

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

פרוטוקול החלטות מספר 0031-22
י"ג כסלו תשפ"ג 07/12/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:31
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן פנינה קראוס, אסף הראל

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו פנינה קראוס חן חיים גורן שולה קשת	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 משנה לראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדרי' לריסה קופמן, אדרי' אורית בן אסא אירית לבהר גבאי הילה אשכנזי שירה קאשי דקלו	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ מהנדס העיר ומ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי אגף הנכסים אגף הכנסות מבנים ופיתוח
	אירינה זילברמן אלה דוידוף	מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	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 22-0031
י"ג כסלו תשפ"ג 07/12/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:31
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן פנינה קראוס, אסף הראל

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0030 מיום 23/11/2022
1.	1		3616-א תיק 2021-00425 רחוב אושישקין מס' 56 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
2.	4		3616-א רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 2021-02170 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
3.	11		3616-א רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
4.	19		3616-א רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
5.	26		3616-א רחוב אושישקין מס' 102 - תיק 2021-00793 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
6.	34		3616-א רחוב ביל"י מס' 41 - תיק 2021-00430 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
7.	43		3616-א רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 2021-00563 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
8.	50		תת"ל/70/א-1 רחוב לוינסקי מס' 62 - תיק 2022-10433 בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א-1
9.	53		תת"ל/71-א רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71-א
10.	58	507-0840884	העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה
11.	73		אולם ומגרש ספורט בבית ספר על יסודי רוגוזין וישורון בשכונת מונטיפיורי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	80		בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	89		תוספת אגף בעירוני א דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	98	507-0780924	הרכבת סולומון דיון בהפקדה
15.	115	507-0952994	השרון 8-12 דיון בהפקדה
16.	131	507-0590687	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהתנגדויות
17.	186		מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	56 - 3616א - תיק 00425-2021 רחוב אוסישקין מס' 56
1 - 0031-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א. בישיבתה מספר 0015-21ב' 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:

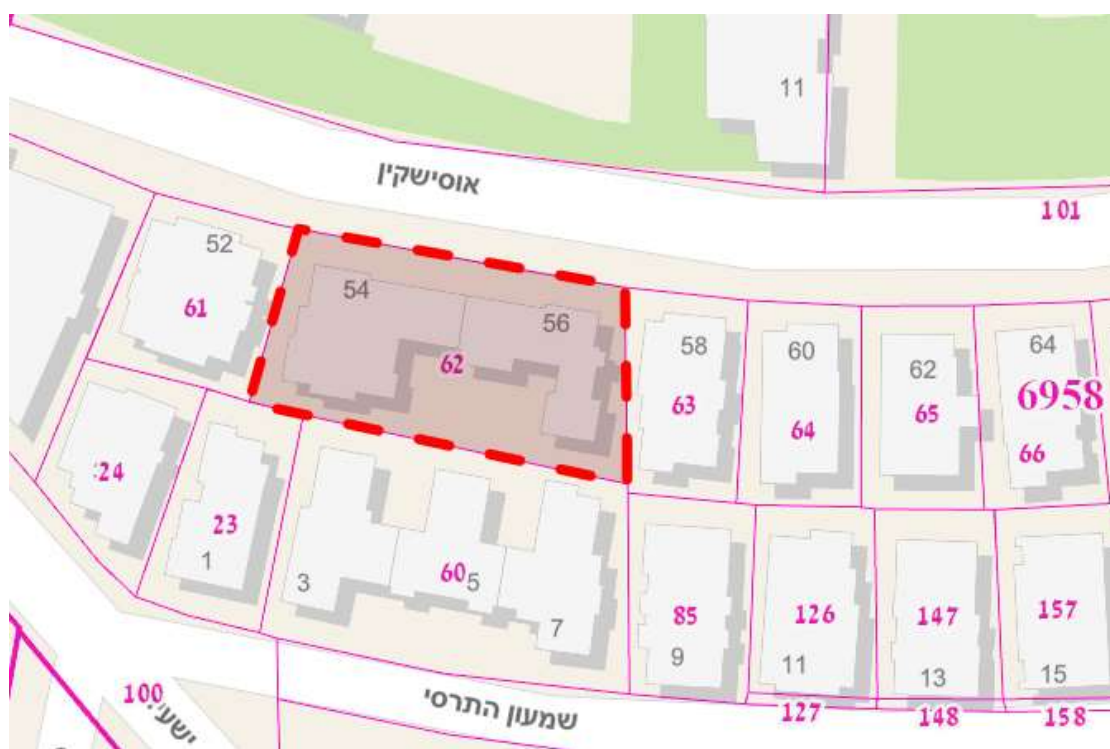
גוש: 6958 חלקה: 62 תת חלקה: 26

כתובת: רחוב אוסישקין מס' 56

בעלים: שילה יעקב ואלין

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

570,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א- תיק 00425-2021 רחוב אוסישקין מס' 56
1 - 222-0031	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 29 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"

חוו"ד עורכי הדין אילנה בראף 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 שילה יעקב ואלין (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 26 בחלקה 62 שבגוש 6958 ברח' אוסישקין 56 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו בנוי בנין מגורים בן 4 קומות כולל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה" או "הבניין"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה (באגף הדרום-מזרחי של הבניין) במבנה (להלן: "הדירה").

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, 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 570,000 ₪.

כפי שיפורט להלן, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף מהטעם כי התובעים לא היו בעלי הזכויות במקרקעין במועד הקובע להגשת התביעה.

דין התביעה – דחייה על הסף

סעיף 197(א) לחוק קובע כדלקמן:

"(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."

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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	56 - 3616א- תיק 00425-2021 רחוב אוסישקין מס' 56
1 - 0031-22ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לאמור, על התובע פיצויים להוכיח בראש ובראשונה את זכותו במקרקעין כאמור בס' 197(א) לחוק. ורא' לעניין זה פסה"ד בעמ"נ (מינהליים מרכז) 52150-11-10 דוד ברוך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמלה (נבו 30.08.2011).

בענייננו וכפי שפורט לעיל, התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018.

הוראות ס' 119(א) קובעות:

"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

לאמור, מועד תחילת התכנית הוא יום 24.1.2018.

ואולם, על פי תצהירי העברה ללא תמורה, התובעים קיבלו זכויותיהם במקרקעין במסגרת העברת הזכויות בהם מידי בתם, הגב' דפנה גונר (שילה), ביום 22.10.2019 – היינו, לאחר המועד הקובע.

משכך, התובעים אינם עומדים באחד מתנאי היסוד של ס' 197 – כי הם יהיו בעלי הזכויות במקרקעין הנפגעים (לכאורה) במועד הקובע, מועד כניסת התכנית הפוגעת (לכאורה) לתוקף. בהיעדר זכויות במועד הקובע – לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 1) 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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א - רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 2021-02170
20031-022ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

דרפט 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 21-0015ב' 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: 123 (חלק)
כתובת: רחוב יוסף אליהו מס' 12
תובעים: ארנון ורחל נבות
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 800,000

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א- רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 2021-02170
2 - 222-0031	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' 20 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, ושויי זכויותיהם נפגעו."

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

התובע היה הבעלים של מחצית מהזכויות בדירה במועד אישורה של תכנית 3616א', ומשכך יש לדחות את התביעה ביחס למחצית הדירה על הסף.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, רשומות חכירות לטובת פרטיים שונים, וביניהן חכירה לטובת נבות רחל וארנון, בחלקים שווים, לתקופה של 99 שנים, על חלק מהמקרקעין (שטר מקורי 229/1950/0, שטר תיקון 23216/2001) - לא נמסרו שטרי החכירה. נמסר העתק חלקי מהסכם מיום 29.08.2001, ממנו עולה כי הדירה מצויה בקומה שלישית והעליונה במבנה ומהווה את הדירה ה"צפופית" בקומה ופונה לכיוונים: מערב צפון ומזרח.
לפיכך הוערך החלק היחסי של הדירה הנדונה בשווי זכויות בניה לחדרי יציאה לגג, **בהתאם לחלק היחסי במקרקעין שהינו - 14/100 חלקים**. חישוב ה"חלק היחסי":

קומה	שטח קומה ברוטו	ח"מ	שטח סחיר
גג חלקית			מ"ר
ק"ג	189	12	177 מ"ר
ק"ב	189	12	177 מ"ר
ק"א	189	12	177 מ"ר
עמודים חלק	101		101 מ"ר
סה"כ			632 מ"ר
שטח הדירה הנדונה			89 מ"ר
חלק ב"רכוש המשותף"			14.00%

כלומר לדירה כ-14% מהזכויות ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ב"רכוש המשותף".

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 14/100 חלקים ביחס לדירה התובעת.

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

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 6.69 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 02170-2021
20031-0222' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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- 177 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- 111 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 66 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- 29 מ"ר אקו'.

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 בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם החוכרים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 123 בגוש 7111, ברחוב יוסף אליהו 12 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים 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 3616' 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 במקרקעין, זכויות על גג המבנה בהיקף של 237.6 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 הוצמד הגג או חלקו

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א- רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 2021-02170
20031-0222' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 כלל לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת ובהתאם, זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי במקרקעין.
- נבהיר, כי בנסח הרישום אין כל רישום בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה, ומשכך זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין.
- 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".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי במקרקעין.
- 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 במקרקעין.
- 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א - רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 2021-02170
222-0031 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- 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 במקרקעין, 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, 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 במקרקעין, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין.
- 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.

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..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעים).
- 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 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 ההשבחה 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 ההשבחה, 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 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 להצמיד לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א- רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 02170-2021
20031-222' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין 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 במקרקעין.
- 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 היחסי במקרקעין.
- מהמקובץ עולה, 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.
- בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון כי חלקה היחסי של הדירה התובעת במקרקעין הינו 12.1%. לעמדת הוועדה המקומית, כפי שפורטה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, חלקה היחסי של הדירה התובעת במקרקעין הינו 14.00%.
- בנוסף, 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 התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גרפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', 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 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, כמפורט בחוות דעת שמאי 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב יוסף אליהו מס' 12 - תיק 02170-2021
20031-222' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616' 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' 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 לענין 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 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 2) 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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 – תיק 2021-00428

לדפוט 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 07/01/2021 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: 6214 חלקה: 132 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 76

תובע: גרברג רמי

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616 א - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

פירוט סכום הפיצויים:

570,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 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 התובע, לדירה קיימים 73/457 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 73/457 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 התובע הינו 151,507 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בניה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'. לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן 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- 186 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 166 מ"ר.
- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 158 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 138 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 28 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616 א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 10 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 התובע הינו 765,414 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות 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 עו"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובע הינו הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 132 בגוש 6214, ברחוב ז'בוטינסקי 76 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 צפונית 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 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 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 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 כ- 246 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
07/12/2022	- 3616א - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-222ב'	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.

- 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 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 התובע, לדירה קיימים 73/457 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 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 התובע צוין מפורשות (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובע), 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 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".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בזכויות הבניה על גג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616', 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' 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'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616' 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..." (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובע).
- 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 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 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 הנתענת 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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.

• 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 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 הוועדה 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 הוועדה המקומית.

• במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע 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 התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.

• ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוח של תכנית 3616' 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 3616', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.

• יתרה מזו וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616', 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 התובע ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616'.

• בנוסף, 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 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - תיק 2021-00428
3 - 0031-22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616, 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.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616, 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, 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 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 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 לתובע 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 0031-22 מיום 07/12/2022 (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.

התוכן	מס' החלטה
2021-00428 - תיק	07/12/2022
3616 - רחוב ז'בוטינסקי מס' 76 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616	3 - 0031-222ב'

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165
4 - 222-0031	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

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' 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: 147 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75
תובעות: נירה בן בסט ודורית קליין
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
₪ 700,000

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעות (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 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 התובעות, לדירה קיימים 53/561 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 53/561 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 התובעות הינו 123,430 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבניין הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בניה 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. כמו כן 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- 215 מ"ר ובניכוי שטח ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 195 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה 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- 140 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 120 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 75 מ"ר.

- בהתחשב בבניין הקיים בקומת הקרקע ובשים לב להוראות תכנית 3616א' לא הובאה בחשבון תוספת בניה בקומת הקרקע.

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

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
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעות הינו 443,981 ₪.

סיכום

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

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

- התובעות הינן הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 147 (משותף עם חלקה 5 בגוש 6952) בגוש 6215, ברחוב גורדון יהודה ליב 75 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף (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 מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעות 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 התובעות, 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 304 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.
- 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 קנייניות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 53/561 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 התובעות צוין מפורשות (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעות), 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 התובעות בחוות דעת שמאי התובעות 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 התובעות בחוות דעת שמאי התובעות 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

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 התובעות בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו 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, לתובעות היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקן 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 בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעות אינן זכאיות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעות 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 התובעות בחוות דעת שמאי התובעות 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' 21 לחוות דעת שמאי התובעות).
- 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 התובעות 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 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 המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 2021-02165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 התובעות 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 התובעות

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעות נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעות, היה על שמאי התובעות 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 התובעות להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעות הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אלי כהן ביום 18.8.2021 ביחס לחלקת משנה 5 במקרקעין (להלן: "השומה המכרעת"), בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- ביחס לשומה המכרעת צפוי להיות מוגש כתב ערר על ידי הוועדה המקומית ומשכך עמדתה כפי שמוצגת הן בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית ובחוות דעת זו, תואמת את אשר צפוי לעלות ולהיטען במסגרת ערר זה.
- בנוסף, שמאי התובעות הביא בחשבון במצב 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 התובעות הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שגם נקבע בשומה המכרעת (אך לא במקדם זהה) 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 (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 75 - תיק 02165-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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 לתובעות 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 לענין 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 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

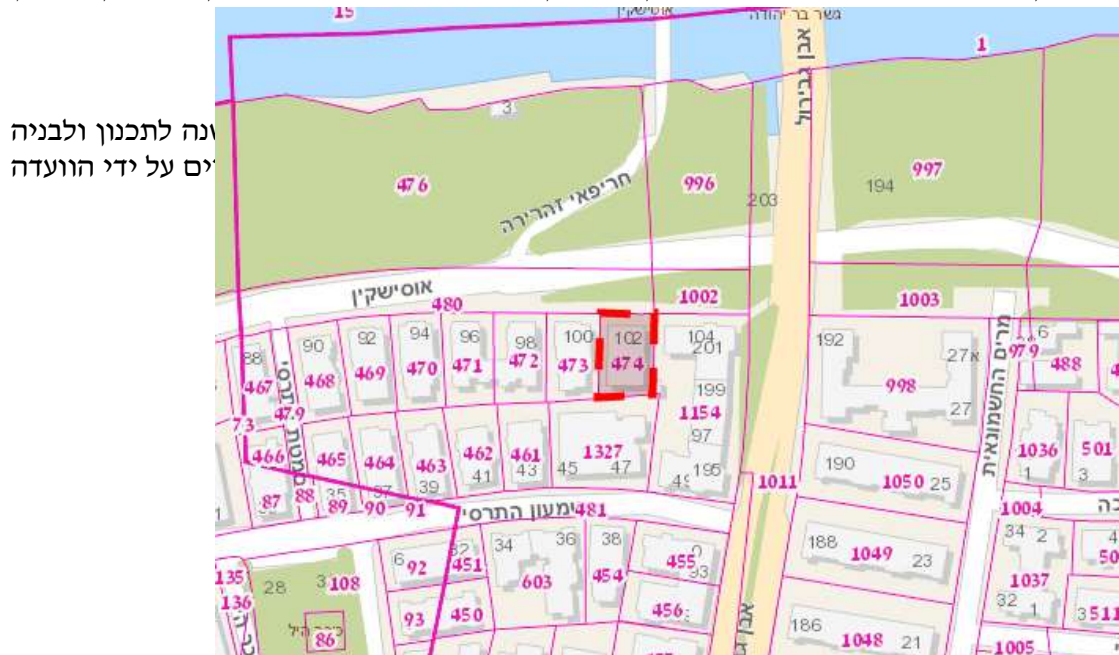
מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 2021-00793
5 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

לדבר 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



ונה לתכנון ולבניה
ים על ידי הוועדה

פירוט סכום הפיצויים:

660,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 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 התובעת, לדירה קיימים 42/763 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.

התוכן 3616א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 07/12/2022 5 - 0031-222ב'
---	---

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 בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין 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 42/763 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 המשויכות לדירת התובעת הינו 72,026 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבנין הקיים ובניצול זכויות הבנייה, 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 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- 214 מ"ר ובניכוי ח"מ בשטח של כ- 13 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 201 מ"ר.
- תוספת קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח סחיר של כ- 163 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 37 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבנין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבנין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 28 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.
- יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
- יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבנין קיים.
- יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
- סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 253,106 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות 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 17 בחלקה 474 בגוש 6212, ברחוב אוסישקין 102 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021
5 - 0031-222' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרום מערבית 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 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 כדיון, 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 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 303.9 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 קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- 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 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 התובעת, לדירה קיימים 42/763 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 התקנון המוסכם מתוך מסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616א- רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021
0031-222' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 21 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'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח הרישום 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 3616א'.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021
5 - 0031-222-ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור 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' 21 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 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.
- הווה 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021
5 - 0031-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- 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 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 לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע תמיר שדה ביום 22.6.2020 ביחס לחלקת משנה 13 במקרקעין (להלן: "השומה המכרעת"), בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- נבהיר, כי ביחס לשומה המכרעת הוגש כתב ערר על ידי הוועדה המקומית ומשכך עמדת הוועדה המקומית כפי שמוצגת הן בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית ובחוות דעת זו, תואמת את אשר נטען במסגרת ערר זה.
- 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 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.

התוכן 3616א - רחוב אוסישקין מס' 102 - תיק 00793-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 07/12/2022 5 - 0031-22ב'
---	---

- 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.
- כלומר, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של התכנית, בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה, כפי שגם נקבע בשומה המכרעת.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שווה 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.
- קרי, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב 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 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 ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 2021-00430
0031-222 ב' - 6	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 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 07/01/2021 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: 7085 חלקה: 52 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב ביל"ו מס' 41

תובע: מרדכי מרק כהן

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 703,000

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 2021-00430
6 - 222-0031	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 30 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את זירתם 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:

התובע היה הבעלים של מחצית מהזכויות בדירה במועד אישורה של תכנית 3616א', ומשכך יש לדחות את התביעה ביחס למחצית הדירה על הסף.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 57/939 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 57/939 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): 4.62 מ"ר אקו' לדירה בשלמות וכ- 2.31 מ"ר אקו' למחצית הזכויות הנדונות.

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 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- 292 מ"ר.

תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכסית 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- 183 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 109 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 2021-00430
6 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

הרחבה האופקית בשטח של כ-28 מ"ר לקומה.
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 מ"ר אקו' לדירה בשלמות וכ-11.5 מ"ר אקו' למחצית הזכויות הנדונות.

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.

בחלקה ניתנה החלטת שמאי מכריע גיא צדיק מיום 17.11.2020 ממנה עולה כי תכנית תא/3616 א לא פגעה בשווי אלא תרמה לשווי.

תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 52 בגוש 7085, ברחוב בילו 41 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף חלקי (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרום מערבית 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.

