומות מגורים (קומות 27 עד 39) עבור 102 יח"ד וקומה טכנית גבוהה בגג (קומה 40).
חלופה נוספת להקמת מבנה בן 41 קומות בכפוף לפירסום הקלה ואישורה במסגרת היתרי בניה: הקומה הנוספת תשמש לטובת משרדים

ד. גובה המבנה המוצע, מס' קומות ומפלסים:

- עד 180 מטר מעל פני הים בכפוף לאישור רת"א ובהתאם לתמ"א 4/2.
- למבנה יתוכננו עד 6 קומות מרתף תת-קרקעיות.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לשטחים ציבוריים לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. ניתן לאחד קומות ציבוריות לקבלת קומות גבוהות יותר על חשבון שטחים בהתאם לתב"ע
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו למעט 2 קומות המגורים העליונות שגובהם לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו

ה. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084:

- קווי הבניין מקומה ראשונה ומעלה יהיו: 6 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 3.5 עד 5 מטר לרחוב הרצל, 2 מטר קו בנין לפארק המסילה.
- קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו: 8 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 5.5 עד 7 מטר לרחוב הרצל, 4 מטר קו בנין לפארק המסילה.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – מעטפת הבניין תחופה בזכוכית בשילוב של חיפוי אלומיניום ו/או בטון אדריכלי בגוון בהיר. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%.
אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר.
- ב. מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:
המרפסות ישולבו לאורך כל חזיתות המבנה ביחס של כמחצית מאורך החזית.
לא יתוכננו מרפסות מדלגות.
המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

ג. הצללות וסגירות חורף -

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות במקומות המסומנים בתכנית העיצוב לאורך החזית המסחרית, בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח, על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

ד. שילוט - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט מתקן לניקוי חזיתות בעת פתיחתו לצורך ניקוי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

ו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה למלון ולמשרדים תהיה במפלס הרחוב דרך לובי מכיוון רחוב הרצל
- הכניסה למגורים ולמבני הציבור יהיה מ-2 לובאים נפרדים הפונים לפארק המסילה
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון הרחובות יהודה הלוי, הרצל ולאורך פארק המסילה.
- הכניסה לחניון התת-קרקעי הינה דרך הרמפה הקיימת של בנק לאומי מרחוב יהודה הלוי. ניתן יהיה לשנות את מיקומי הכניסות ללובאים השונים בשלב הגשת ההיתר באישור אדריכל העיר.

ב. קומת הקרקע

- החזיתות במפלס הרחוב תהיינה בנסיגה של 2 מטר מקו הבניין העילי.
- תינתן גמישות של עד ± 50 ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתר הבניה, בתאום מול אדר' העיר ובאישור אגף שפ"ע.

ג. שטחים משותפים בנויים

- הלובאים המשותפים יופרדו לפי שימושים: לובי למגורים, לובי למבני הציבור, לובי משותף למלון ולמשרדים
- 3 הקומות שמעל המלון ישמשו כסקיי לובי עבור קבלה של המלון, חדר כושר, בריכת שחיה, מסעדה וכו'
- חדרי אופניים / חניית אופניים יהיו במרתף ותוכנן להם מעלית יעודית מהחזית הפונה לפארק המסילה
- חדרים ומתקנים טכניים יתוכננו בקומות המרתף או בקומות העליונות של המבנה

2.2 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

2.3 תנועה בתחום הבניה החדשה:

- פתרון החניה יהיה תת קרקעי וינתן במסגרת 5 המרתפים לרבות פתרון לרכב תפעולי נמוך (טנדר בלבד) רכב דו-גלגלי וחניות אופניים.
- הכניסה לחניון הראשון (חניון 1-) יהיה מתוך החניון הקיים של בנק לאומי דרך רחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית.
- בקומת הקרקע, בתוך תחום המבנה, מתוכננת רחבה לפינוי אשפה של 2 חדרי הדחסות.
- במרתף העליון תהיה חניה לאופנועים, חניה אחת עבור "טנדר" ו-2 תאי מסירה של החניון הרבובטי.
- במרתפים 2- עד 5- יהיו מקומות חניות בחניון רבובטי עבור המגורים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן החניה המוצע לשימושי המסחר והמלונאות הוא 0 (נבחן באגף התנועה בעיריה) בהתאם לסעיף 6.1.1 בהוראות התכנית הראשית
- במפלס 4- יוקצה חדר אופניים שישמש עבור 234 זוגות אופניים. תתוכנן מעלית יעודית מקומת הקרקע ועד למפלס זה. המעלית תפתח כלפי פארק המסילה
- חניות למבני ציבור - נדרשות חניות עבור מבנה הציבור בהתאם לסיכום מול אגף נכסים. בהתאם להסכם ההקמה מובהר כי במידה ולא תהא התכנות לבניית חניות העירייה בשטח החניון התת קרקעי, היזם יהיה אחראי לספק לעירייה חניות חלופיות בדרך של מנוי בחניון ציבורי סמוך (עד 150 מטר מהמבנה). במקרה כאמור, החברה תהיה אחראית לביצוע כל תשלום שיידרש לצורך הבטחת שימוש העירייה ו/או משתמשי המבנה הציבורי בחניות העירייה כאמור (להלן: "חניות העירייה החלופיות")
- החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

2.4 מערכות בתחום הבניה החדשה:

- א. מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מונה המים הראשי לפרויקט ימוקם ברחבת הפריקה.
- מוני המים המשניים יותקנו עבור כל שימוש בארון פיר הצנרת הראשי בכ"א מהלובאים.
- כל החדרים הטכניים יהיו במרתפים או בקומות העליונות של המבנה.
- מאגרי המים של המבנה מתוכננים בקומת מרתף החניה התחתון ובקומות הטכניות העליונות. נשמרת הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש.
- ב. תאים פוטוולטאים:** בגג המנה יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
- ג. מערכות מיזוג אויר** –
- מגורים - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או בחדר מעבים בקומות.