טענות סף

א'. היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 16.12.2020, רשום התובע כבעל זכויות הבעלות בדירה, כדלקמן:

תת חלקה 14				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
57.00	שלישית	57/938		
בעלות				
זוואה	כהן מרדכי מרין	ת.ז.	022851323	1 / 2
מכר	כהן מרדכי מרין	ת.ז.	022851323	1 / 2

- כלומר, ביחס למחצית הזכויות בדירה, רשום התובע מכוח זוואה וביחס למחצית השנייה של הזכויות בדירה, נרשמו זכויותיו של התובע מכוח מימוש בדרך של מכר.
- מעיון בנסח היסטורי של חלקת משנה 14 במקרקעין עולה כי מלוא הזכויות בדירה היו רשומות על שמה של איילין כהן ז"ל, אשר לאחר פטירתה הועברו הזכויות בחלקים שווים לתובע ולמר קוהן כהן שמואל זיגפריד, כדלקמן:

שם	שטר גבול	תאריך ביטול	סוג שטר
1420511996/1	1623/2018/2	11/01/2018	דיוטם נאמני
שם שטר	תאריך	מחאה פשרה	הבעלים
17/04/1996	נאמנה	התן אילוף	סוג שטר
1623/2018/2	11/01/2018	נאמנה	022861323
שם שטר	תאריך	מחאה פשרה	הבעלים
1623/2018/2	11/01/2018	נאמנה	022861323
שם שטר	תאריך	מחאה פשרה	הבעלים
1623/2018/2	11/01/2018	נאמנה	0522069405
שם שטר	תאריך	מחאה פשרה	הבעלים
1623/2018/2	11/01/2018	נאמנה	0522069405

- כן עולה מנסח הרישום ההיסטורי, כי זכויותיו של מר קוהן כהן שמואל זיגפריד (מחצית מהזכויות) בחלקת משנה 14 הועברו לתובע במימוש במכר אשר נרשם בלשכת רישום המקרקעין ביום 21.8.2018, כלומר לאחר מועד אישורה של תכנית 3616 א', כדלקמן:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36705/2018/1	21/08/2018	מכר	כהן מרדכי מרן	ת.ז.	022851323
החלק בנכס					
1 / 2					

- כלומר, מנסח הרישום עולה כי התובע לא עמדו בנטל להוכיח כי הינם בעל הזכויות בשלמות של הדירה במועד הקובע לאישורה של תכנית 3616א'.
- נבהיר, כי התובע לא צירף ולא הציג כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לדירה בשלמותה.
- למעלה מן הנדרש יצוין, כי הוועדה המקומית בחנה האם הוגש דיווח על מכר במקרקעין ונמצא כי אכן ביום 20.2.2018, כלומר לאחר אישורה של תכנית 3616א', רכש התובע את מחצית הזכויות הנוספת בדירה.
- לאמור, התובע כלל לא בעל מלוא הזכויות בדירה במועד אישורה של תכנית 3616א', אלא של מחצית מהזכויות בלבד.
- אשר על כן, התובע לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית בשלמות בדירה ולכן יש לדחות על הסף התביעה ביחס למחצית הזכויות בדירה.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס למחצית הזכויות בדירה.

ב'. 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 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 00430-2021
6 - 222-0031	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

- 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 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 כ- 507 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 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 הרישום 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 התובע, לדירה קיימים 57/939 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 במסגרתו לא קיימות הצמדות קנייניות כלל.

- לאמור, הן בנסח הרישום והן 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 התובע צוין מפורשות (עמ' 30 לחוות דעת שמאי התובע), 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 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 00430-2021
6 - 0031-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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.
- 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 3616א'.
- לעומת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', 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 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 בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ג. 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...". (עמ' 30 לחוות דעת שמאי התובע)
- 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 00430-2021
6 - 0031-222 ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

- 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.
- 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 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 הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ד'. 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.
- נציין, כי ביחס לחלקת משנה 3 במקרקעין נערכה ביום 17.11.2020 שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע גיא צדיק (להלן: "השומה המכרעת"). בגין שומה מכרעת זו הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב ביחס לחלק מהקביעות בשומה המכרעת, אשר עודנו תלוי ועומד. בהתאם לאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נערכה חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 00430-2021
6 - 0031-222 ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

- 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, הובאו בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית זכויות להרחבת קומה טיפוסית (בארבע קומות), אשר לא הובאו בחשבון בחוות דעת שמאי התובע בשגגה. זכויות אלו משויכות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
 - כמו כן, 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 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 התובע 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.

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 לתובע 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 41 - תיק 2021-00430
0031-22 ב' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בישיבתה מספר 0031-22 ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א'-רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
7 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

דרפט 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 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: 6955 חלקה: 64 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב מהר"ל מס' 8

תובע: ריוב דרור ישראל

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 720,000

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א'-רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
7 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
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."

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 82/507 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. 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 82/507 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): 7.45 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 "סחיר" של כ- 167 מ"ר.
תוספת קומת גג: מחוץ לאזור ההכרזה מותרת קומת גג בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית. לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 144 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 23 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- 35.05 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616 א'-רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
7 - - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

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 בשוויה 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:

- התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 64 בגוש 6955, ברחוב מהר"ל 8 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים מערבית 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 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 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 כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- 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 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 כ- 236 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.
- 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א' - רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
7 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מסויימת.

- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 82/507 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 במסגרתו קיימות הצמדות קנייניות שונות אך לא קיימת כל הצמדה של זכויות בניה.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן התקנון המוסכם מתוך מסמכי 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 דעת שמאי התובע), 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 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 71(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
07/12/2022	3616 א'-רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
722-0031 ב' -	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 התובע בגג 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', 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..." (עמ' 24 לחוות דעת שמאי התובע).
- 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 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.
- 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.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- 3616א' - רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 2021-00563
7 - - 2031-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- 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 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 התובע

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע 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 התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוח של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובאו בחשבון בחוות דעת שמאי 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.
- בנוסף, 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 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 התובע 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'.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	3616-א'-רחוב מהר"ל מס' 8 - תיק 00563-2021
7 - 0031-222-ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

- 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 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 לתובע 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0031-222-ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תת"ל/70א/1 - רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 2022-10433
8 - 2022-0031	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א/1

מטרת הדיון: בקשה לאורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 02/08/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א/1.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א/1 חתום ע"י יוזמי התוכנית תת"ל/70א/1.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6947 חלקה: 5

כתובת: רחוב לוינסקי מס' 62

תובע: גבע אפי

בא כוח התובעים: עו"ד קמר משה יהודה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

4,150,000 ₪ בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים נפתלי מילוא):

1. ביטול 5 מקומות חניה כתוצאה מביטול הכניסה לקומת מרתף – 2,000,000 ₪.
2. פגיעה בשווי הדירות עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי - 2,080,000 ₪
3. פגיעה בשווי שטח למסחר עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי - 69,000 ₪

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- תת"ל/א/70-1 - רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022
8 - 0031-222	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א/70-1

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.ב"כ הוועדה המקומית:

ביום 2.8.2022 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") שהוגשה ע"י אפי גבע, עקב אישורה של תת"ל/א/70 (להלן: "התכנית") – כאשר הפיצוי המבוקש במסגרתה הועמד על סך של 4.150,00 (נכון ליום 12.4.2021) ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית והוצאות שכ"ט עו"ד.

מניין 90 הימים בהתאם לס' 198(ב) לחוק לדיון והחלטה בתביעה, מסתיים ביום 31.10.2022.

בהתאם לסעיף 119ד לחוק נת"ע מחויבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורן של התכניות להקמת מערך הרכבת הקלה בגוש דן, וביניהן התכנית כהגדרתה לעיל.

הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם קבלתן במשרדה. וגורמי נת"ע אישרו את קבלת התביעות והם עמלים על הכנת שומה ומענה לתביעות.

בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.

המדובר בתביעה מורכבת הנוספת על תביעות רבות ומורכבות נוספות שהוגשו כנגד אישורן של התכניות השונות להקמת קווי רק"ל במרחב התכנוני של העיר תל אביב - יפו, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.

על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעה ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לבחון את התביעות ואת חוות הדעת שצורפו אליהן ולדון בתביעות, נדרשת הידרשות לנסיבותיו של כל נכס ונכס, לרבות חו"ד מקצועיות בהיבטים שונים (למשל תנועה ורעש), בחינה שמאית ובחינה משפטית - הן של הוועדה המקומית והן של הגורם המשפה.

נת"ע פנתה לוועדה המקומית בבקשה להאריך את המועדים להעברת התייחסותה לתביעה זו מהטעמים המפורטים לעיל.

יצוין כי לצד בקשת נת"ע לדחיית המועד לדיון בתביעה, גם הגורמים המקצועיים מטעם הוועדה המקומית זקוקים לשהות נוספת לשם עריכת חוות הדעת המקצועיות מטעמה באופן שיאפשר בחינה עניינית ומקצועית של התביעה.

למען הסדר הטוב יצוין כי בנסיבות העניין, ובכלל זה, בקשת נת"ע להארכת המועד לדיון בתביעה, אין כל מניעה חוקית לדחות את מועד בירורן של התביעות בפני הוועדה המקומית. דחייה זו נעשית לשם מתן שהות לבחינה עניינית ומקצועית, ונדרשת מטעמי יעילות ניהול הליך בירור התביעה, כשם שנעשה בוועדות מקומיות אחרות בנסיבות דומות, ובכללן, תביעות פיצויים שהוגשו ע"י בעלי נכסים בשל אישורן של תכניות התת"ל הכוללות הוראות תכנוניות להקמת מתע"ן.

לאור האמור לעיל, מבוקש כי הוועדה המקומית תאשר ארכה של 365 ימים עד 31.10.2023 - אשר במהלכה תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- תת"ל/א70/1- רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 2022-10433
8 - - 2022-0031	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70/1

חו"ד מה"ע:

לקבל חו"ד היועצות המשפטיות לאשר ארכה של 365 ימים עד 31.10.2023 למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

בישיבתה מספר 2022-0031 מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	- תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
9 - 0031-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר התייחסות לתביעת הפיצויים מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין תומר גור ורן דרוק.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

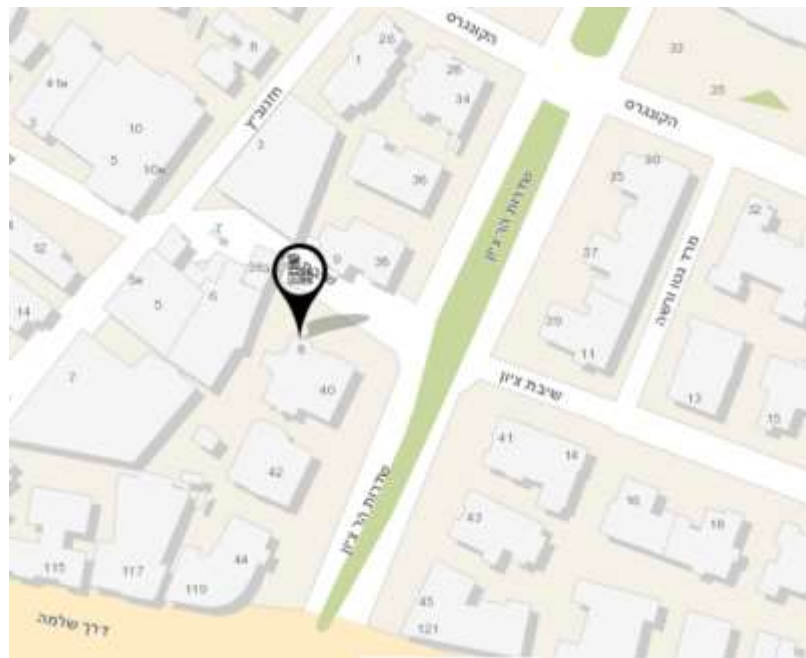
רקע קודם:

בתאריך 17/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכניות תת"ל/71 ותת"ל/71ב.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6975 חלקות: 40,86,87,88,99,39
כתובת: רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 34-44
תובעים: לא צוין
בא כוח התובעים: עו"ד לרנר קירה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 44-34 - תיק 2020-09371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

11,170,000 ב"ח

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ.

מצורפת התייחסות לתביעה מטעם נת"ע לתביעה אשר נערכה על ידי ב"כ החתום על כתב השיפוי עורכות הדין תומר גור ורן דרוק מצורפת כנספח א' חוות דעתו השמאית של שמאי נת"ע מר' ירון להט. ההתייחסות המצורפת הינה חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

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

1. הפסד זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 – 3,220,000 ₪
2. הפסד זכויות בנייה מתכניות מאושרות – 6,050,000 ₪
3. פגיעה עקיפה – "מיקום בסמיכות לתחנת רכבת על כל המשתמע מכך"¹ (רעש, זיהום אוויר, עומס) - 1,900,000 ₪

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

א. כללי

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הוגשה על ידי ב"כ התובעים, ביום 20.8.2020, ללא שצוינו פרטי הבעלים במקרקעין על גבי הטופס לתביעת הפיצויים לפי פרק ט' לחוק, בקשר למקרקעין הידועים כחלקות 99, 86-88, 39-40 בגוש 6975, הממוקמים בשדרות הר ציון (להלן: "המקרקעין"). התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של תת"ל 71א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע דרומי" ותת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע צפוני" אשר פורסמו לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התת"ל" או "התכניות").

לתביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 11,170,000 ₪ צורפה חוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין, ה"ה אריה קמיל, רועי אלוך ואיציק רפאל – אשר הוציאו חוות דעת ביום 17.8.2020 (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן, פרטי התובעים ופירוט זכויותיהם במקרקעין לא פורטו בטופס התביעה כלל, כפי הנדרש, ואף לא צורפו ייפויי כוח; זאת על אף פניות חוזרות של הוועדה המקומית לב"כ התובעים לשם השלמתם – ועל כן, בהיעדר אפשרות לזיהוי התובעים, המלצתנו היא לדחות את התביעה על הסף.

¹ עמוד 30 לשומת אריה קמיל

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 44-34 - תיק 2020-09371 דין בתביעה פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

דין התביעה – דחייה על הסף

א.1. דין התביעה להידחות על הסף בשל היעדר פירוט שמות התובעים

סעיף 197(א) לחוק קובע כדלקמן:

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

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.

לאמור, על התובע פיצויים להוכיח בראש ובראשונה את זכותו במקרקעין כאמור בס' 197(א) לחוק. ורא' לעניין זה פסה"ד בעמ"נ (מינהליים מרכז) 52150-11-10 דוד ברוך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- רמלה (נבו 30.08.2011) (להלן: "עניין ברוך").

במסגרת התביעה לא צוינו פרטי התובעים אשר בשמם הוגשה התביעה. הועדה המקומית פנתה לעוה"ד הרשומה בבקשה כב"כ התובעים על מנת לאפשר לתובעים להשלים את החסר בבקשה, זאת, לפני משורת הדין, אך ללא הואיל. לפיכך, עד למועד כתיבת חוות דעת זו, טרם פורטו התובעים אשר מטעמם הוגשה התביעה.

במצב זה בו בתביעה אין כל פירוט שמות התובעים, ואף לא ייפוי כוח לטובת עורכת טופס התביעה – הלכה למעשה לא ניתן לדעת מי הם התובעים ו/או מה אופי והיקף זכויותיהם במקרקעין.

במצב דברים זה, אנו סבורים כי דין התביעה להידחות על הסף מהטעם שלא פורטו בעלי הדין במסגרת התביעה וממילא לא הוכח כי תביעת מי מהתובעים הוגשה בהסכמתו או בידעתו, זאת על אף פניות הועדה המקומית לבירור העניין.

א.2. דין התביעה להידחות על הסף בשל היעדר מסוימות החלקות הנפגעות

בנוסף לאמור לעיל בדבר אי פירוט שמות התובעים בתביעה, מעיון בחוות הדעת מטעם התובעים עולה גם כי לא ניתן לזהות את שיעור הפגיעה בכל אחד מן הנכסים הנפגעים לכאורה אשר בגינם מוגשת התביעה, זאת, שעה שבמסגרת חוות הדעת מטעם התובעים נטען על ידי שמאי התובעים כי יש להתייחס לכל החלקות כאל "חטיבת קרקע" אחת (ס' 8.4 לחוות הדעת מטעם התובעים).

בתוך כך, במסגרת התביעה אין כל פירוט אודות היקף הפגיעה שנגרם לאלו מן המקרקעין השונים, ובגין איזו תכנית מבין שתי התכניות שבגין אישורן הוגשה התביעה, מקרקעין אלו נפגעו.

על כן, אנו סבורים כי התביעה כפי שהוגשה אינה מאפשרת עמידה על היקף הפגיעה הנגרם לאלו מן המקרקעין בגין אישורן של התכניות, ולכן, גם מטעם זה דין התביעה להידחות על הסף.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 44-34 - תיק 2020-09371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

א.3. דין התביעה להידחות על הסף בשל חוות דעת בלתי מבוססת, ולו באופן לכאורי

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.

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. ורא' לעניין זה החלטת ועדת הערר בערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן. נפנה גם לאמור בערר (ת"א) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתו"ב-חולון (נבו 7.2.2010). רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב-נתניה; ערר (ת"א) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתו"ב-גבעתיים (נבו 2.7.2009);

בענייננו, ערך שמאי התובעים את חוות הדעת מטעם התובעים תוך שהוא טוען כי המועד הקובע לעניין בחינת פיצויי ההפקעה הינו מועד פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), בתוספת 60 ימים (בס' 8.9 לחוות הדעת מטעם התובעים).

בכך, נפל שמאי התובעים לכלל טעות מהותית אשר בגינה נערכה חוות הדעת מטעם התובעים למועד קובע שגוי המבטא את מועד פרסום ההודעה המפקיעה את המקרקעין בתוספת 60 ימים – בהתאם למועד הקובע על פי פקודת הקרקעות, זאת בעוד שעניינן של תביעות המוגשות על פי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, דוגמת התביעה דנן, הוא בירידת ערך בגין אישורה של התכנית כאשר המועד הקובע לעניין זה הוא יום פרסום התכנית ברשומות, בהתאם לס' 119(ב) לחוק התכנון והבניה.

על כן, על פניו, נראה כי חוות הדעת מטעם התובעים, ולמצער בחלקה, נערכה בכלל להערכת פיצויי הפקעה ולא להערכת הפגיעה בגין אישורה של תכנית, ולכן, אנו סבורים כי גם מטעם זה אין לראות בחוות הדעת מטעם התובעים כחוות דעת המבססת את תביעתם כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה ומכאן שדין התביעה להידחות על הסף.

זאת ועוד, וכמפורט בפרק ב.2. לעיל – בחוות הדעת גם אין כל פירוט והסבר על איזו מבין שתי התכניות פוגעות באלו מהחלקות השונות, ובהתאם גם אין פירוט אודות אופי והיקף הפגיעה בכל חלקה וחלקה. לדעתנו מדובר בפגם העולה כדי כישלון בהוכחת קיומה של זכות תביעה.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 44-34 - תיק 2020-09371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

ב. סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 9) 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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0840884 תא/מק/4482 - העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76
10 - 0031-222	דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

**מגרש מוסר 2
בן יהודה 214**



**מגרש מוסר 1
רות 2 / יעל 3**



**מגרש מקבל
הירקון 74/76**



כתובת:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א - מגרש מוסר 1 , מבנה לשימור בהגב"מ

2. רחוב בן יהודה 214 ת"א - מגרש מוסר 2 , מבנה לשימור בהגב"מ

3. רחוב הירקון 74,76 ת"א מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר		89	
6960	"		74	
6907	"		32 ,29,30	

שטח התכנית:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א: 462 מ"ר

2. רחוב בן יהודה 214 ת"א: 450 מ"ר

3. רחוב הירקון 74,76 ת"א: 2,475 מ"ר

מתכנן: מ. ורד אדריכלים בע"מ- מ. ורד, א. גרגיר, ה. דביר רחוב הברזל 32 ת"א
יזם: דיזנגוף ת"א בע"מ-א. דולינגר, ת. דולינגר

בעלויות

מגרש מקבל:

1. דיזנגוף ת"א בע"מ (מבנה מקבל) - גב' דבורה דולינגר - ת.ז. 030243018
2. שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ -מר ירון חנני- ת.ז. 053917001
3. לוקס דורס יזמות 2012 בע"מ -מר מיכאל מאיר - ת.ז. 051506178
- מר דייוויד רוסנק - ת.ז. 483751140
4. הדר הירקון בע"מ -מר גיא פריאל - ת.ז. 049030042

מגרש מוסר:

1. רות 2 פינת יעל 3 – בעלים פרטי, רות גורני דונקנבלום
בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

2. מגרש מוסר בן יהודה 214 – בעלים פרטיים :

002550457	ת.ז.	מיכאל ציוני ואח'
046692141	ת.ז.	ציוני מיכאל
008778805	ת.ז.	ציוני שמחה
318868007	ת.ז.	לרנר אתי
022890834	ת.ז.	קרניאל אריה
029734837	ת.ז.	קרניאל אלי
054289897	ת.ז.	גדעון ורדה
051434447	ת.ז.	גדעון אמנון
051816262	ת.ז.	הולצינגר נורית
319023073	ת.ז.	הלף אתי

בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

מדיניות קיימת:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.
2. עידוד מלונאות והוספת חדרי מלון ואירוח לעיר ת"א-יפו באמצעות ניוד שטחים ממבנים בהגב"מ לטובת בתי מלון ובאמצעות מימוש תמ"א 38.

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76 ת"א

במבנה המסד שתי קומות מרתף לשטחים טכניים, שירות, וחניה.

ק. קרקע מסחרית עם " פסז' " פנימי המחובר בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה
קומה א' ו-ב' משמשות כמלון בשימוש חורג מהיתר ובו כ- 80 חדרים
קומה ג' משמשת כחניה מקורה.
קומת גג חניון פתוח
סה"כ במסד 4 קומות

קומות המגדל: מגדל מלונאות 14 קומות מלאות ועוד 8 קומות חלקיות.
המבנה הומלץ לקבלת סיוע מקרן הסכמי שימור בוועדת הסיוע שהתקיימה בתאריך 22.07.13

מגרש מוסר - רות 2/יעל 3 :

מבנה קיים בן מרתף מוגבה , ק. קרקע , ועוד 4 קומות, עם חלקי בניה ללא היתר ובשטח בנוי של 826.46 מ"ר. השטח הנ"ל אינו כולל שטחים שנבנו ללא היתר אך כולל היטלי מרפסות על קומת הקרקע מוגבהת. קומת המרתף גלויה וניתן להמיר בה את שטחי השרות לשטחים עיקריים. השימור טרם בוצע.

סטטוס הפרויקט: הסתיים תיאום תכנון של הבקשה להיתר מול מחלקת השימור, נמסרה חוות דעת השימור למערכת הרישוי בחודש יוני 2019.

מגרש מוסר - בן יהודה 214

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים ושני חדרי יציאה לגג : סטטוס ביצוע – תחילת ביצוע עבודות השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רות 2 פינת יעל 3

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 236.69 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 13.11.2019 לשווי קרקע 29,000 ₪ למ"ר.

במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית, על כן סה"כ השטחים הניתנים להעברה ממבנה זה יהיו: 272.2 מ"ר.

מגרש מוסר - בן יהודה 214:

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 500.67 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 22.12.2019, לשווי קרקע 27,870 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76

תוכניות תקפות: 58,898

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,475 מ"ר

זכויות בניה: קומות המסד:

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים 8,123 מ"ר

שטחי שרות על קרקעיים 10,300 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד מלונאות ע"י הוספת שימוש למלונאות בכל קומות המבנה בתא שטח 101 (הירקון 74-76)
2. הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650 ב' וקביעת הדרכים לניוד הזכויות למגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76.
3. מימוש זכויות מכח תמ"א 38, רק לבניין A בתא שטח 101 -האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 תוך חיזוק לרעידות אדמה.

היקף השטחים העיקריים המועברים

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 272.2 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (1) – רות 2 פינת יעל 3.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 29,000 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.522 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 500.67 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (2) – בן יהודה 214.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 27,800 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.422 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 למגרש המקבל ברחוב הירקון 74,76 באגף A בלבד, סה"כ בהיקף 1899.72 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מלונאי בלבד, כמפורט:
 - 1.1 מחיקת 272.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רות/יעל 3 ביעוד מגורים.
 - 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 ביעוד מגורים.
 - 1.3 תוספת 686.48 מ"ר עיקרי המניוד מרות 2/ יעל 3 ובתוספת 1,213.36 מ"ר עיקרי מנייד מבן יהודה 214, סה"כ 1899.72 מ"ר עבור שימוש מלונאי בלבד.
 - 1.4 תוספת שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 855 מ"ר בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב רות 2/יעל 3 ובן יהודה 214 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשיעור רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76 באגף הדרומי A בלבד : בהיקף שטחים עיקריים על קרקעיים בסך 1,100 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בסך 550 מ"ר.
4. קביעת הוראות בניוי לאגף A בלבד עד סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע ולפי הפירוט שלהלן : הוספת קומה חמישית באמצעות מימוש זכויות מתמ"א 38 ותוספת קומה שישית וקומה חלקית מעליה באמצעות ניוד זכויות ממבנים לשימור.
5. הוספת שימוש למלונאות במבנה הירקון 74,76 על השימושים המפורטים בתב"ע תא/898.
6. תוספת בריכת שחיה על פי תקני משרד הבריאות על גג מבנה A ושטחים תפעוליים כנדרש.
7. תוספת של כ 140 חדרי מלון מעבר ל 80 חדרי המלון הקיימים באגף A והסדרת מלון בן כ 220 חדרים בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות.
8. הוספת בריכת שחיה עלפי תקני משרד הבריאות על גג המבנה, לשימוש אורחי המלון.
9. תוספת מרפסות ליחידות מלונאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3	רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3		
1. תוספת של 1899.76 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאי וכן תוספת של 855 מ"ר לשירות.*	הפחתה של 500,67 מ"ר עיקרי	הפחתה של 272.2 מ"ר עיקרי.	8123 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.12.2019	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 28.11.2019	מ"ר 976.2	סה"כ זכויות בניה +704 272.2
2. תוספת שטחים עיקריים מכוח תמא 38 של 1100 מ"ר וכן תוספת של 550 מ"ר לשרות.							
סה"כ תוספת 3000 מ"ר עיקרי + 1405 מ"ר שירות							
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
80 יחידות מלונאיות קיימות + 140 יחידות 220 יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	כ- 80 יח' מלונאיות	ל"א	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות

גובה	קומות	כקיים	כקיים	4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מרתף + גג המשמש לחניון פתוח	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקיים + השמשת קומת גג קיימת + תוספת קומה וקומה חלקית כשמעליה בריכת שחיה לטובת אורחי המלון
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	סה"כ 4 קומות וקומת חניה מקורה מעל 2 קומות מרתף	ללא שינוי	ללא שינוי	סה"כ לאחר התוספת : 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף קיימות + תוספת 820 מ"ר עבור מרפסות מלונאיות
חניה		כקיים	כקיים	לפרט מסי מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי התקן למלונאות במסגרת החניה הקיימת במבנה

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

החלטת ועדת שימור: המגרש המקבל הירקון 74,76 נידון בוועדת שימור 8.9.19 ובתאריך 23.12.19. בוועדות אלו הומלץ לאשר את תוספת הבניה במגרש המקבל ולדרוש ביטול הקורות המרחפות במעטפת הבניין לצורך התאמת תוספות הבניה לסביבה הבנויה ולאזור ההכרזה.

אישור סיוע מקרן הסכמי שימור למגרש המקבל הירקון 74-76: וועדת הסיוע של קרן הסכמי השימור מתאריך 22.07.13 העניקה זכאות למגרש המקבל לקידום הליך לביצוע תוספת זכויות בניה, באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

חו"ד אגף תנועה: מתאריך 28.4.22

חוות דעת נערכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, פרק תחבורה סעיף 3.8.1 ה' סעיף 3.8.1 ה'. התכנית מציעה את תוספת הבניה על גג הפרויקט הקיים, ללא תוספת חניה וללא כל השפעה ו/או שינוי ברחובות בסביבת ובחזית הפרויקט ובגישות הרכב לחניון הקיים.

הפרויקט נשען על הרחובות : בן יהודה, שלום עליכם והירקון (ממנו מתבצעת גם כניסה לרכב לחניון על ידי רמפה, העולה לגגות הבניין הקיים).

1. תיאור מצב קיים :

- רחובות ההיקפיים- הירקון בקטע הפרויקט ושלוש עליכם טרם שודרגו על ידי עיריית תל-אביב לפי הסטנדרט העירוני.
- רחוב בן-יהודה עובר מהפך ובו מבוצעות עבודות לקראת קו רכ"ל הסגול ושבילי אופניים.
- התכנית מציעה תוספת 233 חדרי מלון על גג הבניין הקיים (חלקם - במקום משרדים הקיימים) ללא תוספת חניה.

2. הולכי רגל :

א רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים :

- ברחוב בן יהודה 5 מ',

- ברחוב שלום עליכם 2 מ',

- ברחוב הירקון 2,2 מ' בתוספת קולונדה ברוחב 2.5 מ'.

ב. במפלס הקרקע חוצה את בניין פסאג' בחלקו לא מקורה ברוחב מינימלי 5 מ', המהווה מעבר להולכי

רגל בין הרחובות בן יהודה והירקון בציר מזרח-מערב, במקביל לרחוב שלום עליכם (צפונית לו).

3. שבילי אופניים : ברחוב בן יהודה מבוצע שביל אופניים לאורכו בשלבים. בסביבת התכנית לאחרונה

הושלם שביל אופניים ברחוב בוגרשוב.

4. תחבורה ציבורית ושירותי ההיסעים : ברחוב בן יהודה מבוצעים עבודות ליישום קו הרק"ל הסגול ובחזית

הפרויקט לבן יהודה – תחנת רק"ל. תחנה קרובה תוקם במרחק של כ-45 מ' מהבניין. בסביבת הפרויקט צירי

תחבורה ציבורית - רחובות בן יהודה, הירקון, טרומפלדור ובוגרשוב. ברדיוס 180 מ' קיימות תחנות

אוטובוס רבות :

- ברחוב בן-יהודה 4 תחנות

- ברחוב הירקון 3 תחנות

- ברחוב טרומפלדור ... 2 תחנות

- ברחוב בוגרשוב 2 תחנות

לסיכום : הפרויקט נמצא באזור העדפה להולי הרגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום

התכנית מבחינה תחבורתית.

חו"ד מחלקה אסטרטגית בשיתוף מחלקת תכנון :

תוספת הזכויות המבוקשות הינן מעבר לרח"ק המרבי, ואינן מכוח תוכנית המתאר תא/5000 אלא באמצעות ניווד

זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור תא/2650. זכויות אלה מנוידות אך ורק

לשימוש מלונאי ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלות

ציבוריות.

חו"ד השבחה והיחידה ליישום השימור :

היקף הזכויות להעברה ממבנים לשימור ויחס ההמרה נקבע לפי שומות משנת 2019. לאור הימשכות הליכי התכנון

יש לעדכן שומות לכל המגרשים ולרכוש זכויות לפי השווי החדש, המהווה תוספת 3.8 מל' ₪ עבור שימור המבנים

כמפורט מטה.

לפיכך תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום

עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.

שומות לשנת 2019

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
29,000 ₪	272.1935	2.52	11,500 ₪	686.40
27,870 ₪	500.67	2.42	11,500 ₪	1213.36
			21,847,284 ₪	1,900 ₪

שומות מעודכנות 2022

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
31,000 ₪	291.4	2.30	13,500 ₪	669.14
28,500 ₪	583.03	2.11	13,500 ₪	1230.84
			25,649,755 ₪	1,900 ₪

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	תשריט אזורי ייעוד
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+		נספח עיצוב עירוני
	+	6.5	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
תוספת הבניה מבוקשת מכוח תוכנית השימור ומכוח תמ"א 38	+	6.5 קומות	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים חדשים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 4462/מק/507-0640884		שם שטחים מיועל 3 מינת רות 2 ובן יתוחה 214 - לרחוב תירקון 74-76		הועדה המקומית		משלח ורד	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד							
☐ ירדליה (שער לא חוסמבון)	☐ נכסאות	☐ נכסאות מיוחדות	☐ נכסאות עם חכיות מתאר כוללנית				
סוג הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		שם הרשות (בה חלה התכנית)			
שם הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח תחבנית			
תל אביב יפו		עירונית		כפרית		יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשר							
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לבטל נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

חומר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מנות חסיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עמ"י תכנית חשימור 2650 בי לניד ובויות מובנים לשימור בתגובות מחמירות מרחוב יעל 2 פינת רות 3 ובן יתוחה 214 למבנה ברחוב תירקון 74-76 שהינו סבבה חריג מסיבתו בעל 4 קומות מוטד (במרחק מגדל למלונאות. המבנה המקבל יושב על שני הרחובות בן יהודה ותירקון, והתכנית מתווחסת לקומות המסד בחלק הדרומי (אנף A) ולגביו מציעת תוספת שימוש למלונאות במגרש מיוחד ומימנש זכויות מתגורר ולפי סעיף 23 לתמ"מ 38.	62 א. (ג) חוק התרי"ב חתשפ"ח	מנות חסיף בחוק סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תמ"מ/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
חסיף חראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המתארת
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות החוראות לשטח התוכנית בטבלת החוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי חיעוד: אזור מגורים ובניה עירונית. לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות לפי נספח אזורי תבנון ומתחמי תבנון: אזור 501.	טבלה 5: יחולו חוראות מרקם בנוי לשימור לפי פרק 5 סעיף 5.3.4. בתחום הזכרות העיר חלבון, יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו ההיסטוריים, החברתיים והחוקסטרניים של העיר חלבון נדרשות הנחיות עיצוביות לשתחום הזכרות של העיר חלבון – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך

			של הוראות בתכנית. ותור בגינה עד לגובה 6 קומות בגומחות למבנים קיימים.	תוספת קומה חלקית בהקלה כך שסופר הקומות יהיה 6.5.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנין לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני; מרקם בנין לשימור תחום אוור הכרות העיר הלבנה.	סעיף 5.3.4, בנוסף על האמור בסעי' 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנין לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.	+ קיים מסמך תנחלות עוצבות לרובע 5 ו- 6 שפורסם גם במסגרת תנאים מגבילים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתייחס להיבטים השונים והנדרשים ממסמך מדיניות לפי סעיף 4.3.2 (א) לתכנית המתאר.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד הקרקע בכל מגרש. אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.4.2 ציר סעיף 3.4.3 חזית מסחרית	לי"ר על המגרש ותכנית נקודתית 898 והיעוד יישאר על מיה "מגרש מיוחד"
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501 מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.2.4 מגורים	לי"ר
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.4 בניה בסיסית וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות חגורות מתמ"א 38	+ התכנית מסיימת שימוש למלונאות
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 הנוהגים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי לקבוע באזורי חייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.1.4 (א) בבניה מסוימת לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המרבי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין נזיל וזכויות כאמור על פי תכנית השימור	+ התכנית אינה כוללת כוללת תוספת זכויות בניה מטמ"א 5000 אלא רק מטמ"א 38 וניזל משמור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 הנוהגים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי לקבוע באזורי חייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.1.4 (א) בבניה מסוימת לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המרבי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין נזיל וזכויות כאמור על פי תכנית השימור	+ התכנית אינה כוללת כוללת תוספת זכויות בניה מטמ"א 5000 אלא רק מטמ"א 38 וניזל משמור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.

תוכנית תכנון	קביעת גובה תכנית והוראות בדבר 'בניית נדירות חריגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות לפי טבלה 5.4 6 קומות בתוספת	סעיף 4.2.6 (ה) בתכנית המגידת זכויות ממגנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העילה על הגובה המרבי, בתאם להוראות תכנית השימור	תוספת קומה חלקית בחלקה לפי סייק 4.2.6(9) מספר הקומות 6.5
תוכנית תכנון	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נגיעות ועצים.	לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור תחום אזור הכרות חער חלכח	הנחיות בדבר נגיעות (עצים) (4.2.4)	לייר מדובר על תוספת בנייה על בניין קיים, כלל שינוי בקו בניין.
תוכנית תכנון	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקציד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיעד שאינו למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחוז ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)	לייר הועדה לא מוסיפה שטחי בנייה מתא/5000
תוכנית תכנון	קביעת הוראות למרחב הציבורי: סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למגוון אזורי המגורים תחת תהודה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, מארק חורף, שמורת שטח ימים, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קידוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסונן בתשריט אזורי היעד, בגובה העיצוב העירוני ולא בגובה התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרעכנטיים בתוכנית משאשרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל תחנית בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד).	לייר
תוכנית תכנון	הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן רחבה (3.8.7)	נספח תחבורה: אזור העדפת חולכי רגל.	3.8.1 הוראות כלליות. 3.8.7 תקן חייה	+
תוכנית תכנון	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2)	לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	4.3.1 הוראות כלליות 4.3.2 הוראות למרקם בני לשימור.	תכנית נדונה בעדית השימור. תכנית כוללת תחנית (הוראות להבטחת ביצוע שימור של מבנה ברחוב יעל 2 פינת רות 3 ורחוב בן יהודה 14, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב.
תוכנית תכנון	איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת האספה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנניות מרחביות (4.4.4) תמאם להפקדה (4.4.5) חסמכות לסיסות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (ב) תכנית תקבעת בנייה כמגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית. 4.4.3 בניית ירוקה מרחביות 4.4.4 חנניות 4.4.6 (א) הועדה, בכפוף להמלצת מהגדס העיר והרשות העירונית לסיכות חסיבה, רשאית למסור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4	תכנית מוסיופה בנייה על תחבורת מקיים שאינו משעה באופן מוחותי אור המאב המאשר. ניתנת הווי' איכות חסיבה שניתן למסור מהוראות סעיף 4.4
תוכנית תכנון	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) רחובות כלליות לתכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) ניקון	תוספת על הבנייה, מוכב קיים לא משימור.

כיוון (4.6.5)	חשבוני (4.6.4)
---------------	----------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסכסוך מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות הגדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (146), (8), (8), ו- (17) שבו.	
	162 (א) למעט: (144) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (145) - תוספת שטחי בנייה בריאות עירונית.	
שינוי בינוי ביחס לגובה תבנית וקביעת הוראות לתוכנית עיצוב	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
שינוי חלוקת שטחי תבנית המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המוועדת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	שינוי חלוקת שטחי תבנית המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המוועדת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	סעיף קטן (א)(6)
חשומת תוספת קומת חלפית בחלקה.	כל עניין שנותן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תקלות)	סעיף קטן (א)(9)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מועצה, (מחזק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
08532735		23.6.22	אודי כרמלי, אדרי
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
2438976-9		20.6.2022	הראלה אברהם און, ענייד

ת.י. 2017

חשבות
גבי אילנה סולמו - ראש עקי (מחשבוני מדכירות ועדה מורחבת)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוצ המבן כולו, כולל מגדל ישרוטל.
 2. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. תנאי להפקדת התוכנית - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. תנאי להפקדת התוכנית - מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
 - ג. תנאי להפקדת התוכנית בפועל - עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 - ד. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - ה. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. מומלץ לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
 4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות בתוך בנין קיים. המבן מורכב מכמה בעלויות. סה"כ תוספת של כ 4000 מטר בתוך בנין קיים. התכנית נידונה בוועדת שימור שכן המבנה ממוקם באיזור ההכרזה. משה ורד : מציג את התוכנית במצגת.