התוכן תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף	מס' החלטה -

מסחר - יתוכננו מזגנים נפרדים לכל חנות וימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

משרדים ומלון - מ"א יהיו באמצעות צילרים שימוקמו על גג המבנה ומערכות פנימיות בכל קומה **מבני ציבור** – יתוכננו מערכות מ"א מטיפוס VRF / מזגנים מפוצלים. המעבים ימוקמו בקומה הציבורית לאורך החזיתות ויוסתרו מאחורי רפפה חיצונית.

מי מזגנים - מתוכננת מערכת לאיגום מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר עבור השקיה.

1. איורור חניונים ושטחים מסחריים –

פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בקומת הקרקע של המבנה באמצעות רפפות על גבי החזית. מפוחי האוורור ופינוי העשן של החניון יותקנו בקומת המרתף העליונה. פליטת האוויר של החניון תיעשה דרך פיר בגרעין המבנה העולה עד לגג המבנה. פירי מנדוף ממטבחים ומסעדות ישולבו בגרעין המבנה ויעלו עד לגג המבנה. פיר פליטת האגוזים מחדרי הגנרטורים יעלה לגג המבנה.

2. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- פינוי האשפה ייעשה מרחבה שבקומת הקרקע לשני חדרי אצירת אשפה מרכזיים : חדר אצירת אשפה כתומה שימוקם בקומת הקרקע וחדר אצירת אשפה ירוקה שימוקם במרתף 1- ויפונה באמצעות במת הרמה אל אזור רחבת הפריקה והטעינה שבקומת הקרקע.
- יתוכננו 2 חדרים לאצירת חומרי מיחזור. אחד עבור המגורים ואחד עבור יתר השימושים.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון באמצעות מעליות אשפה יעודית שתחבר בין חדרי המחזור שבמרתף העליון ובין רחבת הפריקה שבקומת הקרקע.
- 2. **בריכות שחיה** – בקומה 26, קומת הסקיי לובי, תתוכנן בריכת שחיה לשימוש המלון ו/או המגורים.
- 3. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הבנין הפונה לרחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית העיצוב. ברזי סניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימון יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- 4. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

הבניה של המגדל המוצע לא תבוצע בשלבים

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

* בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, בצידו המזרחי של בית מאני, יתוכנן מעבר לציבור הולכי הרגל בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בחוברת תכנית העיצוב, והן ירשמו כזיקות הנאה לטובת הציבור לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המעבר יתוכנן כך שתתאפשר הרחבה עתידית בתחום מגרש השכן של בנק דיסקונט. בזיקות המעבר לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב, למעט שינויים קלים, ככל שידרשו כתוצאה מהתכנון המפורט, באישור אדריכל העיר.

• בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, בצידו המערבי של בית מאני, יבוצע במידת האפשר מעבר אופציונאלי נוסף בהסכמת בעלי הנכס ובתאום עם עיריית ת"א. המעבר ישמש את לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה ויסומן בזיקת הנאה לציבור בשעות פעילות המבנה.

- לאורך הרחובות יהודה הלוי, הרצל ופארק המסילה, בתחום שבין קו הבניין של קומת הקרקע לבין גבול מגרש קיימת זיקת הנאה כמסומן בתשריט של התכנית הראשית.
- כל זיקות ההנאה ייתנו מענה לנגישות לאנשים עם מוגבלויות (למעט המעבר דרך בית מאני)
- זיקת הנאה תירשם לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט של תכנית תא/מק/4783. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
- בתוך בית מאני תהיה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנה. המעבר בבית מאני יהיה דרך מדרגות המבנה לשימור והמבער ממערב לבית מאני יהיה מוגש לאנשים עם מוגבלויות.
- המעבר במרווח המזרחי בין בית מאני לגבול המגרש יהיה נגיש ופתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. הוא יתוחזק על ידי העיריה בהתאם לכל השטחים הפתוחים בזיקות הנאה במגרש.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה
- בתחום זיקת ההנאה, באזור הבניה החדשה, יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל קומת המרתף העליונה.
- התחזוקה של זיקות ההנאה העל הקרקעיות בשטחים הפתוחים תהיה ע"י העיריה וכתנאי להיתר בניה ייחתם הסכם בנושא.
- בשל הדרישה לשימוש ברמפת הכניסה הקיימת של בנק לאומי לטובת חיבור אל המרתף בתחום הבניה החדשה, תרשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור דיירי המגורים בבניין המוצע.