אורלי אראל : זוהי תבע חדשה בהתאם לתוכנית השימור.

ליאור שפירא : היזם תיקן את התוכנית לפי הערות שניתנו בוועדת השימור.

שירה ספוקויני : הבניינים נמצאים בתהליך שימור מתקדם. הזכויות שמועברות הם מבעלות עירונית דרך קרן הסכמי שימור כך שאנחנו כעיריה מפקחים על תהליך השימור.

בתוכנית מוסיפים בינוי של 2.5 קומות רק על האגף הדרומי שהוא בבעלות המבקשים.

ליאור שפירא : אם יש בנין לשימור ואני מעביר את הזכויות אני מקבל כסף על זה שהעברתי את הזכויות לעיריה.

אורלי אראל : הכסף שמועבר למבנים לשימור מותנה בשימור בפועל.

ליאור שפירא : עשיתי שימור בפועל האם אני מקבל כסף מהעיריה .

אורלי אראל : כן, מהקרן

שירה ספוקויני : זה קורה במבנים בודדים שמקבלים זכאות לסיוע מהקרן. אין לנו יכולת לסייע לכל המבנים.

אורלי אראל : אנחנו מפיצים קול קורא בעיתונות. מי שרוצה לשמר ולעשות דרך קרן עירונית – ראשי להגיש מועמדות. רוב האנשים מעדיפים לעשות את זה בעסקאות פרטיות בינם לבין אחרים.

ליאור שפירא : איך האנשים הפרטים מוצאים מגרשים מוסרים?

אורלי אראל : השוק חכם.

שירה ספוקויני : תיקון - לבטל את סעיף ב' שדורש כתב שיפוי מהמבנים לשימור

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוצ המבנה כולו, כולל מגדל ישרוטל.
2. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. תנאי להפקדת התוכנית - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 - ג. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - ד. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

תיקון החלטה כך שבמגרש המוסר ברחוב יעל פינת רות במקום 15% תמריץ שמירה על שווי מבקשים המלצה ל- 30% תמריץ שמירה על שווי ובמגרש המוסר השני ברחוב בן יהודה מבקשים המלצה ל- 15% תמריץ שמירה על שווי על שנים שמינית עד העשירית.

יש לציין שהתיקון המבוקש הוצג בדברט במסגרת טבלאות ותחשיבים ובחור"ד צוות יש טעות לגבי אחוזי התמריץ המתבקשים.

חור"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

1. מומלץ לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. מומלץ לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

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

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

4. לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
5. לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
6. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/2058(א) - אולם ומגרש ספורט בבית ספר על יסודי רוגוזין וישורון
11 - 2031-222	בשכונת מונטיפיורי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

הסבר כללי

אולם ספורט בבית ספר רוגוזין הממוקם בשכונת מונטיפיורי. מבנה בן שלושה מפלסים: מגרש ספורט בקרקע - קומה מפולשת. אולם ספורט בקומה ראשונה, חדרי סטודיו בקומת ביניים, מגרש ספורט על גג המבנה. גג טכני למערכות וחדר שנאים בתת הקרקע.

מיקום: רחוב ראם, רחוב בן אביגדור. הקו מסמן את אזור ההתערבות



כתובת: רחוב שוניצ'ו 18, רחוב בן אביגדור 5,7, רחוב ראם 1, 3, 5, תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק	222		חלק

שטח התכנית: כ – 6.3 דונם

מתכננים

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב, ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן, טל רוסמן אדריכלית נוף
יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר
יועץ תנועה: סולימאן ותד, אס-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ
אגרונום: פתילת המדבר בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה
יועץ נגישות: ורשבסקי נגישות בע"מ, אבי ורשבסקי
יועץ אקוסטיקה: רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית, תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל

במגרש 2 מבנים המתפקדים כשני בתי ספר עם כניסות נפרדות מרחוב בן אביגדור ומרחוב ראם. המגרש המיועד לבניה מצוי בתחום שטח בית הספר, והוא פנוי מבניה. המגרש גובל ברחוב ראם ממזרח וברחוב בן אביגדור מדרום. במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור ולכריתה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי

- תכנית ת"א 2058 - שינוי מס' 2 לשנת 1979 של תכנית מפורטת "איי" (E) התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים 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.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"
- תא/4504 תכנית שטחי ציבור מונטיפיורי - תכנית לתוספת שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. התכנית אושרה בוועדה מקומית למתן תוקף וכן אושרה למתן תוקף על ידי ועדת ערר בתיקונים. לאחר תיקוני ועדת הערר התכנית כוללת תוספת של 3.2 דונם שטחי ציבור ביעוד של שצ"פ ושב"צ וביניהם מגרש בית הספר. לתכנית הוגשו עתירות מנהליות והיא ממתינה להכרעה בעניין.

מצב תכנוני מוצע

הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מפולשת עם מגרש ספורט, קומת אולם ספורט וחדרים נלווים, קומת ביניים הכוללת חדרי סטודיו ומגרש ספורט על גג המבנה.

נתוני נפח

מספר קומות: 3 קומות גבוהות

גובה: כ-26.0 מטר, (גובה ריצפה עליונה כ- 18 מטר)

תכסית: כ-750 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין (קדמי, דרומי, לכיוון רחוב בן אביגדור מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי, מזרחי, לכיוון רחוב ראם מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי, מערבי, לכיוון רחוב שונצינו מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (צדי, צפוני, לכיוון מגרש ביעוד תעסוקה): 3.0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	כ- 135%	כ- 30%	כ- 165%	270%
גובה	מ"ר 8,500	כ- 1,850 מ"ר	כ- 10,350 מ"ר	כ- 17,080 מ"ר
קומות	3	3	3	10 קומות
מטר	14	26	26	40 מטר
תכסית במ"ר	2,836	750	3,586 (56%)	60% (כ- 3,800 מ"ר)

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי** – מבנה ספורט עבור מתחם בית הספר, המבנה מוצע למענה אולם ומגרשי ספורט לבית הספר. המבנה מתוכנן כמבנה קל בעל שלד פלדה וגרעין בטון. מעטפת המבנה תהיה ברובה מרשת קשיחה (אקספנדד או חומר מתכתי עמיד אחר) המאפשרת מעבר אור ואויר, שתשמש גם כהגנה בפני כדורים במגרש העליון והתחתון וגם תהווה חזות אחידה לקלל המבנה. הבינוי אינו צמוד לגבול ההמגרש, ומתחם בית הספר כולו, יהיה מוקף גדר מוסדית.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות** – אולם הספורט המוצע הינו בן 3 קומות גבוהות, גובהו כ-26.0 מ'. אולם הספורט משולב בבינוי וממוקם בקומה א'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – שלד פלדה, מעטפת רשת מתכת קשיחה במסגרות פלדה משניות (בגוונים שונים).
- ב. מרפסות** – מרפסת גג עליונה המשמשת כמגרש ספורט. מעטפת רשת למניעת נפילת חפצים לקרקע. אפשרות להצללה שתיקבע בשלב ההיתר. הכנה להצללה פוטוולטאית מעל המגרש.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- מגרש הספורט בגג, יוגן ברשת, למניעת זריקת כדורים/חפצים.
 - מערכות הגג, לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
 - יתוכנן גג מועיל – גג פעיל (לספורט) ו/או גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולט).
 - איות 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

- כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב בן אביגדור.
- כניסת אחה"צ לאולם הספורט ולמגרשים תהיה דרך בית הספר (ללא כניסה נפרדת לאולם).

1.4 אצירת אשפה

- פתרון האשפה יהיה מחדר האשפה של בית הספר. ללא חדר אצירת נוסף במבנה המוצע.

1.5 תנועה וחניה

- עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה "אפס".
- מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.
- גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים, בהם תסומן רחבת כיבוי אש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **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' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- 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 ולהשעיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **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 המירבי.
 - 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:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-650 מ"ר.
- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - מי הנגר ינוהלו על פי המצב הקיים, המים ינוקזו הרחק מהכניסה ומהטריבונו היורדת למרתף. ביתר המגרש יתאפשר לחלול טבעי בהיקף שלא ירד מ-15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
 - **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות חשמל

- **מתקני חשמל:** מתוכנן מבנה חדר שנאים עילי בסמוך למבנה חדר שנאים קיים. המבנה יוכל להיות טרומי או בנוי באתר – בכפוף לאישור חח"י.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. הכנה למערכות בהיקף גג מגרש הספורט בשטח אפקטיבי של כ-450 מ"ר

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא

ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** החזית המערבית בחודשי הקיץ חשופה לקרינת שמש ישירה לאורך שעות היום, החל מהצהריים. עם זאת, מתוכננת מערכת הצללה והבניין הוא חלק ממבן קיים.
- ב. קיימת אפשרות להצללת מגרש הספורט העילי בעזרת האלמנטים בחזית והפרגולה ל- PV או באמצעים אחרים, בשלב ההיתר.
- ג. **יעילות אנרגטית:**
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- ד. **איורור החדרים:** קיים פוטנציאל לאורור אולם הספורט ע"י חלונות חיצוניים.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** בידוד תרמי וסוג הזכוכית יעמדו בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).
- ו. **ריצוף חוץ:** 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 (Solar - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. נגישות:

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם 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 הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
122-0031 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית ספר על יסודי ממלכתי דתי בעל שני אגפים (בנים ובנות), בכל אגף 18 כיתות + 3 חינוך מיוחד. מתוכננים בבניין אודיטוריום, אולם ספורט ובית קפה קהילתי. הבניין ממוקם בשכונת יד אליהו במיקום בעל משמעות עירונית-אזורית בשד' המעפילים, בקצה שד' החי"ל. באתר בנויים היום ומיועדים להריסה גני ילדים, מחסני עירייה ובאר מים לא פעילה. בנוסף, בנויים באתר ויישמו בניין המשרת היום את ביה"ס העל-יסודי עירוני ח' לבנים וימשיך לשרת את ביה"ס החדש, וחדר טרנספורמציה של חח"י, שיוקצה לו שטח על חשבון המגרש כנדרש בחוק.

מיקום: שכונת יד אליהו בהצטלבות שד' החי"ל ושד' המעפילים.
בצפון: רח' התשעים ושלוש, בדרום: בנייני מגורים הגובלים מדרום ברח' מורדי הגטאות, במזרח: שד' המעפילים, במערב: רח' מרדכי אנילביץ'.



כתובת: התשעים ושלוש 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7068	מוסדר	חלק	239		

שטח התכנית: 9.3 דונם.

מתכננים:

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל-הררי מתכננים ויועצים בע"מ
יועץ תנועה: אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
1222-0031 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

באתר בנויים היום גני ילדים, בית ספר על יסודי עירוני ח' לבנים, מחסני עירייה, חדר מיתוג של חח"י ובאר מים לא פעילה. באתר נטועים עצים, חלקם יישמרו, חלקם ייכרתו. פירוט נמצא בסקר העצים בהמשך תיק העיצוב.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/תעא/צ/קיי(1) – "בית הספר תיכון ראשית – עירוני ח".
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט הינו בית ספר על יסודי דתי, הכולל אולם ספורט, אודיטוריום, קפיטריה ובית קפה קהילתי. הפרויקט נמצא במיקום בעל חשיבות אזרחית ועירונית, בקצה המערבי של שד' החי"ל, במפגש עם שד' המעפילים בשכונת יד אליהו. בית הספר מחולק לשני אגפים – בנים ובנות, אגף צפוני ואגף דרומי, המחברים בגשר שמכיל חלל יזמות המשותף לשני האגפים. בין הבניינים קיים מרווח של כ-21 מ' שמאפשר קשר מבט מקצה שד' החי"ל לכיוון מערב. בחלק הצפוני של קומת הקרקע מתוכנן בית קפה קהילתי ציבורי, המאפשר המשך שימוש בגינה הקיימת בזכות הדרך כרחבה עירונית. תכנון הבניין מתייחס ומושפע מהאלמנטים במגרש: עצים בוגרים, חדר הטרינספורמציה של חח"י, ומבנה ביה"ס הקיים. הבניין מתוכנן כך שכיתות הלימוד הינן בהפניה צפונית או דרומית ואילו חללי התנועה והחללים הציבוריים מופנים למזרח ולמערב. הכניסה הראשית נמצאת מול שד' החי"ל ומייצרת כמוזכר פתיחות ויזואלית מהשדרה מערבה. כדי להקל על הגישה לביה"ס, מתוכנן מעבר חצייה מוגבה בקצה שד' החי"ל. אזור העלאה והורדה מתוכנן על שד' המעפילים בסמוך לכניסה. אזור חניה תפעולה לבית הקפה מתוכנן ברח' התשעים ושלוש.

גדרות:

לכיוון מערב המגרש גובל במבנה ביה"ס הקיים. לכיוון מזרח הבניין פוגש את הרחוב ללא גדרות. בפינה הצפון-מזרחית ימוקם בית קפה שכונתי כחלק מהבניין ויהיה פתוח לרחוב. לכיוון צפון - לרחוב התשעים ושלוש - ולכיוון דרום – לתוואי התנועה של חח"י ובנייני המגורים ליד, יהיה האתר מגודר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות
גובה: כ-31 מטר
תכסית: כ-2860 מ"ר
קווי בניין:
קו בניין צפוני לרח' התשעים ושלוש: 0 מטר

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
122-0031 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קו בניין דרומי לבתי המגורים : 2.5 מטר
קו בניין מזרחי לשד' המעפילים : 0 מטר
קו בניין מערבי לרח' אנילביץ : 0 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	10.2%	28.9%	36.8%	400%
גובה	3,638	10,300	13,093	52,200
קומות	3	5		10
מטר	12	31		40
תכסית במ"ר	2,153	2,860	4,168	7,830

* כל הנתונים בטבלה זו הינם מוערכים על בסיס מדידה ותיק מידע.

שלביות :

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע
הבניין מתוכנן להיבנות בשני שלבים. בשלב הראשון ייבנה הבניין הדרומי שישרת את ביה"ס לבנות. בשלב זה תיבנה כל קומת המרתף הכוללת את האודיטוריום והתנועה אליו מצפון ומדרום.
בשלב השני ייבנה האגף הצפוני עבור ביה"ס לבנים.
תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

8. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

ג. תיאור כללי –

בית ספר על יסודי ממלכתי דתי 36 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד, אודיטוריום, אולם ספורט ובית קפה קהילתי.

הבניין, מפאת היותו תיכון דתי, מחולק לשני אגפים – אגף צפוני ואגף דרומי. האגף הדרומי שיבנה בשלב א' ישמש את הבנות, והאגף הצפוני שיבנה בשלב ב' ישמש את הבנים.

בין שני האגפים מחבר מתחת לפני הקרקע אודיטוריום, ובקומה ראשונה מחבר מתחם יזמות. שתי פונקציות אלה משותפות לשני האגפים.

אילוצי המגרש (בחלקו קיים שם היום בית ספר עירוני ח' לבנים) חייבו מיקום אולם ספורט משותף בקומה 4 ע"ג הבניין הדרומי ולא בקרקע. בקומה 4 של הבניין הצפוני מתוכננת קומת מעבדות משותפת.

עצים לשימור, במיוחד בחלקו הצפוני של האתר, הכתיבו את צורת ההעמדה של הבניין. כמו כן, קיים באתר חדר טרנספורמציה של חח"י, שמחייב כביש גישה ורחבת סיבוב ייעודיים.

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

מפלס הכניסה האבסולוטי הוא +21.20.

באגף הדרומי יש 4 קומות. גובה הקומות הינו 4.48 מ', למעט קומה 4 שבה נמצא אולם הספורט, שגובהו כ-10 מ'. גובה האגף הדרומי הוא +30.82.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
12 - 0031-222'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

באגף הצפוני 5 קומות, גובה כל קומה 4.48. גובה האגף הצפוני הוא 23.90 מ', וגובה גרמי המדרגות המגיעים לגג הינו 26.88 מ'.
על גבי שני הגגות מתוכננים אזורים טכניים לתשתיות מיזוג וחשמל.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – הבניין בנוי משלד וקירות בטון, בלוקים וחלונות וויטרינות אלומיניום. הקירות הבנויים יחופו בטיח. החלונות בחזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית יהיו מוצלים כנדרש. ההצללה לדרום תהיה באמצעות גגוני בטון ואילו לכיוון מזרח ומערב יתוכננו הצללות אנכיות למשרדים.

ה. **מרפסות** – בבניין מרפסות, העיקריות שבהן – בבניין הצפוני בקומת הקרקע בסמוך לחדר המורים – מרפסת מוצלת בבינוי. בקומה א', בסמוך לחלל היזמות – המרפסת מקורה בחלקה בבינוי. בקומה ב', על גג חלל היזמות, מרפסת פתוחה כחיבור נוסף בין שני האגפים. מעקות בנויים או מזוגגים.

ו. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מפאת הבנייה בשלבים יהיו שני גגות טכניים, אחד לכל אגף. באזורים אלה, שיהיו נסתרים למבט מהרחוב בעזרת מעקות בנויים או קירות, ימוקמו יחידות המיזוג והחשמל. באגף הדרומי, גג אולם הספורט מתוכנן מתוכנן כגג מסור עם הפניה צפונית. גג זה יתוכנן כך שבאזורים המחופים שלו ניתן יהיה להתקים פאנלים סולריים. באגף הצפוני, החלק שאינו משמש לגג טכני מתוכנן עם הכנה למגרש ספורט פתוח. אם תידרש הצללה למגרש זה היא תתוכנן כך שניתן יהיה להתקין עליה פאנלים סולריים.

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג 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 / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

לאחר בית הספר כניסה מרכזית אחת, משד' המעפילים, בקצה שד' החי"ל. בנוסף, תהיה כניסת שירות \ תפעול מרח' התשעים ושלוש.
בדרום המגרש מתוכננת כניסה + רחבת התארגנות וסיבוב לחברת החשמל לתפעול חדר הטרנספורמציה הקיים. לבית הקפה הקהילתי כניסה עצמאית מהפינה הצפון-מזרחית של האתר

1.4 אצירת אשפה:

בפינה הדרום-מזרחית של הבניין, כחלק אינטגרלי, שלו מתוכנן חדר אצירת אשפה, הכולל ביגודית. לאחר רחבת כניסה משותפת עם הכניסה של חח"י. לבית הקפה הקהילתי אזור אצירת אשפה פנימי הייעודי לו.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
122-0031 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.5 תנועה וחניה:

לפרויקט מוצעת כניסה לרכב מרחוב המעפילים מהגבול הדרומי לאזור חניה ישירה את צוות בית ספר. סך הכל 4 חניות. מוצעת רחבה תפעולית עבור חברת חשמל לחדר הטרנספורמציה הקיים, הכניסה הזו תוכל לשמש גם לרכב שירות. מוצעת כמו כן כניסה לרכב חירום ו/או שירות מצפון מרחוב התשעים ושלוש. ברחוב המעפילים מוצע מפרץ הורדה והעלאה לתלמידים. מוצעת הרחבת מדרכה בחזית המזרחית של הפרויקט ברחוב המעפילים. מוצעים 160 מתקני קשירה לחניות אופניים ברחבי בית הספר ובחזית המזרחית לכיוון רחוב המעפילים. קיימת בסביבת בית הספר מערכת של תח"צ, כמו כן קיים שביל אופניים בשד' החי"ל.