3.2 פיתוח השטח

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

א. הוראות הכוללות :

שטח פנוי מבנייה - לאורך רחוב יהודה הלוי באזור שמול החזית של בנק לאומי הקיים ישאר פנוי מבניה שטח של כ- 111 מ"ר שהוא כ- 2.8% משטח המגרש ישאר פנוי מבניה . השטח ישמש כרצועת חלחול בנפח של כ 50 מ"ק ובו יבוצעו 3 קידוחי החדרה פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם :

ב. תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.

ג. אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת שתילה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.

ד. אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.

ה. כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ') :

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- 2 העצים אשר סומנו כעצים לכריתה ברחוב הרצל עפ"י סקר העצים ובאישור פקיד היערות , יכרתו ע"ח מבקש היתר הבניה ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. חלף עקירת העצים ברחוב הרצל יוקמו על חשבון מבקש ההיתר בתי גידול איכותיים ורציפים שיאושרו על ידי אגרונום העיריה וגורמי בתש לנושא הקמת מדרכות – חומריות ופרטים. 2 העצים ברחוב יהודה הלוי אשר סומנו לשימור בסקר העצים , ישמרו.
- התקבל אישור בניה ירוקה

חיבור לפארק המסילה :

- התחום המסומן בתשריט של התכנית הראשית כהנחיות מיוחדות יפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף לפארק המסילה וישמר בו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
- בתחום המבנים הקיימים - מפלסי הפיתוח יגשרו בין המבנים הקיימים לפארק המסילה .
- בתחום המבנה החדש – מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסות ללובאי המגורים, הציבורי ומעלית האופניים יתואמו עם המפלסים המתוכננים של פארק המסילה
- התכנון בפארק המסילה כמוצג בתכנית יתואם על נת"ע אגף שפע ואדריכל העיר ויבוצע על חשבון בעל ההיתר.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח : ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

תצורף סכמת רוחות בנפרד. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תקנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש נספח מפורט בנפרד. יישום המסקנות בפיתוח ובבנין ישולב בהיתר הבניה.

ג. יעילות אנרגטית

המגדל יעמוד בדרישות תקן **LEED** ברמה של 75 נקודות לפחות, או ת"י 5281 ברמת 77 נקודות לפחות. בנוסף, כל יח"ד יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. שטחים בפרויקטים שאינם למגורים יציגו התייעלות של 25% לפחות ביחס לתקן **ASHRAE** העדכני. התכנית תציג עמידה ביעדי ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (כולל **BIPV**), אגירת אנרגיה, ניהול אנרגיה, רכב חשמלי ונושאים נוספים לפי סקר האנרגיה המאושר בשלב היתר. כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.

ד. ניהול מי נגר

בשל החניון הקיים של בנק לאומי, אין אפשרות לעמידה ב-15% שטח חלחול טבעי. פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם:

- תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.
- אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת נטיעה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יתוכנן מאגר וצנרת ייעודיים למי העיבוי בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימוש במים נאספים.

ו. איוורור הדירות

כחלק מהיתר הבניה תצורף סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar-Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור ובתי הגידול המוצעים במדרכות.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

7. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)
ממליצים לאשר את התכנית ולקבל אישור הוועדה לנושאים הבאים:

1. אישור הוועדה המקומית למילוי תנאי החלטת הוועדה המקומית מספר 0013-19' מתאריך 24/7/19: "אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין הרחובות בין הרחובות יהודה הלוי לפארק המסילה"
2. בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, בצידו המזרחי של בית מאני, יתוכנן מעבר לציבור הולכי הרגל בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בחוברת תכנית העיצוב, והן ירשמו כזיקות הנאה לטובת הציבור לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המעבר יתוכנן כך שתתאפשר הרחבה עתידית בתחום מגרש השכן של בנק דיסקונט. בזיקות המעבר לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

- חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב, למעט שינויים קלים, ככל שידרשו כתוצאה מהתכנון המפורט, באישור אדריכל העיר.
3. •בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, בצידו המערבי של בית מאני, יבוצע במידת האפשר מעבר אופציונאלי נוסף בהסכמת בעלי הנכס ובתאום עם עיריית ת"א. המעבר ישמש את לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה מומלץ לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים ובכפוף לאישור סופי כמפורט:
4. תאום עם מחלקת השימור כולל התייחסות לתכנון בית מאני והזזת השער הצפוני בכניסה לפארק מרחוב הרצל.
5. תאום תכנון שטחי הציבור עם – יחידה אסטרטגית, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור
6. תאום הפיתוח עם אדריכל העיר נת"ע ואגף שפע כולל תאום לנושא התחזוקה וטיפול בשער הכניסה למסילה בדופן הצפונית.
7. השלמת כל נושאי בניה ירוקה לאישור המחלקה לבניה בת קיימא
8. אישור נספח התנועה
9. לעניין תקן החניה, אנו סבורים שנדרשת בחינה נוספת של תקני החניה בתכנית, וזאת לאור הצמידות לחניון קיים והקרבה לקו האדום ולאמצעי תחבורה והתניידות מגוונים. לשם כך נבקש להעביר אלינו נתונים עבור החניון הקיים, כמות חניות ביחס לשטח ולשימושים.
10. התייחסות אגרונום העיריה להגדלת בתי הגידול ברחוב הרצל על חשבון עצים לעקירה
11. קידום הסכם מול היחידה להכנסות מבניה לנושא אחזקת השטחים הפתוחים
12. קידום הסכם לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים במגרש
13. המלצת הצוות המקצועי לנושא הבטחה לתשלום לקרן הסכמי השימור או לחילופין הקצאת שטחי ציבור נוספים (סעיף 6.8.5 בתכנית הראשית)
14. עריכת חווד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה תוך הטמעת ההערות בתכנית זו.
15. ביצוע תאום הנדסי כולל הקצאת מקום להעתקת חדר טרפו ופילרים בהיקף המגרש בתחום הפרויקט
16. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה.

חוו"ד מח' שימור:

אין מניעה מבחינת מח' השימור להסב את חלק מהמגרש הקיים שבצמוד לגבול המזרחי, למעבר ציבורי פתוח, כנדרש בהוראות התכנית

ובתנאים הבאים:

1. ההסבה של צדו המגרש למעבר ציבורי במתכונת המבוקשת זו – פעולה זמנית עד להרחבת המעבר על חשבון חלקי מגרש שכן של בנק דיסקונט ועד להקמת מעבר נוסף בתוך לובי המבנה הקיים (המבנה הגבוה).
2. המעבר יישאר פתוח בכל שעות היממה גם מצד רחוב יהודה הלוי וגם מצדו של שצ"פ המסילה. לא יאושרו גדרות ושערים במרחב זה. תירשם זיקת הנאה באזור.
3. המעבר ייתן מענה לדרישות הנגישות.
4. יתואמו פרטים אדריכליים של תכנון המעבר, תאורה וחומרי גמר עם מח' השימור לפני ביצוע.
5. לא יאושרו אמצעי הצללה או פרגודי חורף בתוואי המעבר.
6. מפלסים ושיפועים של המעבר והתחברותו לגבהים הקיימים (רצפת בית מאני, מפלסי פיתוח של פארק המסילה, מפלסי הרחוב) – ייבחנו עם השלמת האינפורמציה התכנונית. יש להציג ולתאם את תכנון המעבר: חלופות של פריסת החזית המזרחית, חתכים, פרטים, חומרים.
7. לא יאושר פרוק/הריסה של חלקים מהמבנה המקורי לשימור, המהווים חלק מקונסטרוקציה המקורית של המבנה (כמו עמודים, קורות, רצפות...).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

8. ניתן יהיה לנתק ולהוריד באופן מידתי את חלקי מילוי מעקה המרפסת, הממוקם בין העמודים בקומת הקרקע בחזית המזרחית, עשויים מבטון טרומי. מיקום ותוואי האלמנטים המיועדים לפרוק, יתואמו עם מח' השימור לפני ביצוע.
9. החלקים הטרומיים שיפורקו – ימספרו לפני הפרוק. יש לאחסן את האלמנטים בתוך המבנה, בליווי רשימת הפרטים, מיפוי שלהם ותיעוד צילומי.
10. כל העבודות יבוצעו בתיאום מלא עם מח' השימור.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 29) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב ואישור הוועדה לנושאים הבאים :

1. אישור הוועדה המקומית למילוי תנאי החלטת הוועדה המקומית מספר 0013-19' מתאריך 24/7/19 : "אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין הרחובות בין הרחובות יהודה הלוי לפארק המסילה"
2. בתחום מבנה בנק לאומי הקיים , בצידו המזרחי של בית מאני, יתוכנן מעבר לציבור הולכי הרגל בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בחוברת תכנית העיצוב, והן ירשמו כזיקות הנאה לטובת הציבור לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המעבר יתוכנן כך שתתאפשר הרחבה עתידית בתחום מגרש השכן של בנק דיסקונט. בזיקות המעבר לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב, למעט שינויים קלים, ככל שידרשו כתוצאה מהתכנון המפורט, באישור אדריכל העיר.
3. בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, בצידו המערבי של בית מאני , יבוצע במידת האפשר מעבר אופציונאלי נוסף בהסכמת בעלי הנכס ובתאום עם עיריית ת"א . המעבר ישמש את לציבור הולכי הרגל ורכבי האופניים בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה
4. תאום עם מחלקת השימור כולל התייחסות לתכנון בית מאני והזזת השער הצפוני בכניסה לפארק מרחוב הרצל.
5. תאום תכנון שטחי הציבור עם – יחידה אסטרטגית, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור
6. תאום הפיתוח עם אדריכל העיר נת"ע ואגף שפע כולל תאום לנושא התחזוקה וטיפול בשער הכניסה למסילה בדופן הצפונית.
7. השלמת כל נושאי בניה ירוקה לאישור המחלקה לבניה בת קיימא
8. אישור נספח התנועה
9. לעניין תקן החניה, אנו סבורים שנדרשת בחינה נוספת של תקני החניה בתכנית, וזאת לאור הצמידות לחניון קיים והקרבה לקו האדום ולאמצעי תחבורה והתניידות מגוונים. לשם כך נבקש להעביר אלינו נתונים עבור החניון הקיים, כמות חניות ביחס לשטח ולשימושים.
10. התייחסות אגרונום העיריה להגדלת בתי הגידול ברחוב הרצל על חשבון עצים לעקירה
11. קידום הסכם מול היחידה להכנסות מבניה לנושא אחזקת השטחים הפתוחים
12. קידום הסכם לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים במגרש
13. המלצת הצוות המקצועי לנושא הבטחה לתשלום לקרן הסכמי השימור או לחילופין הקצאת שטחי ציבור נוספים (סעיף 6.8.5 בתכנית הראשית)
14. עריכת חווד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה תוך הטמעת ההערות בתכנית זו.
15. ביצוע תאום הנדסי כולל הקצאת מקום להעתקת חדר טרפו ופילרים בהיקף המגרש בתחום הפרויקט
16. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה.
17. ההסבה של צדו המגרש למעבר ציבורי במתכונת המבוקשת זו – פעולה זמנית עד להרחבת המעבר על חשבון חלקי מגרש שכן של בנק דיסקונט ועד להקמת מעבר נוסף בתוך לובי המבנה הקיים (המבנה הגבוה).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון נוסף