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ד. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **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' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- 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 למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **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.
 - 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 ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 12 - 0031-222'
--	--

■ 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 המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ומרחב 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.

ה. הצללות הפיתוח:

קירוי מבנה – 917 מ"ר, הצללות בד: 500 מ"ר, הצללת עצי צל בוגרים: 850 מ"ר.
סה"כ 2,267 מ"ר

ו. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000.
- יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **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, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
122-0031' - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

10. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** חדר השנאים הקיים בחלק הדרומי של המגרש ימשיך לפעול בהתאם למוצב בתכנית העיצוב.
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה

11. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

ז. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ח. **יעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ט. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

י. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של

מכון התקנים הישראלי (ראה: <http://www.sii.org.il/488->

http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100

יא. **ריצוף חוץ:** 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 (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח
1222-0031 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

12. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

13. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

14. **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: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר, מזרח ואדריכל העיר)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 1222-0031 מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן פנינה קראוס, חן אריאלי, ליאור שפירא, גל שרעבי, אלחנן זבולון, שולה קשת

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/2604(2) - תוספת אגף בעירוני א
13 - 0031-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

הרחבת בייס עירוני א' ל-48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד, עפ"י פרוגרמת משרד החינוך. תכנית העיצוב מתייחסת להרחבת אגף בן שלוש קומות וסגירת קומת עמודים חלקית קיימת לטובת יצירת חללי למידה באגף הקיים. תוספת מעליות לטובת הנגשת המבנה. תכנון אגף בן 4 קומות וקומת גג פעילה, בחלק הדרומי בצמוד לרחוב הארבעה. כולל שטחי מסחר בחזית. תבוצע הכנה לתוספת קומה אחת עתידית לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.

מיקום: גני שרונה, מתחם בייס עירוני א, רחובות שפרינצק, דה וינצי לאונרדו והארבעה



כתובת: שפרינצק 4, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7100	מוסדר			17 / 14

שטח התכנית: 13.240 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור, אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי
יועץ תנועה: עדנה הוד, עדנה הוד תנועה ייעוץ ותכנון

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מתחם מבני ציבור, בייעוד שב"צ.
בית ספר עירוני א, ממוקם בין הרחובות דה וינצ'י לאונרדו ממזרח, הארבעה מדרום ורחוב שפרינצק ממערב. המתחם גובל מצפון עם שביל פתוח לציבור, דרומית לבית ספר ביכורים, ומתחם הסינמטק בחלק הדרום מערבי.
בביה"ס קיים מבנה ראשי בן 3 קומות, מבנה פיס בחלק הדרום מזרחי בן 2 קומות. בנוסף קיים, מבנה אולם ספורט בן קומה אחת בחלק המערבי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית מפורטת תא/2394 – "סינמטק רחוב שפרינצק". התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים 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.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- הרחבת ביי"ס עירוני א' ל-48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמת משרד החינוך. ההרחבה כוללת תוספת אגף צמוד למבנה הקיים ומבנה בחלק הדרומי של המגרש.
- הרחבת אגף בן שלוש קומות צמוד למבנה הקיים בחלק הצפון מערבי של המבנה הראשי, סגירת קומת עמודים חלקית קיימת לטובת יצירת חללי למידה באגף הקיים.
- תוספת מעלית לטובת הנגשת המבנה באגף הדרום מזרחי, צמוד לקיר גרם מדרגות קיים.
- תוספת אגף בן 4 קומות וקומת גג פעילה, בחלק הדרומי בצמוד לרחוב הארבעה. האגף כולל 16 כיתות אם + 2 כיתות ח"מ, חדרי ספח ועזר. האגף מהווה הרחבה לביי"ס הקיים והשלמה ל 48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד מותאם לצרכי העיר.
- תבוצע הכנה לתוספת קומה אחת עתידית לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל תכנון מגרשי ספורט, מסלול ריצה וקפיצה.

- פיתוח הנוף כולל שימור עצים קיימים, כריתה והעתקה (ע"פ הנחיית האגרונום). בנוסף מתוכננות 200 חניות אופניים כנדרש, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' שפרינצק.
- יתוכנן חדר מיתוג ומרכז אנרגיה עילי מעל חניון קיים בחלק הצפון - מזרחי הפונה לרח' לאונרדו דה וינצ'י וכולל נישת מיתוג בקומת קרקע וחדרים טכניים בקומה א' ע"פ הנחיות חשמל.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות + קומת גג פעילה.
 גובה: כ- 25 מ', יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
 תכסית: כ- 4.97 % (הרחבה באגף נפרד כ-993 מ"ר, הרחבת אגף למבנה קיים כ-125 מ"ר ומעלית כ- 9 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

קו בניין לחזית מזרחית רחוב דה וינצ'י לאונרדו, דרך: 0 מטר.
 קו בניין לכיוון דרום רחוב הארבעה, דרך: 0 מטר.
 קו בניין לכיוון צפון, רחוב הפטמן, מבני"צ, 0 מטר.
 קו בניין לכיוון מערב רחוב שפרינצק, דרך: 0 מטר.

טבלת השוואה:

שטח לחישוב זכויות: 22,692 מ"ר

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	112%	19.5%	131.5%	400%
מ"ר	כ-25,510 מ"ר	4,403 מ"ר	29,913 מ"ר	90,768 מ"ר
קומות	3	5	5	10
מטר	כ-10.5 מ'	כ-25 מ'	כ-25 מ'	40 מ'
תכסית במ"ר	כ-8,864 מ"ר	כ-1,127 מ"ר	9,991 מ"ר	13,615 מ"ר

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

הדמיות המבנים



חזית דרומית



חזית צפונית

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

15. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ה. תיאור כללי – מבנה צפון מזרחי בן 3 קומות הרחבה למבנה הראשי, אגף דרומי בן 4 קומות וקומת גג פעילה.
- ו. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – גובה מבנים בין 13-25 מ'. גובה קומה כ-4.10 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ז. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ח. **מרפסות** – באגף הדרומי מתוכננות מרפסות פעילות בקומות ב' ו-ג' מקורות ע"י מרפסת מעל ומפרשי בד.

ט. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- מתוכנן גג פעיל בקומה החמישית המוצלל ע"י תקרת בטון המשמש להכנה להתקנת תאים פוטו וולטאים. בכל מקרה לא יבלטו מערכות מעבר למעקה הגג.
- מרפסות פעילות בקומות ב' ו-ג' מקורות ע"י מרפסת מעל ומפרשי בד.
- קומה 5 כוללת גג טכני. מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- המסחר כולל פיר מנדוף בחזית המזרחית.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג 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' ו/או מאגר מים להשהייה). 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**

- א. **כניסות:** הכניסה הראשית למתחם ביה"ס מרחוב שפרינצק (ממערב). הכניסה לאגף החדש הינה ממגרשי הספורט. קומת הקרקע כוללת מסחר עם כניסות נפרדות מרחוב הארבעה. מפלס הכניסה הקובעת הינו +18.50.
- ב. **קומת הקרקע:** כוללת מבואת כניסה, חדר יזמות, מנהלה, חדר מורים, חדרי ספח ומסחר עם כניסות נפרדות מרחוב הארבעה.

1.4 **אצירת אשפה**

- ישנו חדר אשפה קיים בחלק המערבי של המגרש המשרת את הביה"ס הקיים. בנוסף, מתוכנן חדר אשפה לאגף החדש כחלק מהמבנה בחלק הדרומי בקומת הקרקע בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע דרך שטח ביה"ס. פינוי אשפה לשטחי המסחר יבוצע לחדר אשפה של הסינמטק דרך רח' הארבעה.

1.5 **תנועה וחניה:**

- כניסה ויציאת כלי רכב לאזור חניה בביה"ס מרח' לאונרדו דה וינצ'י. מתוכננות 200 חניות אופניים, ע"פ מדיניות הועדה, בתחום הפיתוח. רחבת כיבוי אש אם תדרש תמוקם ברחוב הארבעה. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.

16. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ז. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **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' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- 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 למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **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.
 - 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 ויהיו 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 המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

- **הוראות לשותילת 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.
- ח. **הצללות הפיתוח:** תבוצע הצללה למגרש הספורט על הגג. מגרש הספורט בקרקע יוצלל על ידי המבנים הסובבים אותו או על ידי הצללת בד.
- ט. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
 - יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
 - **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

17. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** – מתוכנן מרכז אנרגיה בחלק הצפון - מזרחי הפונה לרח' לאונרדו דה וינצ'י וכולל נישת מיתוג בקומת קרקע וחדרים טכניים בקומה א' ע"פ הנחיות חשמל.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה

18. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

יב. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

יג. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

■ בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

יד. איורור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

טו. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד 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).

טז. ריצוף חוץ: 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 (Solar - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

19. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

20. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר

בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

21. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי

מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את התכנית כפי שהוצגה בפני הועדה.

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית כפי שהוצגה בפני הועדה.

החזית המסחרית תהיה חזית רחוב פעילה לשימושים מסחריים ושימושים בעלי אופן ציבורי השימוש ייקבע במסגרת היתר הבניה

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חן פנינה קראוס, אסף הראל, מיטל להבי, שולה קשת

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סלומון
14 - 0031-222	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית –תל-אביב

מיקום: שכונת נווה שאנן, צומת הרחובות סלומון והרכבת
כתובת: רח' הרכבת 32, 32א', רח' סלומון 9.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ושטחי ציבור בשני נפחים: מגדלי לכיוון רחוב הרכבת ומרקמי לאורך רחוב סלומון. המבנה החדש יבנה צמוד דופן לרחובות ויבטיח דופן פעילה לרחוב הרכבת ורחוב סלומון הממשיך את שד' הר-ציון. התכנית כוללת שטחי ציבור מבוני בשטח כולל של כ-1300 מ"ר. כל יחידות הדיור בתכנית יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן	שטח חלקה (דונם)	כתובת
8937	מוסדר	חלק	18	-	0.486	רח' הרכבת 32
			19		0.501	רח' הרכבת 32א'
			20		0.021	-
			21		0.052	-
			22		0.493	רח' סלומון 9
סה"כ					1.553	

שטח התכנית: כ-1.5 דונם

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

מתכנן: קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.
יזם: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.

בעלות: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.
 עיריית תל-אביב.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

כל השטח פנוי מבינוי, תצ"א משנת 2020 :



תיאור מצב קנייני:

1. מגדלי הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ, מס' חברה 512303421 (להלן: "מגדלי הרכבת") ונבטים וונצ'ר

בע"מ, מס' חברה 512802042 (להלן: "נבטים")

חלקות בבעלות רשומה של מגדלי הרכבת:

מס' חלקה	שטח רשום
18	486 מ"ר
21	52 מ"ר
22	493 מ"ר

חלקות לא מוסדרות

מס' חלקה	שטח רשום
19	501 מ"ר

חלקות בבעלות עיריית תל אביב:

מס' חלקה	שטח רשום
20	21 מ"ר

מדיניות קיימת:

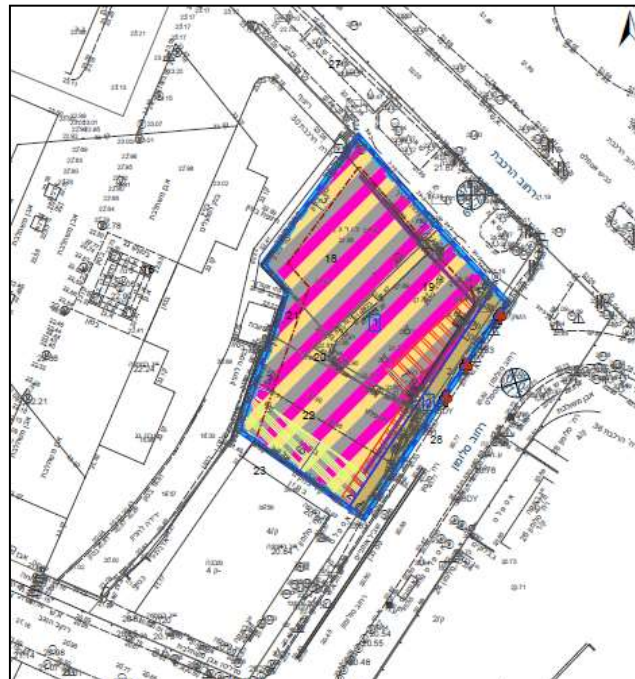
תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם תד802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות תמהיל שימושים 60% תעסוקה ועד 40% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 804 ד' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.

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

1. התחדשות עירונית של דופן הרחובות הרכבת וסלומון באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה. באמצעות בינוי אורבאני משמעותי המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים, שטחי ציבור מבונים ומלונאות.
2. יצירת דופן פעילה לשכונת נווה שאנן ולרחוב הרכבת כחלק ממערך המע"רים העירוניים המספקת מנעד מגוון של יחידות דיור, שימושים, ושירותים עירוניים.
3. הקמת מבנה לתעסוקה ולמגורים "מיוחדים" בבעלות אחודה ובשכירות לצמיתות, כמענה לצורך העולה ליחידות דיור בבעלות מוסדית.
4. 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
5. בינוי בשני אגפים צמודים בני 5 ו-25 קומות בפינת הרחובות הרכבת וסלומון, הכולל שטחים בנויים של "מבנה ציבורי" וכן גינת גג בתחום האגף הנמוך.
6. יצירת דופן עירונית פעילה בקומת הקרקע של שטחים ציבוריים, שטחי מסחר, מבואות כניסה, שירותים ושימושים טכניים ורמפת כניסת רכב.



מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 0031-222'	דיון בהפקדה

עיקרי הוראות

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "מרכז עסקים" ו"דרך קיימת" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה, לרבות תכנית וקווי בניין, עבור השימושים השונים.
3. קביעת של עד 80 יח"ד להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
4. קביעת דיור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית לתקופה של 25 שנים ובאחוז הנחה של 40%.
5. קביעת גובה ומס' קומות, עד 30 קומות.
6. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בקומת קרקע בכיוון הפונה לרחוב הרכבת ולרחוב סלומון.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

פירוט יעודים, שימושים ונתונים נפחיים:

מגרש מס' 1

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-1.466 ד' בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. המגורים יהיו כ-40% מסך הבניה במגרש זה. זיקת הנאה לרכב בדופן הדרומית המאפשרת כניסה לחניון תת"ק לבניין בתחום תכנית זו ובנוסף, לחניון תת"ק לתכנית עתידית בחלקה 23.

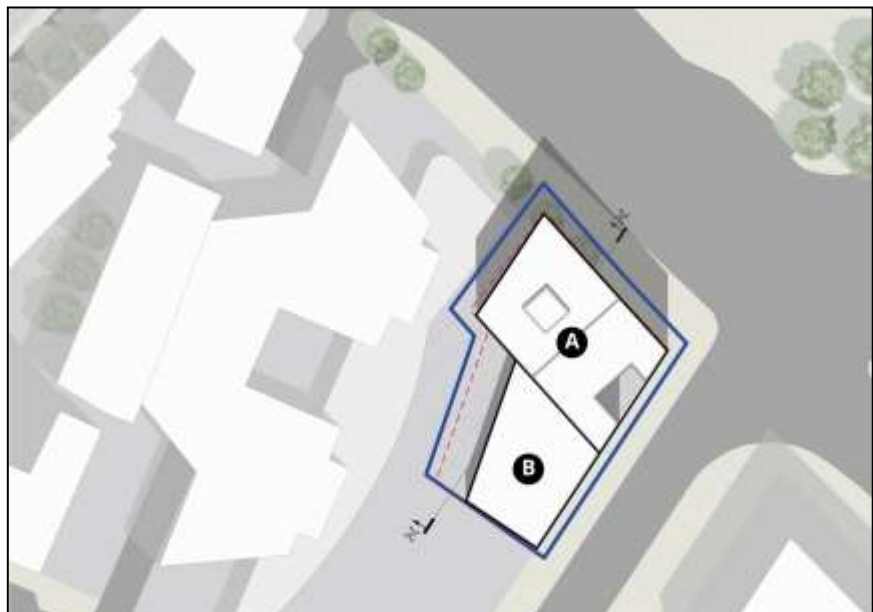
אגף A

ממוקם בקצהו הצפוני של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת וסלומון. קומת קרקע גבוהה לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר ושטחים טכניים, 13 קומות תעסוקה, 16 קומות למגורים במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה וקומת גג למערכות טכניות.

אגף B

ממוקם בקצהו הדרומי של המתחם, בסמוך לחלקה 23. קומת קרקע לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים טכניים, 2 קומות לשימושים ציבוריים ו-2 קומות תעסוקה. שטחי הציבור המבונים יתוכננו בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף מבני ציבור – מיקומם, יחס לרחוב, שטחי שירות, שטחי תת קרקע, חניות, תחזוקה ותפעול וכד'. יובטחו שטחי פעילות איכותיים וחזית ציבורית פעילה כלפי רחוב סלומון. תבחן אפשרות לפעילות עירונית על גג המבנה.

תרשים בינוי של המגרש:





זכויות בנייה:

יח"ד	מהבניו בתא השטח %	רח"ק בפועל	סה"כ שטח מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (דונם)	שימוש	יעוד		
				מתחת לקרקע ¹		מעל הקרקע ²		סה"כ		מתחת לקרקע ¹					מעל הקרקע ¹	
				%	מ"ר	(2) %	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	(1) %				מ"ר	
70-95	36 %	10.39	5,575	-	-	45%	1,730	3,845	-	-	262%	3,845	1.466	מגורים ³	מגורים מסחר ותעסוקה	
	55 %		510			30%	120	1,140	51%	750	27%	390		מסחר		
			7,858			40%	2,248	5,610	-	-	383%	5,610		תעסוקה ⁴		
	9%	1,300	30%			300	1,000			68%	1,000	מבנים ומוסדות ציבור				

¹ אחוז מתוך שטח המגרש

² אחוז מתוך שטח עיקרי

³ בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

⁴ בנוסף יותרו מרפסות בהיקף של 5% מסך שטחים עיקריים עבור תעסוקה.

⁵ כל השטחים יהיו בהתאם לתכנית צ'.

**שטחי המגורים כוללים 300 מ"ר שטחים משותפים לדיר המיוחד

רח"ק:

מגרש מס' 01 (שטח 1.466 דונם) –

מגורים:	5,575 מ"ר
מסחר:	510 מ"ר
תעסוקה:	7,858 מ"ר
שטחי ציבור:	1,300 מ"ר
סה"כ רח"ק:	15,243 מ"ר = 10.39 רח"ק (ללא מרפסות)

יח"ד:

בתחום התכנית יותרו עד 80 יח"ד, שישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. תמהיל שטחי הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות בשטח של 65-80 מ"ר תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או גורם מטעמו.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של 40%.

דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה:

יחידות הדיור בתכנית יהיו דירות בבעלות אחודה וישמשו להשכרה לצמיתות כולל שטחי שירות משותפים בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. אפשר שיוגדרו כדיור שיתופי, דיור בהישג יד, דירות זעירות וקטנות הנ"ל יתואם לקראת הדיון בהפקדה. יוקצו שטחים משותפים בהיקף של 250 מ"ר

הערות לזכויות הבניה:

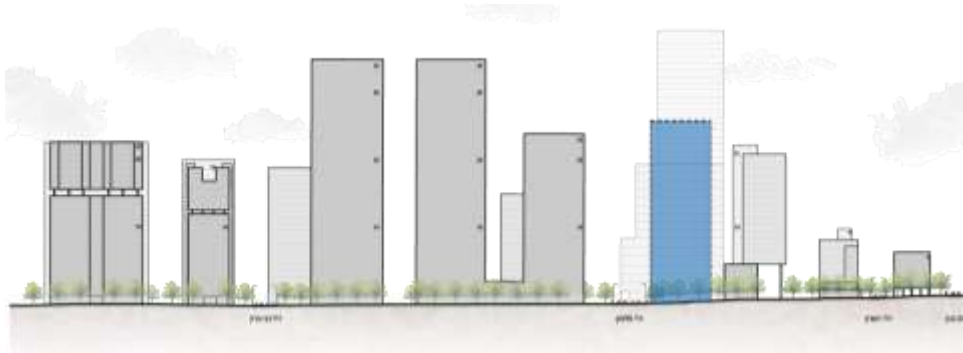
1. כל השטחים המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו מעל לכניסה הקובעת, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, ושטחי שרות אחרים.
2. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעיים כשטחים עיקריים. השימוש יהיה לצרכי מסחר, בילוי ומתן שירותים (כדוגמת קופ"ח, טיפולים וכו'). ע"מ לאפשר היתכנות עתידית לשינוי שימוש בשטחים הנ"ל, קומות מרתפי החניה יבנו בהתאם לגובה קומה הנדרש לקיומם ולתפעולם של שימושים אלה. השטחים העיקריים שיתווספו למגרש בעקבות שינוי השימוש, יהיו מתוך השטחים המותרים בתת הקרקע.
3. לאור שטח המגרש הקטן תדרש הקלה בתכנית מ 60% ל- 70% משטח המגרש באופן שיבטיח 15% מתחום פנוי מכל בניה לנטיעות וחלחול.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		מצב קיים – תכנית 3375	נתונים	
מגרש 02 – דרך מאושרת	מגרש 01 – מגורים, מסחר ותעסוקה		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
-	1039%	-	מ"ר	
-	שטחים עיקריים: 10,845 מ"ר + 750 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 4,398 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 7,480 מ"ר סה"כ: 23,473 מ"ר	שטחים עיקריים: 6,600 מ"ר + 660 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 2,635 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 9,528 מ"ר סה"כ: 19,423 מ"ר	מ"ר	
-	25 (כולל קומת קרקע)	ק"ק + 11 + קומת גג טכנית	קומות	גובה
-	125 מ' מעל פני הים	81.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים)	מטר	
-	עד 70% משטח המגרש (כפוף לתיאום עם יחידת אדריכל העיר)	-		תכנית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מגמות הפיתוח העירוני לרבות מתחם התחנה המרכזית הישנה, והמתחמים שלאורך רחוב הרכבת
2. בינוי גבוה לכיוון רחוב הרכבת, התואם את הרצף לכיוון הרחוב כחלק מרצף המע"ר העירוני משד' רוטשילד ומרחב שבח אל הזרוע הצפונית של נווה שאנן; ולעומתו אגף נמוך הפונה לכיוון רחוב סלמון ומייצר בינוי מלווה רחוב ודרומה לכיוון חלקה מס' 23 המאפשר מרחק בין הבניין לבין מגדל עתיד שיוקם מדרום לתכנית זו. האגף הנמוך בקו בניין אפס הוא בשימוש ציבורי ויכול בעתיד להתחבר לאגף דומה שיוקם בחלקה 23.
3. שטח הגג של אגף B יכול לשמש כשטח פתוח לטובת לטובת הפונקציות הציבוריות.



חזית לרחוב הרכבת, המבנה מודגש בכחול.

תחבורה, תנועה:

1. יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. יש להפריד בין החניות למגורים לחניות שאינן למגורים.
3. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לכל יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
4. תקן חניה 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
7. תקן החניה לשטחי הציבור המבונים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
8. חניות לדו גלגלי יהיו לכל הפחות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
9. חניות לדו גלגלי יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים. מיקום סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סלומון לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא מאפשר מערך משותף עם המגרש מדרום (שכאמור אינו חלק מהפרויקט) תוך הסדרת זכות מעבר במטרה למטרה לצמצם את כמות החיבורים של כלי הרכב לרחוב גם במצב העתידי כאשר המגרש הדרומי יקודם.

לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופניים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה. כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע כולל רצועה ברוחב מינמאלי של 13 מטרים לחזית הצפונית לרחוב הרכבת ורוחב מדרכה של כ- 4 מטרים לחזית רחוב סלומון ממזרח (ובנוסף עוד רצועה של כ- 3.0 מטרים להשלמת המשכיות שביל האופניים המתוכנן בשכונה לקישורו מרחוב סלומון עד לרחוב הרכבת.

שבילי אופניים: כאמור מערך התכנון המוצע משתלב עם ציר האופניים המתוכנן לאורך רחוב סלומון והוא מאפשר את המשכיות הציר מצפון (רחוב הרכבת) לדרום (לתוך השכונה). בינוי הפרויקט במפלס הקרקע תואם ונסוג כאמור בתאום צוות התכנון העירוניים בכדי לאפשר הן מדרכה והן את המשך שביל האופניים. הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 20031-222	דיון בהפקדה

לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים יעודיים במרתף וגישה באמצעות מעלית יעודית.

תחבורה ציבורית: הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ-950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ-900 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב הרכבת וסלומון.

פרוגרמה (חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. הקצאות לצורכי ציבור:
 - רכיב המגורים: נערכה פרוגרמה ל-70 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים קיים בתת רובע 81 (נוה שאנן ופלורנטיין המאופיין בדירות ובמשקי בית קטנים):
 - הקצאות נדרשות למבני ציבור: $0.2 \text{ דונם} = 540 \text{ מ"ר}$ מבונה (בשל קוטנו של המגרש ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - הקצאות נדרשות לשצ"פ: 0.6 דונם סף הבית ועירוני, 0.34 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל קוטן המגרש ונפחי הבניה קיים קושי בהקצאת שצ"פ. יש לבחון תכנון הכולל שטח פתוח בסמוך למבנה המוצע (כפי שמוצע בחלופה א המצורפת).
 - רכיב התעסוקה: עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-770 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - סה"כ שטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-1,300 מ"ר.

ניהול מי נגר:

1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).
2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
3. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
4. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
5. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.
6. פתרונות ניהול מי נגר יהיו בכפוף החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

סביבה ונוף:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל-אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 0031-222'	דיון בהפקדה

6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אוורור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי):

אקוסטיקה

1. יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכן הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019.
2. עבור השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע כי כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח הסביבתי המצורף למסמכי התכנית.
3. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר בניה.
4. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.
5. בתכנון המבנה והמערכות המכניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה ע"מ לעמוד בדרישת תקנות הרעש.
6. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות למטרדי רעש מהצי'לרים על גג בנק הפועלים.

איכות אוויר

1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד', באמצעות פיר וארובה מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מבניהם.
2. בבתי עסק כגון בתי אוכל ומסעדות יותקנו אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.
3. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יהיו לגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח.
5. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.
6. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. פליטת אגוזי גנרטור מעל הגג העליון.

זיהום קרקע

במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי.

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 0031-222'	דיון בהפקדה

2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
3. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.
4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

חשמל וקרינה

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
2. ייבחן מיקום להעתקת שנאי נוסף, במידת הצורך.

בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
- ז. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין
1. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
2. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית הרכבת סלומון. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

מס' החלטה	מס' התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - 22-0031	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0780924	שם התכנית תא/מק/4927 הרכבת סולומון	מגיש התכנית מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ נבטים ווונצ'ר בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית דני קינור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ 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, וחוא 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	מחנות הסעיף בחוק
התכנית תינתן חלק מתחילת התכנית עירונית בדופן רחוב הרכבת. התכנית חלה על שטח של כ- 1.5 דונם המיועד לבניון בפינת תחבורת הרכבת ושלטון וכללת הקמת בניין משרד שימושים מגורים תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבוזרים.	א-62 (ג) חוק תכ"ב תתשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחת"ח) לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 7802	מס' קומות מירבי 30
+ חלקו הארי של מותחם 7802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המתווית תכנית השומרון תא 4321 - עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים - תכנית מפורטת תערך לכלל המתחם בחוגים לעקרונות הבאים: 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.		

2. קביעת החזיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עוד לאטור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל חוזה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% שלטוחי בנייה הבנויים במעל וכלכלה שהשחכנעו כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר. 4. ניתן לעלות על הרחיק הבסיס בכפוף לקביעת הוראות שיבטחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל תחומי המירבי.				
ליך	ליך	סימון תשתות מים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריש יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
+	סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת יעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	
+	סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשיים: מסחר, תעסוקה, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבץ קומת הקרקע כחיות מסחריות.	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	מקבץ שימושים נוספים: מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א) (1) וסעיף 5.4) בטבלת סמל יתרון עד 40% מגורים. מסחר 2 וראו תעסוקה 2 מעל הקרקע בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתנ"מ 5. סעיף 3.1.1 (נ) - שימושים כללים - מוסדות ציבור ומלונאות	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, חשיתות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, חשיתות ושימושים נלווים - 3.3.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	סעיף 3.1.3 (ג) חונכיות תורמות לעיצוב העירוני והעירני ומייצגת	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיועם קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	

תועלות חברתיות בדמות 15% דיוור בהישג יד לפי סעיף 3.1.2 (ב)2 סגרי קטן - 1.5 דונם - רחיק מרבי 10.6 3.3.2 (א)1 - תכנית חבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. 3.3.2 (א)2 - פיתוח קומות קרקע בדיקה לרחוב וככל הניתן בדיקה לחזיתות עדידות ואחוריות וכו'.	התכנית קובעת 70% תכנית לפי סעיף 62 א(5) לחוק		
קביעת שטחי בנייה תעולים על חרי"ק המרבי * 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה תעולים על שטח חבנוי המרבי הקבוע באזור היעד.	סעיף כללי ללא זיתוי נאגריפי	לפי סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ולמלונאות. לפי סעיף 3.1.4 (ו) מגדלות בשומשים ציבוריים - עד רחיק מעבר לרחיק המרבי.	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א)	התכנית קובעת שטחים בתת הקרקע לפי חבנוי ע1.
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר "בנייה נקודתית חריגה לשכונת" ועליות מעל מספר חקומות חקבוע במספר תעיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 25 קומות.	4.2.2 (א)1 + סעיף סעיף 4.2.6 (א) קבוע כי יותרו עד 30 קומות. 4.2.2 (א)3 - תכנית חקומות מספר קומות הגבוה מ 8 קומות ממספר חקומות בבינוי גובל בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בנוגע לפתרונות גישור על הפרשי גבחים. 4.2.2 (ב) נספחים לתכנית, ביני עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי 4.2.2 (ג) - גובה חבנוי	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בטיין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כל שטח התוכנית	חוראות עיצוב כלליות (4.2.1) בנייה בין קווי בטיין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
חקאנה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בינוי מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר חקאנה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערות הסעת המונים	4.1.1 - חקאנה לצרכי ציבור	+
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערות הסעת המונים	לפי

			הוראות יחול על מגרש המסומן בתשריט כימור למסדות 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 מי תכנית קודמות
		רחוב עירוני - הרכבת, סלומון.	קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
	*	סעיף 3.6.14 (ב) - רחובות הרכבת וסלומון הינם רחובות עירוניים לפי בדיקת תכנונית מוקדמת קיימת אמירות לקביעת רוחב מדרכות בין 8- 10 מ' ולחבטית תשתיות נאותות לשבילי אופניים סימבולים כיכר עירונית ומסד ציבורי עירוני חדש הנמצאים ברדיוס 500 מ' מהתכנית, קיבלו מענה בתחום תכנית השומרון תא/4321: שקבע כיכר עירונית ומסד ציבורי עירוני חדש.	
	*	לפי סעיפים: 3.8.1 סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית רחוב הרכבת קר בגין 0 - בתחום לקו תכנין של רוב חביונים ברחוב סעיף 3.8.4 - קווי מתעין: הקו הירוק המסומן ברחוב סלומון - לא חל. תחומי העסק מרחוב סלומון לרחוב שומרון ובין במסגרת תחיל 71 מ'. בתחום לשוני זה רחוב סלומון יתפקד כדרך מקומית (3.8.2) ח סעיף 3.8.1 (ח) - תכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יחידות דיור או מעל 10,000 מ"ר לשימושי העסקה האו מצויה באזור הענפת העלכי רגל תכלול חוות דעת תחבורתית סעיף 3.8.7 תקן חגית	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: (3.8.2) דרכים הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חביונים ציבוריים (3.8.6) תקן חגית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
	לי"ר	לי"ר	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנין לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתירות (4.3.4)
		מרקם בנין לשימור: על מי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המונעת, או בתכנית מאושרת	

אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפוט סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) חזיות סביבתית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 (א) (ב) (ג) (ד) (ה) - חכמת בעלת השמט סביבתית סעיף 4.4.2 סדרות חזות דעת סביבתית ונספח סביבתית המסמך המלצותיה סעיף 4.4.3 בניח ירוקה סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית	+
הוראות בטשא 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 העירייה אתר טבע עירוני או נקודתי: שנקבע בתכנית או כרשימת השימור העירונית.	ל"ר	ל"ר
תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) סגור חמוסות לנשתיות (4.6.2) חזיות כלליות לתכנית ותכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	סעיף (4.6.2) חזיות כלליות לתכנית ותכניות (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	+

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטיות מתוכנית המותר - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית בסטיות ודנה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ודנה מקומית תחילת מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א6), (א6), (א6), (א6) ו-(17) שבו.	
	462(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי בזהב וקוסות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יוצרים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה בראשות עירונית.	
	סעיף	מחוז הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים שלא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(17)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חקיקת קרקע המדרשת לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברמלי, אדרי	025332735		29.11.22
חתימת המועצה ליועצת			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		28.11.2022

ת' כרמל | 2017

הערת
גבי איילנה סולומון - ראש צוף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות הכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה וממליצים לוועדה להיכנס כמגישת התכנית וזאת בתנאים המפורטים להלן:

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים
4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכיר

בישיבתה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
6. הועדה המקומית נכנסת כמגישה לתכנית.
 7. תיאום סופי מול אגף תנועה
 8. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
 9. תיאום סופי מול אגף נכסים - ומחלקת רה פרצלציה ועדכון טבלאות הקצאה בהתאם לדרישתם
 10. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
 11. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
 12. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
 13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
14 - - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק , גל שרעבי דמאיו
שולה קשת

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
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - 0031-222	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

השרון 8-12, נווה שאנן, תל אביב-יפו.

מיקום: השרון 8-12, ת"א גוש: 8937 חלקות: 11,12,13

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. בתחום התכנית מבנה שהוקם במהלך שנות ה-30 ו-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי. כמו כן שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר את שימור המבנים והשימושים הקיימים בתוספת של קומות מעל המבנים הקיימים והקמת מגדל מגורים בצומת רחובות הנגב והשרון מעל הבניה הקיימת. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ-2550 מ"ר, שטח גג ציבורי לציבור בניהול עירוני בשטח של כ-1400 מ"ר כמו כן חלק מיחידות הדיור יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8937	מוסדר	כל הגוש	11,12,13

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 2.687 דונם

התוכן	מס' החלטה
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	07/12/2022
דיון בהפקדה	15 - 0031-222'

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ תנועה: עירד שריבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 יועצת פיתוח: טרי גרינבלט סרברו אדריכלות נוף
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות רטובות - גלבוע מהנדסים
 איכות הסביבה - ESD
 אדריכל שימור - נאור מימר
 שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יוזמי התכנית:

זיו אופק- השרון 8
 אמיר בן שחר, רועי גיל - השרון 10
 ארז ביעזר- השרון 12
 דפנה הוכמן- השרון 12

בעלות:

חלקה 11: נגב השרון השקעות 2013 בע"מ
 חלקה 12: בן שחר נילי
 חלקה 13: הוכמן בלהה, בי-עזר בייזר ארז יצחק, לוי שירה חנה, בורנשטיין גליה, דויטש אהוד, בנימין וידין, טפרסון גד שלמה, אסף יוסף ושילן עידית.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 3 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה בן 3 קומות + קומת גלריה + קומת מרתף. המבנים בנויים בקיר משותף. סה"כ כ- מעל פני הקרקע 6920 מ"ר בנוי בפועל (ללא קומת מרתף).

מבט למבנה הקיים:



מדיניות קיימות:

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד שטח התכנית מסומן בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, התכנית ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות וכמו כן, ויותר עד 40% למגורים.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



25 קומות
בנספח העיצוב העירוני ו 30 קומות בהוראות מפורטות בתקנון

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



התכנית

רקע היסטורי:

בשנת 1937 נבנתה קומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה על ידי המהנדס מ. רוזנגרטן בשנת 1947: נוספו קומות ב' ו-ג' המכילות משרדים ודירות בנות חדר אחד. ברחוב השרון 10 פעל בשנים (1939-1947) אחד ממפעלי התעשייה הצבאית של הצבא. לאחר שנסגר המפעל, הפך המפעל לבית מלאכה.

מצב תכנוני קיים

תכניות תקפות: 2349, ע'1, אף, 44, ג, מ
פירוט ייעודי קרקע קיים: מרכז עסקים ראשי
שטח המגרש: 2,687 מ"ר
מס' קומות
סה"כ 4 קומות

3 הקרקע: מעל

זכויות בנייה - עיקרי: 250% (תכנית 2349) – 6,200 מ"ר
זכויות בנייה – שירות: 30%-כ*
סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 6,920 מ"ר.
רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.6

* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מעל מבנה קיים תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור.
התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים, דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים ו15% דב"י.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. קביעת ייעוד קרקע מייעוד תעסוקה מטרופוליני ליעוד עירוני מעורב.
3. קביעת שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
4. קביעת שטחי בנייה: קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
7. קביעת הוראות לבניית קומה מרקמית אחת מעל המבנה לשימור ומגדל בן 31 קומות מעליהן, סה"כ 35 קומות.
8. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
9. קביעת קו 0 לרחוב הנגב והשרון.
10. קביעת צפיפות כדלהלן: קביעת 131 יח"ד מתוכן 51 דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. 15% מסך יחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
11. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעי.
12. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
13. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובניה ירוקה.
14. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים, מסחר ותעסוקה	26,250	-	27,200	6,250	13703
					33,450 מ"ר על קרקעי 13703 מ"ר תת קרעי

הערות ברמת הטבלה:

זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין – בטלות.

תשריט מצב מוצע:

דרך מאושרת

מגורים, מסחר ותעסוקה

**1. הבינוי**

1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גלריה גבוהה, מעליו תוספת של קומה אחת מרקמית לשימושי ציבור ומעליהן מגדל סה"כ עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

1.2 הבינוי כולל קומה של שטח ציבורי מבונה אחת בתכנית המבנה לשימור ומעליה קומה ציבורית נוספת בתכנית המגדל שתתפקד גם היא כשטח ציבורי מבונה וכמבואת יציאה לגג המבנה המרקמי שיתפקד כשטח ציבורי פתוח בדומה לשצ"פ עירוני אשר יוצמד לשטחי הציבור המבונים לטובת תושבי השכונה, סה"כ 2,550 מ"ר עבור שטחי ציבור בנויים על קרקעיים. כמו כן תובטח בקומת הקרקע כניסה רחבה בעלת נראות משמעותית לשטחי הציבור המבונים מרחוב הנגב כהמשך לרצף מערך שטחי הציבור הממוקם לאורך רחוב הגר"א/הנגב.

1.3 מגדל המגורים ממוקם בפינת הרחובות הנגב והשרון מעל המבנה לשימור כחלק המשכי לרצועת הבינוי של המגדלים בתכנית השומרון ובאופן שיאפשר את המשך כיום החצר הפנימית במגרש ופגיעה מינימלית במבנים לשימור.

2. קווי בניין

- קווי הבניין על פי הקיים במבנה השימור
- קווי בניין מעל הקרקע במגדל לפי המופיע בתשריט

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - - 0031-222ב'	דיון בהפקדה

3. שטחי הבניה

קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה מתוקף תא/5000, בהתאם לפריסת השימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, מפורטת להלן:

סה"כ שטח עיקרי על קרקעי: 26,250 מ"ר
 סה"כ שטח שירות על קרקעי: 6,250 מ"ר
 סה"כ שטח ברוטו על קרקעי: 32,500 מ"ר
 סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 13703 מ"ר
 בהתפלגות של: 12,000 מ"ר ברוטו למגורים למכירה והשכרה
 17,950 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה
 2,550 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים

רח"ק: 12.10

4. תמהיל שימושים-

- קומת הקרקע וקומת גלריה: שימוש מסחרי והשימושים הקיימים היום במבנה ובנוסף שטחים למבואות ושטחי שירות טכניים לכלל השימושים במבנה.
- קומות 1-2 כל המותר בקומת הקרקע ובנוסף משרדים ותעסוקה
- קומה 3-4: שטחי ציבור מבונים
- שאר הקומות במבנה: כל השימושים המותרים בקומות 0-4 לרבות מגורים, מגורים להשכרה ומלונאות.
- מרתפים: שימושים ע"פ ע"1 כולל שימושים נלווים למסחר ובנוסף כל שימוש אחר כולל בתי קולנוע, חדרי כושר, מחסנים לוגיסטיים ועוד. יתאפשרו שטחים עיקרים עצמאיים במרתפים.

6. תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

קביעת 131 יח"ד בשטח כולל של 12,000 מ"ר ברוטו בהתפלגות:
 51 יח"ד להשכרה לצמיתות בשטח כולל של 4,000 מ"ר ברוטו, מתוכם 150 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. גודל יח"ד ממוצעת 50 מ"ר ליח"ד בנוסף 80 יח"ד למכירה בשטח כולל של 8,000 מ"ר ברוטו, גודל יח"ד ממוצעת 80 מ"ר ליח"ד.
 15% מכלל יחידות הדיוור יוגדרו כדיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
 יחידות הדב"י יוקצו מחצית במסגרת דירות המכר ומחצית יוקצו בדירות להשכרה לצמיתות.

7. פרצלציה ועודי קרקע

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

8. שימור

הפרויקט נידון בוועדת השימור בתאריך 12.12.21 והוחלט על שינוי בבינוי והפחתת הקומות המוצעות בתכנית המבנה לשימור. החלופה שנבחרה כוללת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית הבניין לשימור לשימושים ציבוריים כולל קומת הגג שתוצמד לשטחים העירוניים. התכנית המוצעת מאמצת את החלטת וועדת השימור ותואמת את החלופה שנבחרה על ידה.

9. תנועה וחניה

התוכן 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהפקדה	מס' החלטה 07/12/2022 15 - 0031-222
--	---

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8. למסחר 0, לתעסוקה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
- תקן החניה לשטחי הציבור יהיה לכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החניה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתר הבניה.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. במקומות בהן הרמפה תפרוץ מתחום הבינוי בעורף המבנה ייעשה שימוש באמצעות הפיתוח לטשטש את המופע שלה מעל הקרקע.
- פתרון האשפה תואם ואושר עם אגף תברואה והוצג לאגף אדריכל העיר, בשלב זה טרם נקבע שיטת הפינוי האם תהיה מרח' הנגב או מדרך השירות של בנק הפועלים בחזית הצד המזרחית, ובהתאם להצעת אגף תברואה באמצעות ביתן אשפה.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב הנגב לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדריכל העיר.

לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופנעים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה.

שבילי אופניים: הפרויקט מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים ייעודיים במרתף.

תחבורה ציבורית: הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ 425 מטרים.

תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ 425 מטרים.

תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ 950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ 900 מטרים.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית

10. מרחבים מוגנים:

במבנה מתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	מצב מאושר	נתונים	
977%	230%	250%	אחוזים	סה"כ שטחי
26250	6,200	6,715	מ"ר	בניה עיקריים
233%	27%	* 30% (משוער)	אחוזים	סה"כ שטחי
6250	720	805	מ"ר	שירות
1210%	257%	280%	אחוזים	סה"כ שטח

התוכן 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהפקדה	מס' החלטה 07/12/2022 15 - - 0031-222
--	---

32,500	6,920	7,520	מ"ר	ברוטו
35	3 (כולל קומת גלריה גבוהה)	4	קומות	גובה
135	15	-	מטר	
			תכסית קומת גג	
0.8: 1 למגורים 1: 350 לציבורי 0 למסחר 1: 350 לתעסוקה	לא קיים		מקומות חניה	
131	-	-	מספר יחידות דיור	

* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

הדמית מבנה מוצע:



תכנית קומת קרקע
מוצעת:



מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - '22-0031	דיון בהפקדה

פרוגרמה ציבורית (בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. **שימושי התעסוקה:** יש לאפשר המשך קיום השימושים הקיימים והמותרים לפי היתר במבנה הקיים ובתוספת הקומות לתעסוקה.
2. **הקצאות לצורכי ציבור:**
 - **רכיב המגורים:** נערכה פרוגרמה ל-130 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים המאפיין את כלל העיר (גודל משק בית 2.1):
 - **הקצאות נדרשות למבני ציבור:** 0.5 דונם = 1,350 מ"ר מבונה (בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש וחוסר היכולת להקצות קרקע, ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - **הקצאות נדרשות לשצ"פ:** 1.4 דונם סף הבית ועירוני, 0.8 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש ונפחי הבניה המוצעים, קיים קושי בהקצאת שצ"פ במפלס הקרקע, לכן את המענה לשטח פתוח יש לתכנן במסגרת גג המסד שיאפשר גם הצמדת חצרות למבנה הציבורי.
 - **רכיב התעסוקה:** עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-1,120 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - **סה"כ שטחי ציבור מבוניים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-2,550 מ"ר.**

איכות סביבה:

1. כל שטחי המסחר יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיימצא אסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתרים ברשימת המשרד להגנת הסביבה.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.
7. חלחול והחדרת מי נגר:

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - 0031-222	דיון בהפקדה

- פתרונות לטיפול בנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
- שהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או שהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.
- תכסית וניהול מי נגר וחלחול: לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. בשל העובדה שקיים מבנה לשימור בתכסית 1,880 תתאפשר גמישות קלה בשטחי החלחול הפנויים מבניה על קרקעית באישור מה"ע או מי מטעמו
- חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.
- 8. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
- 9. ככל ויידרש חדר שנאים יידרשו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה, או פתרונות מיגון מתאימים.
- 10. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים.
- 11. חומרים מסוכנים: לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
- 12. קרקע מזוהמת:
- יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- לא תותר בניה בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

בניה ירוקה:

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

 - 3.1 בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 - 3.2 צל ונטיעות במרחב הציבורי:
 - 3.3 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 76.8 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העיריית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ניהול מי נגר:

1. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי שהיית מי נגר.
3. 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 המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא

התוכן 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהפקדה	מס' החלטה 07/12/2022 15 - 0031-222ב'
--	---

- ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו ע"י העיריה.
4. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
5. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
6. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

הוראות שמירה על עצים 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:
 - 1.1 לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - 1.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 - 1.3 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

בתי גידול לעצים:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתנאים הבאים:
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני.
- התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית השרון 8-12. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטים כלליים מספר התכנית: 507-0952994 שם התכנית: חשיון 8-12 תל אביב		מגיש התכנית: • בעיר טפרסון • נבד חשיון חשקעות • 2013 בעימ • נילי בן שחר	שורר התכנית: אדריכל גדי בר אוריון
פרטים נוספים סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד): ☐ "רגילה" (שעור לא חוסמח) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
שם חשיון (בה חלה התכנית): סוג חשיון (יש לסמן אחד בלבד): תכנית כוללת בשטח חתכנית		תל אביב יפו עירונית כפרית יש ☐ אין ☐	
חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית	חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית	חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית
חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית		
חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית	חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית	חתכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו חתכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית

1802 כבר תוכנן בתחום תכנית בטבכות הוועדת המחוזית תכנית המשומרן מסי 4321	עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים 1. קביעת תנאים סיבוכיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית כללית המתחם כאזור, תוכל הוועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% למסחרי בניה מבניים במהלך ובבנייה שהשתכנע כי התכנית הנקודתית אינה מועילת אפשרויות פיתוח עתיד של המתחם. לעניין זה, תבנה חוות דעת של מחנכים ודיון. 4. ניתן לעלות על הרחיק מבססו בכפוף לקביעת הוועדה שיבטיחו פגוע והסדרת השימושים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המרבי	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה	חוראות מיוחדות – טבלה שעיף 5.4 קיימות הרורות לשטח התוכנית בטבלת הרורות מיוחדות למתחמי התחנן.
+	באזור תעסוקה מטרופוליטני לפי טבלה 5.4 ויתרו 30 קובות (סעיף 4.2.6).	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: שטחים יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה נספת עיצוב עירוני: עד 25 קובות נספת אזורי ושתחמי תכנון: מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+	אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.
+	פי 3.3.2 (א) - מקבץ שימושים מספיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	פי 3.3.2 (א) - מקבץ שימושים מספיים: מגורים (עד 40% לפי טבלה בסעיף 5.4), וכן שימושים מספיים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובכלד שימושים אלה ויתרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת והתאם לשימושים האותרים בתמס.5.	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליטני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

קביעת שיטת בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטת בניה בסיסיים וקביעת תוספת שיטת בניה עד לשכונת המצח הגרבי.	802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	סמך לציר מתעין (2)(3.3.3) רחיק בסיסי 4.2 רחיק גרבי 12.8	+ התכנית קובעת רחיק 12.21
קביעת שיטת בניה תת קרקעיים - 3.1.5	כלל שיטת התכנית	סי 3.1.5 (ד) - בנת חקרקע יתור כל תשימושים האחרים באותו מגרש מעל חקרקע למעט מגורים, ובכלל של יבואו על חשבון שיטת חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+
קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לסיביות/ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה תעצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 30	סי 3.1.5 (ד) - לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוון של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים לחיבנות בנת חקרקע אל מעל חקרקע.	+ התכנית קובעת 35 קומות, סוף 5 קומות בחקלקל.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.	כלל שיטת התכנית	סי 4.2.2 (א) - מסמכים נלווים לתכנית הכוללת כינוי העולה על 20 קומות סי 4.2.2 א 33 גובה כינוי גובל 14.4.2	+ בכל המגורים חובלים לתכנית יתורכו מגורים בחתאם לחא/5000
הקצאת לרבי עיבוד - סעיף 4.1.1. תועד ותחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שיטת בניה...או חומת שיטת בניה מיוחד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאת לאו פיתוח של שטחים לשטחים עיבודיים ותשתיות.	802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	סי 4.2.1 - הוראות כלליות סי 4.2.3 - הוראות לבניה במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש	+ התכנית קובעת תכנית של 70% מבושקת חריגה מתכנית לפי סעיף 4.2.2 (א) 5
הוראות למרפכי תחבורה - 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לעומדים תכנים: דרכים (3.8.2) תוך חניה (3.8.7)	נסיח תחבורה כל שיטת התכנית	סי 4.2.4 - הנחיות בדבר נטישת ועצים	+ בתחאם לחייד יתי אסטריטיות
שימור - סעיף 4.3. הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מרקם בנוי לשימור: על פי ספח העיבוד העירוני מוכנת או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור	סי 3.8.1 (ב) (ד) סי 3.8.7	+ התכנית כונה בוועדת שימור.

	בחכנית המוצעת, או בחכנית מאושרת אחר עתיקות על פי נספח השתיקות		
איכות סביבה - סעיף 4.6 הנדרת חכנית בעלת חשמל סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) הנחות מורכבות (4.4.4) תנאים לחקירה (4.4.5) תסמונת לסטות מחוראות סעיף 4.6	בכל שטח חתוכנית	סי 4.6.1 (נז) - עירוב שימוש, סי 4.6.1 (ח) - חכניות המאפשרת ביוני של 20 קומות ומעלה, סי 4.6.2 - חרזיד סביבתית	קיימות חרזיד סביבתית *
תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים האמורים: מגרש חמישי לתשתיות (4.6.1) הנחות כלליות לחכנות חכניות (4.6.2) בדיקות אגירה ורדיוס מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסבל (4.6.6)	בכל שטח חתוכנית	סי 4.6.4 - ניקוז סי 4.6.5 - ביוב	קיימות נספח תשתיות מים וביוב נשטרים 15% שטח מנן מבניה על ותת קרקע

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחנות הסעיף
החכנית בשמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחל עליו חלונות כוללנית לא תסתור את החכנית הכוללנית, ואולם תהיה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	מ62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בגינה בין ייחידים שונים, (א8) - הנדסה מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בגינה ברשות עירונות.	
סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מוגשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	איוורור 3 חלקות לחלקה אחת
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו מנין חקביה בתכנית	+ קביעת קווי מנין
סעיף קטן (א6)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ קביעת תכנית מנל 60%
סעיף קטן (א8)	כל עניין שנחת לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')	+ תוספת של עי 5 קומות בחלקה
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוש וקביעה או שינוי של הוראות ל יאחר לשימור לפי המפורט בסעיף	+ קביעת מבנה קיים לשימור
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולענין חפצות קרקע הנדרשת לצורכי עיבוד... בהתאם למפורט בסעיף.	+ ויקות חסות וחריסת חלקי מבנים

שם וטם משמח	מספר ת.ו.	תחית	תאריך
אודי כרסלי, אודי	025 3327 35		09.11.22
שם וטם משמח	מספר ת.ו.	תחית	תאריך
חראלת אברהם און, ערד	243 8996-9		28.11.2022

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
15 - 0031-22	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן :
15. תיאום סופי מול אגף תנועה
 16. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
 17. תיאום סופי מול אגף נכסים
 18. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
 19. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות

בישיבתה מספר 0031-22 ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן :
20. תיאום סופי מול אגף תנועה
 21. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
 22. תיאום סופי מול אגף נכסים ומחלקת רה-פרצלציה
 23. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
 24. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
 25. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
 26. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 27. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, שולה קשת

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

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 שב"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 1: 3. 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, תא/2603א', 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 קירווי 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 60 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 ודיוור מיוחד הכולל דיוור 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 :

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
מגורים	מ"ר	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				
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
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
דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		דיור מיוחד
דיור מיוחד : 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	---	---		תכסית

יח"ד : 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור 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** למגוריםמתחם 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 דיור 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 בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה 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 לוועדה.

זמן ביצוע: שוטף.

הוועדה 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 הוועדה 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 לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, 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 שוכנת נווה עופר תא/מק/9061

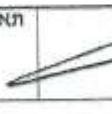
			לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקוף השכונה			
		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממויינים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התוודשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 (ג), (ד) • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המייבני ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר 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 גודל זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חסול 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) - בניית 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).	+
הקצאת ציבורי הוראות	הקצאת ציבורי הוראות - 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 והקמה יוקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	תואם חו"ד יחידה אסטורטגית. הגודל שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לב- 59% משטח התכנית. חתכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור

קביעת זיקת חטאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בטיחות הפרטים 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 שינוי יעוד (ד).	מתחם 707-א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיצור 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 בגובה ברוחב 20 מ' ומתוכנן 8 מ' למדרגות 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 רחוב עירוני – חבטות מדרגות 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 קרוי 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 חווי"ד ונתבוננות מתואמות עם אנף תנועה.	סעיף 3.8.1 – שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) – תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ד) – דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 – תקן חנית + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ת) – ביטול דרך מקומות.	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
לי"ר	לי"ר	מרכז בניי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור: הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לבחור הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכז בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	
+	סעיף 4.4.1 (ת) – תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות נמלל – תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניה ירוקה	בכל שטח תתוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאמרים להפקדה (4.4.5) היסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	הוראות כלליות לתכנית תוכנית
לי"ר	לי"ר	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 ותכנית 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 ותכנית (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.			
מונהס 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 און, עריד	2438976-9		31.3.2020

רו ברעס | 2017

הערות

בני 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 סיוע 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 הבינויים דרך המתנ"ס ובי"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 ל-15 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 של 20 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 בת"עויות 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
 נמנעת: 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 86'ד 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' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-20' 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 ממ"ד: 15,216 מ"ר מרפסות: 15,216 מ"ר שירות: 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ד': מגורים: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות	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: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד

ממוצעת				
גובה	קומות	4	4	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת
מטר				עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת
תכסית				110 מ' 65%
מקומות חניה		0		עד 65%
מסחר	מ"ר	250	250	967 למגורים
				עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)
מקומות חניה				48 למסחר
מבני ציבור		1700	35,100	עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר סה"כ : 56,629
דיור מיוחד		---	---	דיור 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
מספר יח"ד		---	--	דיור מיוחד : 80 יח"ד
גובה		---	---	עד 15 קומות 70 מ'
תכסית		---	---	עד 25 קומות 95 מ'
צפיפות מגורים נטו				65%
רח"ק ממוצע				44.7 יח"ד לדונם
				49.3 יח"ד לדונם
				5
				5.8

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: בתבוע 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 לכלוך 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 ועשיו 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 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 הפריסה 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 קינסברונר: 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 תחזוק 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 השבחה

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 מזהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דויר. 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 הוועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הוועדה 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 בדברפט 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) – 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".

1.1.2. 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 והרחובות הגובלים בהם, את פירוט קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות 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 : "יותרו 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 (לדוגמה 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 הבוגרים 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 רישוי:

- 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 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 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, 400, 2002, 401 ו-400 להגשת הבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים 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 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 מתייטר 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 לשלביות 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.

7.6. 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 בעיריה".

ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא : "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיור 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/מרקמית 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

אד"ר אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התנגדות מה"ע.

אסף הראל : מה ההבדל בין דיור ציבורי לדיור ציבורי לקשישים? למה יחידות הדב"י שונות בין המתחמים באחוזים 10-15 אחוז? מהם ההיקפים בכלל, של יחידות הדיור?

אילן פרי : ביחס לחברת חלמיש - היא מציעה דיור ציבורי רגיל ודיור ציבורי לקשישים. מתחמים של דיור ציבורי לקשישים בנויים אחרת ומתופעלים אחרת על ידי חלמיש מאשר דיור ציבורי רגיל. שם יש דגש על שטחים משותפים, דירות קטנות, זה מנוהל על ידי עובדים סוציאליים.

חן אריאלי : זהו פרויקט חדש של משרד בינוי ושיכון. הוא מתאים למרחב מוגן, הדירות קטנות יותר והמרחבים הציבוריים גדולים, כמו דיור מוגן רק בדיור ציבורי. הדיור הציבורי הרגיל לא עונה לצרכים שלהם.

אסף הראל : מי עומד מאחורי הדיוק הזה? היחידה האסטרטגית? למה אנחנו עושים אותו?

אילן פרי : היחידה האסטרטגית שזיהתה צורך של דיור ציבורי לקשישים. משרד הבינוי והשיכון רוצה להשתמש במגרש הזה כ"מחסנית" שתאפשר לו להעביר לשם באופן זמני דיירים במתחמים קיימים כדי לשפץ ולהרחיב אותם.