18. המעבר יישאר פתוח בכל שעות היממה גם מצד רחוב יהודה הלוי וגם מצדו של שצ"פ המסילה. לא יאושרו גדרות ושערים במרחב זה. תירשם זיקת הנאה באזור.
19. המעבר ייתן מענה לדרישות הנגישות.
20. יתואמו פרטים אדריכליים של תכנון המעבר, תאורה וחומרי גמר עם מח' השימור לפני ביצוע.
21. לא יאושרו אמצעי הצללה או פרגודי חורף בתוואי המעבר.
22. מפלסים ושיפועים של המעבר והתחברותו לגבהים הקיימים (רצפת בית מאני, מפלסי פיתוח של פארק המסילה, מפלסי הרחוב) – ייבחנו עם השלמת האינפורמציה התכנונית. יש להציג ולתאם את תכנון המעבר: חלופות של פריסת החזית המזרחית, חתכים, פרטים, חומרים.
23. לא יאושר פרוק/הריסה של חלקים מהמבנה המקורי לשימור, המהווים חלק מקונסטרוקציה המקורית של המבנה (כמו עמודים, קורות, רצפות...).
24. ניתן יהיה לנתק ולהוריד באופן מידתי את חלקי מילוי מעקה המרפסת, הממוקם בין העמודים בקומת הקרקע בחזית המזרחית, עשויים מבטון טרומי. מיקום ותוואי האלמנטים המיועדים לפרוק, יתואמו עם מח' השימור לפני ביצוע.
25. החלקים הטרומיים שיפורקו – ימספרו לפני הפרוק. יש לאחסן את האלמנטים בתוך המבנה, בליווי רשימת הפרטים, מיפוי שלהם ותיעוד צילומי.
26. כל העבודות יבוצעו בתיאום מלא עם מח' השימור.
27. יותר שינוי מיקום שטחי המסחר באישור מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן-וולק, אסף הראל, ענת ילזירוב.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
30 - 2022-0027	דיון בהפקדה (5)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מטרת הדיון: בהמשך להחלטת ההפקדה לתכנית מתאריך 9.2.2022 ונוכח חוות הדעת, של היעוץ המשפטי, הנחיית הועדה המקומית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג, כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבען כהנחיות לתסקיר, כמפורט בהמשך המסמך.
 להלן החלטות הועדה הקודמות.

מיקום: התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים.

התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
 - מזרחית לים.
 - צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
 - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

כתובת: מעגנת רידינג



גושים וחלקות בתכנית:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
30 - 2022-0027	דיון בהפקדה (5)

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60218	לא מוסדר	חלק		999
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27

* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: 157.152 דונם

מתכנן: אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון- אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

יזם: ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

בעלות: מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רדינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

מדיניות קיימת: המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכוח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

מצב תכנוני קיים:

תכניות החלות במקום:

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 5/13 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר:
- טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
- פארק חופי.
- מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת:
- מעגנת נופש וספורט ודיג.
- ים בתחום שיפוט עירוני.
- אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
- תמ"א 37 /ט כניסת גז

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתכנון החלוצות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רדינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1500+210

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

פרוגרמת שימושים מוצעת:

פונקציה עיקרית	שימושים
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
שוברי גלים	טיילת ציבורית
רציפים	עגינת כלי שייט, אירועים וירידים זמניים
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשח מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
חינוך וספורט ימי / אחר	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
30 - - 2022-0027	דיון בהפקדה (5)

תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

1. תיאור מערך מוצע:

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחינים וכלי שיט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

תשתית ימית מוצעת:

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

תשתיות רטובות:

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתית של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

תשתיות חשמל ותקשורת:

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
0027-222' - 30	דיון בהפקדה (5)

- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

עיצוב ופיתוח:

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחודש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

פיתוח ונוף:

פיתוח אקסטנסיובי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברוידא מעוז. הגינון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
- מיעוט במים.
- רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
- הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח - זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות.
- חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

היבטים סביבתיים:

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

נושאים סביבתיים שנבחנו:

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

חקירות ימיות באזור התכנית:

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
 2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
 3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
 4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
 5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
 6. איכות צפויה של מי המעגנה
 7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).**

קיימות:

בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
30 - 222-0027	דיון בהפקדה (5)

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוף
- הפקדה בפועל

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

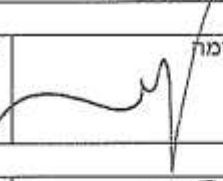
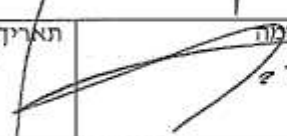
זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רדינג	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אדריכל מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית 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:			

			הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	אחד נוסף מעבר לר"ח"ק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייוחדו למצוללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג חיצוני סיכוך מלא, אך ללא קירות."
			קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	ל"ר	ל"ר	ל"ר	גובה מוצע: ○ 6.5 מ' לכל המבנים
הוראות גובה ועיצוב			קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- ○ מעגנת נופש ספורט ודייג ○ גובה מספח 10 מ'
הקצאה לצרכי ציבור			קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- ○ מסמכים נלווים נדרשים לתכנית מפורטת ○ נספח בינוי ופיתוח לפי דרישת ועדה ○ התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס חעיר.
מרחב ציבורי			הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6: ○ ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור הייעוד ○ ס.ק. (ב) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאושר ○ ס.ק. (ג) תנאי להיתר יהא אישור נספח פיתוח תוך התייחסות לשטחים גובלים
תחבורה			קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, 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)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית, תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשס"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן

			חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למוסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.		
התכנית אינה נכללת ברשימת השימור	ל"ר	מורקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירוני או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למורקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	☐	הוראות כלליות להכנת תוכנית
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית	יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	☐	
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית	סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	☐	
ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי לחיתור בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.	סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי לחיתור עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מוגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	☐	
			שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
			(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
			62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
0022-0027 ב' - 30	דיון בהפקדה (5)

לפי סעיף 62א (ד)	אפשרים לשימוש	סעיף חוק	סעיף קטן (א) (19)	סעיף	מהות הסעיף	זיקת הנאה למעבר ברכב

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

רן ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לפטור מתכנית ניקוז
 2. אישור הועדה להקטנת תקן חניה
 3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולח"ף.
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

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 12/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

בישיבתה מספר 0011-18 ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0013-18 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (5)	30 - - 0022-2022

מהלך הדיון:

מיכאל וינד : מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת.
אורית ברנדר : המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שיט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שיט בגודל בין 10-20 מ' אורך. אלה כלי שיט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השיט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה.
ליאור שפירא : למה מיועדת המרינה
אורלי אראל : לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז : אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו.
אורית ברנדר : קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראיה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה.
מתן קטן : בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום ?
אורית : גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורכבי אופניים.
מתן נחום : זכות המעבר להולכי רגל ורכבי אופניים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום.
אורית : אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והא יאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום.
מתן נחום : מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר.
אורית : יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן מיטל להבי

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי :

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 0013-18' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה :

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018.
תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.

דיונים בוולחו"ף :

בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בוועדה ממיינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במלואת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.

סקר ערכי טבע :

בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה.
בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.
אישור הולחו"ף :

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
2022-0027 - 30	דיון בהפקדה (5)

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הוולחויף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

תיאומים עם חברת חשמל:

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור ח"י.

להלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הוולחויף:

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1,500+210
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000

6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.

7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

פרוגרמת השימושים הורחבה

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה – ממשח – במידת הצורך מערכות חשמל, ביו, מים, תקשורת מנוף – במידת הצורך
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
0027-222' - 30	דיון בהפקדה (5)

מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט	מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון

* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח ייועד לספורט וחינוך ימי.

תשתית ימית מוצעת:

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקיים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי ייועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

מסקנות הדוח הסביבתי:

היבטים סביבתיים:

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשיט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה,
- הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט
- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגנ"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.

סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

גלישת ביו

מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

קיימות:

בפיתוח ובבניוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
2022-0027 - 30	דיון בהפקדה (5)

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגיית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית והולחו"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בניה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשרר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. **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 נוספות :

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון

מומלץ לאשרר את החלטת הועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. תוכנית העיצוב והפיתוח תגיע לוולחוף. אודי כרמלי : אם רוצים להכניס ציוד למרינה מביאים רכב תפעולי בדיוק כמו שהמרינה בגורדון עובדת. זה הקו הסגור שהיא מציגה. זה לא על חשבון הריצה ורוכבי האופניים. יש שם דרך אבל פנימית של חב' החשמל. במרינה הרצליה יש מקום ליאכטות מאוד גדולות. הגשר של הולכי הרגל והאופניים התוכנית תרחיב אותו מלי פולישוק : הגשר לאורך הטיילת זה מה שקיים היום או מרחיבים אותו. אורית ברנד : יהיה צריך לשקם אותו ולא נוגע בחופים הצפוניים של ת"א. אסף הראל : בעצם אין לציבור אפשרות לשבת מול מים אודי כרמלי : החלק הצפוני המפותח זה מקום שאתה יכול לשבת ליד סירות? אסף הראל : האם אנחנו דואגים למוסד שבו אנחנו רוצים לשמור סירות קטנות כמו מפרשיות וכד' אורלי אראל : לא בתב"ע זו חב' אתרים. אודי כרמלי : המעגנה מותאמת ל60מ – כאן אי אפשר לעשות ליאכטות גדולות, כל החינוך הימי יהיו למטה בחלק הדרומי, כל אלה לא צריכים מים, בלילה הם עולים לקרקע הם לא עוגנים.

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק **החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה וחצי האחרונות :

קידום התכנית :

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשרר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. לאור הרצון להגיע להסכמות מול חח"י נמשך התיאום מולם לנושא שמירה על פעילות תחנת הכח רדינג והשאיבה מבריכת הקירור עם

התוכן מס' החלטה 26/10/2022 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (5)	2002-0022' - 30

הפעלת המעגנה. במסגרת תיאום זה, נדרש אישור משרד האנרגיה בתור הגורם המוסמך בתחומי החשמל כי אין צורך בשטח המעגנה להבטחת צרכי ייצור החשמל באתר רדינג. בהתאם לכך התקיים הליך תיאום מול משרד האנרגיה, חח"י ונתגז, ועודכנו מסמכי התכנית ככל הניתן בהתאם לבקשות הגורמים, למעט בקשות אשר סותרות את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ותמ"מ 5. מאחר ולאחר שנה של עבודה מאומצת לא התקבל אישור, הוחלט להמשיך בקידום התכנית ולאשרר את החלטת ההפקדה.

תאום מול המשרד להגנת הסביבה:

תכנית מעגנת רדינג הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תוכננה בין השנים 2017 – 2021, עברה דיוני וולחוי"ף ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המקומית. התכנית עוסקת בהשמת המעגנה הצמודה לתחנת הכח רדינג אשר שימשה את חברת החשמל כבריכת השקט מי קירור. בהתאם, הבריכה הפנימית תמשיך ותשמש לצורך זה, כל עוד תחנת הכח רדינג פועלת במתכונתה הנוכחית ואינה נכללת בתחום הקו החול של התכנית שבנדון. תכנון השמשת מעגנת רדינג החל לאחר קידום תכנית מתאר שדה דב תא/4444 מס' 507-0403931 שכללה במקור מעגנה גדולה בת כאלף סירות על בסיס מעגנת רדינג הקיימת. עבור תכנית שדה דב שכללה בתחילה את שטח מעגנת רדינג נערך תסקיר השפעה על הסביבה מפורט ביותר על פי הנחיות שנתנו כדין ע"י הגנ"ס בתאריך 10/4/2016 ואושרו ע"י הועדה המחוזית. החקירות שהונחו בתסקיר כללו את שטח המעגנה הקיימת ושימוש כמידע רקע לתכנית השמשת המעגנה הקיימת.

בתחילת הליך התכנון של השמשת מעגנת רדינג הקיימת הוחלט, באישור המשרד להגנת הסביבה ויועצי הועדה המחוזית, להכין למעגנת רדינג מסמך סביבתי הקרוי חוות דעת ולא תסקיר, שכן באותה עת הצפי היה שהתסקיר שיוכן לתכנית תא/4444 יכלול את שטח המעגנה. החלטה זו התבססה על הוראת סעיף 3(ב) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: תקנות התסקירים) אולם, לקראת הפקדת תכנית שדה דב תא/4444 הוחלט מטעמים שונים לגרוע מהתכנית את החלק הימי, כולל שטח המעגנה, ולהסתפק באותו שלב בקידום ואישור החלק היבשתי, כך שלמעשה התסקיר שאושר לתכנית תא/4444 לא כלל את החלק הימי ובכללו את המעגנה.

לפיכך על פי תקנה 2(1) בתקנות התסקירים – קיימת חובה להכין תסקיר השפעה על הסביבה עבור תכנית המעגנה, שכן כאמור לעיל בסופו של יום תכנית תא/4444 לא כללה את שטח המעגנה ולא אושר לה תסקיר כדין.

מבדיקה שנעשתה מול הגורמים במשרד להגנת הסביבה עולה, שהגם שמבחינת המשימות והחקירות הסביבתיות המסמך הסביבתי למעגנת רדינג כלל את כל הנחוץ והמקובל בתסקירים ונערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא ניתן לראות במסמך זה תסקיר לתכנית המעגנה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה מתבקשת הועדה להחליט על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

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 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל ואלי לוי לא משתתפים בגלל שהם דירקטורים הראלה אברהם אוזן: הועדה החליטה שהיא רוצה להפקיד את התוכנית בינתיים קידמו את תוכנית שדה דב ועשו תסקיר השפעה על הסביבה שכולל את המעגנה ובסוף זה לא קרה. כדי שהתוכנית תוכל להתקדם הועדה צריכה לקבל החלטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ואח"כ התוכנית תחזור לדיון ורק אח"כ נוכל להמשיך עם הליך הפקדת התוכנית. דורון ספיר: אנחנו מחליטים לעשות תסקיר השפעה לסביבה ולפנות למשרד הגנת הסביבה. למה נותנים רק 4 חודשים להכנת התסקיר

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	26/10/2022
דיון בהפקדה (5)	0022-2022 - 30

עתליה רזניק: זה הפורמט אבל אפשר להאריך אותו שולה קשת: איך התוכנית מסתדרת עם החלטת המועצה הארצית לא לקדם מרינות חדשות. איך מבחינה משפטית ומבחינה ערכית תכנוני למה לבזבז שטח לבעלי יכטות? דרור נחמיאס: המשימות שנתנו לחו"ד הסביבתי שהוגשה ונדונה צריכות להיות זהות למשימות התזכירות ורק הכותרת צריכה להשתנות. אנחנו מקווים שהמשרד להגנת הסביבה יחשוב גם כך. העבודה קיימת ואנחנו מצפים שהשינויים יהיו מעטים ושהכותרת תשתנה מחו"ד לתסקיר. באשר לתוכנית המעגנות ככל שזכור לי המעגנות הקיימות אף אחד לא יפרק אותן כולל מעגנת רדינג הקיימת ותוכנית המעגנות התייחסה אליה בחיוביות. עתליה רזניק: מדובר במעגנה קיימת והתצורה שלה כבר קיימת זה לא אותו הדיון, זה לא מעגנה מורחבת יש שם השמשה של המעגנה הקיימת והארכה מינורית של אחד משוברי הגלים והתצורה נמצאת משנות ה-70.

נמנעת: מיטל להבי
בעד: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, ורן אריאלי

בישיבתה מספר 0004-22 מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה הועדה מחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשה מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי

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

מטרת הדיון:

לאשרר את הפקדת התכנית זאת לאחר השלמה ואישור התסקיר שנערך עבור המעגנה.

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה האחרונה:

לתכנית קודם תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לדרישות תכנית מתאר תא/5000. התסקיר הרכיב מספר נושאים ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה תל-אביב כולל תיאום ועידכון הוולחוף.

התסקיר הוכן ונערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מתאריך 12.04.2022 והוגש ב-24.07.2022. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתסקיר התקבל ב-31.08.2022.

התסקיר בחן את הנושאים הבאים:

שימושי ויעודי קרקע, מתקנים ותשתיות, איכות מי הים והסדימנט, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, מאפיינים סדימטולוגיים ומורפולוגיים, ערכי טבע ימיים ויבשתיים, שצ"פים, חופי רחצה וטיילות, ארכיאולוגיה, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, מעבר הולכי רגל, נגישות, חזות ונוף, כ"כ נבחנו השפעות סביבתיות אפשריות כתוצאה מעבודות החפירה וכתוצאה משינויים בשוברי הגלים.

- הסמיכות לתחנת הכוח רדינג ושילובה של בריכת ההשקטה במעגנה יוצרים מורכבויות רבות אשר נידונות בתסקיר.
- תחבורה ותחנת הכוח רדינג הן מקורות זיהום האוויר הקרובים ביותר למעגנה. עם זאת, בגלל גובה הארובה של תחנת הכוח לא צפויה לה השפעה שלילית על אזור המעגנה.
- מפלס הרעש שמתקבל מפעילות תחנת הכוח הוא נמוך בהרבה ממפלסי הרעש המותר בשעות היום והלילה.
- ככל שיתקיימו תנאים בנחל הירקון אשר ירעו את איכות המים באפיקו וימנעו שייט – תיתכן השפעה שלילית על מימי המעגנה. הוראות התכנית מחייבות בדיקות איכות מים לאורך במהלך הפעלת המעגנה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
2007-022 - 30	דיון בהפקדה (5)

- על בסיס חיזוי מודלים ימיים נקבעו שינויים הנדסיים אשר נדרשים לפעילות המעגנה. יידרש שיקום שוברי הגלים הקיימים, הקמת מזח ורציפים צפים, תידרש חפירה והוצאת חול מקרקעית המעגנה כדי להגיע לעומק של 3-3.5 מ' עבור כלי השייט. חפירת החול תחייב זהירות יתרה ביחס לצנרת גז ודלקים הטמונה בסביבה. שינוי בתכנון המבנים הימיים, יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ערכי טבע באזור התכנית עלולים להיות מושפעים בעיקר בזמן הקמת המעגנה לפיכך נקבעו פעולות בהוראות התכנית על מנת למזער השפעות של הרחפת סדימנטים על ערכי הטבע.
- להלן, עמדת המשרד להגנת הסביבה – הסביבה הימית, "השמשות המעגנה הקיימת לצורכי ספורט ונופש ציבוריים הינו צעד מבורך, ניתן בהחלט לקיימו מהבחינה הסביבתית תוך עמידה בכללים המוצעים בהוראות התכנית".
- החלק של הספורט הימי במעגנה : 20% מסך כלי השיט או 60 כלים- הגדול ביניהם.
- לתכנית צורפו מסמכי התסקיר, חוו"ד יועץ הסביבה ואישור המשרד להגני"ס
- הוראות התכנית עודכנו בהתאם לחוות הדעת של יועץ הסביבה בהתאמה להנחיות של נציגי הגנת הסביבה – הסביבה החופית והוולחוף

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשרר את התכנית להפקדה.

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

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התסקיר השפעה לסביבה והחוו"ד הסביבתית.
לאשרר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ענת יזלירוב

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