ליאור שפירא : כלומר אפשר לעשות שם רק דיור ציבורי לקשישים.

אילן פרי : כן

ליאור שפירא : מי מנהל את זה שאנחנו בוחרים להגביל?

אורלי אראל : חלמיש.

אילן פרי : ביחס לשאלה השניה על מס' יחידות הדיור - אפשר לראות את 3 המתחמים ביעוד מגורים. במתחם א' מוצעות 409 יח"ד, במתחם ב' מוצעות 380 יח"ד במתחם הדרומי 479 מוצעות יח"ד. במתחם הדרומי (ג'), ברחוב האירוס, ישנה חובה לביצוע עבודות תשתית שיחולו על היזם, בעיקר חשמל. לכן, בכדי

שהמתחם הדרומי (ג') יהיה כלכלי, אנו מבקשים 10% יחידות דב"י ולא 15%, כמו בשני המתחמים האחרים. מדיניות הדיור העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% ולא 15%.

אסף הראל: כמה יזמים יש?

אורלי אראל: אנחנו לא יודעים.

אסף הראל: הוא מתאר את המטלות של מתחם ג', אין פה הסתכלות כללית על כל תחום התכנית.

אורלי אראל: אנחנו רוצים לאפשר שהמימוש יהיה בכל מתחם בנפרד.

אסף הראל: מה כל כך יקר במתחם ג'?

אילן: צריך להעתיק שב"צ מחלקו המזרחי של המתחם לחלקו המערבי של המתחם וישנה חובה לביצוע עבודות תשתית.

אסף הראל: הורסים הכל, לא?

אלי לוי: יש מבנה ציבור פעיל במתחם ג'.

אורלי אראל: יש רחוב קיים, שיש בו תשתיות, הרחוב מבוטל והופך לייעוד מגורים. את כל התשתיות העירוניות של הרחוב צריך לבטל, להעתיק, העירייה לא תעשה את זה. הרחוב מתבטל וכל התשתיות העירוניות שלנו - הכל צריך לבטל ולהקים משהו אחר, שגורר עלויות מאוד גבוהות.

אסף הראל: ומבנה הציבור - מה גודלו?

אילן פרי: קצת פחות מ-1000 מ"ר, סביב 800 מ"ר.

אסף הראל: ואנחנו מוותרים פה על 5 אחוז מ-400 דירות בערך? מוותרים בערך על 20 דירות?

אילן פרי: קבענו אחוז דב"י, כדי לוודא שמבחינה שמאית המתחם הזה יהיה כלכלי. זו חו"ד של שמאי התוכנית והמחלקה העירונית שבדקה את הדו"חות.

אורלי אראל: צריך גם שיהיה איזון על המשימות בין 3 המתחמים האלה.

אסף הראל: במתחמים א' ו-ב', יש רק בניה פשוטה רגילה? ע"י מי זה מנוהל?

אורלי אראל: זה לא דב"י עירוני.

אסף הראל: אנחנו יכולים בדב"י פרטי להגדיר 40 אחוז?

אילן פרי: כן. זו מדיניות הדיור העירונית במגרשים פרטיים.

אסף הראל: עד 40 אחוז? זה קורה הרבה ורק לי זה מוזר?

אורלי אראל: 40 אחוז זה שיעור ההנחה ממחיר השוק. 25 שנה.

הראלה אברהם אוזן: מחיר השוק מתייחס לתקופה, כתוב 20 שנה, רצו יותר, וטענו שלא בטוח שלשון החוק יכולה לשאת יותר. לגבי 40% - זה אושר במועצה באוגוסט.

אורלי אראל: למעט מקרים יוצאי דופן - התוכניות שיגיעו לפה הן דב"י ל-25 שנה ב-40% הנחה.

אסף הראל: אנחנו יכולים לנסות פעם אחת ל-40 שנה ונקבל פסיקה?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית אישרה מדיניות שדיברה על דב"י ל-25 שנה.

ליאור שפירא: למה להגביל את הדיור רק לקשישים? אם אני בעל הבית?

אורלי אראל: אתה לא בעל הבית. הדרישה באה מהיחידה לתכנון אסטרטגי.

דורון ספיר: אולי נעשה את זה בהסכם.

אירית סייג: משרד השיכון הבין שלמעשה לקשישים שנמצאים בדיור סוציאלי אין פיתרון.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לדעת, למה לא פשוט להוסיף גם דיור ציבורי כללי?

אירית סייג: כי אין לנו דיור ציבורי לקשיש.

דורון ספיר: למה לא להשאיר את זה כללי?

ערן מאירסון: הפרוגרמה נבנתה לדיור ציבורי לקשיש.

אורלי אראל: אם נכתוב בתב"ע משהו כללי, כמו דיור מוגן, יום אחד חלמיש לא תהיה שלנו, ואז מדינת ישראל תתנהל בדיור מוגן כמו באיכילוב. לכן אנחנו אומרים: לא, צריך להיות דיור מוגן ציבורי לקשישים. אופירה יוחנן וולק: אם יעשו את מה שאתה רוצה לעשות, הקשישים שגרים בשכונה ובאזור הזה לא יקבלו את הדיור המוגן הזה כי זה דיור ציבורי. פה העירייה רוצה לדאוג לקשישים שגרים באזור ויכולו להישאר באזור מגוריהם.

אורלי אראל: אנחנו מדווחים לוועדה על התנגדות מהנדס העיר.

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

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה א' בישיבתה מספר 168 מיום 03/10/2022 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10689 בעמוד 10206 בתאריך 27/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום 05/08/2022
הארץ 04/08/2022
מקומון ת"א 05/08/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ.
3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15.
4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית, יש להגיב אליה כאל התנגדות).

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
שמאות				
	5	מוצע להגדיל את מס' יח"ד בתא השטח (ל-542 יח"ד) ליצירת תמהיל דירות מגוון: מכפיל יח"ד בתא שטח 1003 (2.78) הוא נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002 (מכפיל 3.0). בשקלול שטח נכנס דירות התמורה הנכנס, וההוראה ל-20% דירות קטנות, נותר ליזם תמהיל דירות בלתי-מגוון, הכולל הרבה דירות בשטח 120 מ"ר ומעלה. ניתן לנמק זאת בבדיקה הכלכלית ע"י קביעת מקדם הפחתה של 10% בשווי דירות היזם בתא השטח שישנה את החישוב וידרוש הגדלת מס יח"ד לכדאיות כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	(א) המדד הנכון והמקובל לכדאיות כלכלית היא בזכויות במ"ר לשיווק ולא במספר יח"ד. במקרה הנדון, מאחר ויח"ד הנכנסות גדולות, נקבע גם שטח יח"ד יוצאות גבוה. (ב) התמהיל יח"ד המופיע בשומה שצורפה להתנגדות אינו מיטבי, ובתמהיל סביר יהיו פחות ממחצית הדירות קטנות מ-120 מ"ר - היקף מקובל שאין כל קושי לשווק. (ג) גם בשומה שצורפה להתנגדות (סעיף 13.1) מודגם כי מתוך 14 עסקאות המוצגות בסביבה, 11 בדירות הן בשטח העולה על 125 מ"ר. חישוב ההכנסות למרחב התכנון בוצע ע"פ תמהיל שממילא הביא את גודל יח"ד בחשבון. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת.
	5	תא שטח 1003 ממוקם בשולי התכנית, בצמידות לבית העלמין ולנתיבי איילון. לכן, במסגרת הבדיקה הכלכלית יש להביא	לדחות את ההתנגדות	הבינוי הקרוב ביותר לאלמנטים שצוינו מצוי במרחק 40 מ' מבית העלמין ולמעלה מ-100 מ' מנתיבי איילון, כאשר הטווח משמש כשטח

		בחשבון הפחתת שווי של 5-10% בשווי דירות היזם.		פתוח. לפיכך, לא נראה שיש מקום לבצע התאמות שווי. יתר על כן, גם בפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה קיימים מטרדים – הוא ממוקם במרחק 40 מ' בלבד מדרך בן צבי ו- 90 מ' מבית המעצר.
	5	מבוקשת הגדלת היקף שטחי שרות עיליים למגורים.	לדחות את ההתנגדות	ראו פירוט במסגרת פרק האדריכלות להלן (בהתייחס לסעיפים 5 ו-7 להתנגדות).
	5	יש לתקן את תחשיב עלויות הביצוע הישירות: הבדיקה הכלכלית נערכה לפני כשנה וחצי לפי 5,400 ₪ למ"ר בלבד ולפי מחשבון העלויות המעודכן של מחירון "דקל" הינו 6,500 - 8,150 ₪ למ"ר. כמו כן, בהתאם לסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 23.6.22 נקבע שבמסגרת דוחות תקן 21 יש להעדיף מחשבון עליות שמבטא את מאפיינים המיוחדים למיזם. אם כן, יש לעדכן לפי מחשבון "דקל" המקובל ובהתאם למאפיינים של המיזם (מיקום, תצורת בינוי וכו').	לקבל חלקית את ההתנגדות	א. מוסכם כי נכון יהיה בטרם מתן תוקף לערוך בדיקה עדכנית שתכלול התייחסות לפדיון היזם ועלויות הבניה הישירות העדכניות (הנתונים עודכנו במסגרת התנגדות מה"ע). ב. עם זאת, אין הסכמה לגבי הנתונים שצוטטו, היות ובמידה ועושים שימוש במחשבון דקל יש להיצמד לנתוני <u>לכל מרכיבו</u> . כך למשל עלות המרתפים ע"פ דקל עומדת על פחות מ 2,600 ₪ למ"ר כאשר בתחשיב הובאה בחשבון עלות של 2,900 ₪.
	5	(א) שיעור הרווח הנדרש ע"י הבדיקה הכלכלית שערך שמאי התכנית הינו 18% בהתאם לתקן 21.1. את התב"ע הוחלט להפקיד טרום תחילת תקן 21.1, ולכן שיעורי הרווח הרלוונטיים צריכים להתבסס על תקן 21 המקורי (קרי - לפחות 20% מכלל העלויות). (ב) שיעור הרווח שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי באזור ת"א הוא 14% מכלל העלויות כאשר מותרת סטיה בשיעור של 2% מעל ערך זה, בהתאם לרשימת פרמטרים שמתוכם מגבלות, דחייה ופינוי בעלי הדירות רלוונטיים לתכנית זו. מכאן ניתן להסיק שנדרשת הקלה משמעותית בשיעור הרווח בהתאם לפרמטרים שהשמאי הממשלתי הראשי הציב.	לדחות את ההתנגדות	(א) כבר במועד קידום התכנית היה מקובל ונהוג בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, וכן בפועל ע"י יזמים ובנקים מלווים, כי הרווח שנקבע בתקן 21 גבוה וכי ניתן להסתפק בשולי רווח שבטווח 16% - 18%. (ב) ע"פ הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 9 ליוני 2022, הרווח המתאים לפרויקט פינוי בינוי בת"א עומד על 14%. להלן התייחסותי לסעיפים בהנחיה זו המאפשרים הגדלת הרווח: א. היטל השבחה - נקבע כי מתן פטור מגדיל וודאות ומאפשר הפחתת הרווח. לא רלוונטי. ב. גודל מיזם - מיזם הכולל מעל 800 יח"ד מאפשר הקטנת רווח. לא רלוונטי. ג. שיעור הסכמת בעלים - שיעור מתחת ל 65% חתימות מגדיל סיכון.

אין נתונים לגבי אחוז ההסכמות. ד. סוג מיזם – בינוי בינוי מאפשר הקטנת סיכון. במקרה הנדון הונח פינוי בינוי מלא - לא רלוונטי. ה. מגבלות - מגבלות פיזיות מגדילות סיכון. לא רלוונטי. ו. דחייה - דחיה חריגה למימוש מגדילה סיכון. לא רלוונטי. ז. פינוי בעלי דירות - שוק שכירות רוי מגדיל סיכון. רלוונטי. ח. צורך בקרקע משלימה - מגדיל סיכון. לא רלוונטי. מאחר והוצגה רווחיות ממילא גבוהה מ 14% ללא כוונה להיצמד לרווח של 14%, הקושי הקיים בשוק השכירות ממילא מקבל ביטוי.				
בחנית תחשיב הרווח שצורף להתנגדות מעלה כי לפרויקט רווח מספק מהטיעונים הבאים: א. תמהיל הדירות לחישוב סביר ואין קושי לשווקו. ב. מסד הנתונים של עסקאות ההשוואה שמוצג בסעיף 13 לשומה שצורפה להתנגדות אינו מייצג: (ב1) מוצגות עסקאות מפרויקט אחד בלבד. בסביבה קיימים פרויקטים נוספים, כפי שהוצגו בחוות הדעת עבור התנגדות מה"ע, המייצגים מחירי מכירה גבוהים משמעותית ובממוצע לפחות 30,000 ₪ למ"ר. (ב2) ממוצע שטח יח"ד המוצג מטעה - מאחר והוא מתייחס של כ 125 מ"ר/יח"ד, בעוד שהממוצע במרחב התכנון לשיווק נמוך מהותית. (ב3) מרבית העסקאות לקוחות משנת 2021 ובוצעו כמעט כולם לפני למעלה מחצי שנה ומאז חלה עליה משמעותית במחירי השוק. (ב4) מוצגת עסקה אחת בלבד הרלוונטית לגודל יח"ד דומה ליח"ד הקטנות - לדירה בשטח 74 מ"ר בסכום של למעלה מ 2,500 ₪ ביחס לתמחור דירות אלו ע"י השמאית. ג. תחשיב עלות התכנון בשומה שצורפה להתנגדות (25,000 ש"ח)	לדחות את ההתנגדות	העדר כדאיות כלכלית: לסיכום, ובהתאם לסעיפים 1 - 5, יש להגדיל לפחות את מכפיל יח"ד המוצע בדומה לשאר המתחמים על מנת לשפר את הכלכליות.	5	

גבוה מהמקובל משום שאינו לוקח בחשבון שהתב"ע מאושרת. ד. חישוב התמורה לשטחי המסחר גבוה מדי (גבוה אף מהחישוב בחוות דעתנו אשר היה ממילא על הצד הגבוה). ה. לא נכון להוסיף לתחשיב 1% עבור עלויות ייזום + שונות משום שעלויות אלו הינן חלק מהמרווח היזמי. ו. עלות המימון העומדת על כ- 6.5% גבוה מהמקובל כיום.				
אדריכלות				
היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממו"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוו זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. (ב) ההשוואה לתאי השטח האחרים אינה רלוונטית משום שהיקף שטח השירות העילי ליח"ד זהה. אחוז שטח השירות בתא שטח 1003 נמוך יותר משום שהשטח הנכנס הממוצע ליח"ד גדול יותר.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) מבוקשת תוספת שטחי שירות עיליים למגורים : להגדיל ל-50 מ"ר/יח"ד כולל ממו"ד (במקום 35). שטחי השירות שהוגדרו לא יאפשרו את מימוש התכנית. (ב) אחוז שטח השירות המוצע ליח"ד למגורים בתא שטח 1003 (39%) נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001, 1002.	7 + 5	טבלה 5
שטחי השירות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכנית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותר בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ל-60 מ"ר/יח"ד (במקום 50.6 מ"ר). בתא שטח 1003 מוצעות שתי חלופות בינוי ועל תחשיב שטחי השירות לתת מענה לשתייהן. חלופת בינוי ב' תגדיל את שטחי השירות ביחס לחלופת בינוי א' (בינוי של 18 קומות במקום 30 קומות מגדיל את מספר הגרעינים ואת תכנית המבנים). הגדלת תכנית המבנים תקטין משמעותית את יעילות החניון התת קרקעי לחניה ויידרש שטח שירות גדול יותר. ה. פתרונות תת קרקעיים לפינוי אשפה ומיחזור למגורים, ובנפרד אספקה ופינוי למסחר - במרתף יידרש שטח גדול לתמרון משאיות, עמדות פריקה לרכב תפעולי, רדיוסי סיבוב וחדרים טכניים. ו. מאחר שאין דירות בק"ק, בשונה מתכניות אחרות בהן חלק גדול	7 + 5	

		משטח ק"ק מהווה שטח עיקרי לדירות גן, ובשונה מתכניות המתירות חדרי אשפה ומיחזור בק"ק, רוב תכנית המגורים הבנויה ישמשו כשטחי שרות לרווחת הדיירים. ז. אשפה פניאומטית - ידרש חדר מצנח קומתי שיגדיל את גרעיני הבנין בכ-8 מ"ר לקומה. בנוסף יידרשו מנופים מיוחדים, אחד לכל גרעין, ובנוסף למסחר. הפרדת מערכות בין המסחר למגורים גם היא תגדיל את השטח הנדרש. ח. איורור חניונים ואיורור מנדפי המסחר עד לגג העליון - ידרשו פירים שיגדילו את גרעיני הבניינים. ט. קומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 - 6 מ' נטו וקומות מרתף עמוקות וגבוהות יגדילו את מס' מהלכי המדרגות הנדרש (יידרשו 2 מפלסי גובה לקומת מסחר) ויאריכו את אורך הרמפות לגישור בין המפלסים. י. חדרים טכניים מיוחדים נוספים שידרשו בפרויקט כגון עמדות הטענה לטעינת רכבים חשמליים, מאגרי השהייה למי נגר, מאגרים לאיסוף מי מזגנים, חדרי שנאים וכו'. יא. החמרת תקנות הנוגעות בטיפול טרמי למעטפת ולגרעין-ת"י 1045 , ת"י 5282 וכו' - התקנות מגדילות את עובי קירות הגרעין והממ"ד בפועל. יב. החמרת הדרישות ההנדסיות לעמידות באש ורעידות אדמה המשפיעה על עובי הבטונים במעטפת ובגרעין. בנוסף, העדכונים מגבילים את האפשרות לטרנספורמציה הנדסית שלא מאפשר ביטול עמודים ולכן יגדיל את השטחים הנדרשים במרתפי החניה. יג. דרישות תקן החניה לאופניים ואופנועים ולחניות נכים בנוסף לתקן למגורים התקף - נדרש מקום חניית אופניים לכל יח"ד, חניית	
--	--	---	--

		אופנועים לכל 10 יח"ד בנוסף לתקן החניה ברכב. יד. תקינה ירוקה - הדרישות העירוניות לעמידה בתקינה הירוקה גדלו – חדרי אופניים, חדרי מיחזור, הפרדה בין מערכות וגישה למסחר ומגורים להקטנת מטרדים.		
טבלה 5	7	תיקון טעויות סופר בטבלה 5 : (א) תיקון סה"כ שטחי בניה בתא שטח 1002 ל- 63,616 מ"ר. (ב) תיקון שטח מרפסות בתא שטח 1003 ל- 5,748 מ"ר עבור מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) טעות הסופר נפלה בשטח השירות התת קרקעי בתא שטח 1002 : נרשם בטעות 22,056 מ"ר במקום 20,056 מ"ר. ההיקף הכולל של הזכויות (61,616 מ"ר) הוא הנתון הנכון. (ב) סך השטח למרפסות בטבלה 5 הינו 5,748 מ"ר. הערך עבור השימוש מגורים יתוקן בהתאם לערך המופיע בטור סה"כ הזכויות.
6.14 א	7	לבטל / להגמיש את הוראת הסטייה הניכרת : תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. עפ"י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה לא ניתן יהיה בעתיד לקבל הקלות ברישוי, לכן יש לנהוג באחריות ולאפשר גמישות.	לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות, המפורט בטבלה 5, הנו מקסימלי בכפוף לעקרון סופיות התכנון ובהתאם לכושר הנשיאה השכונתי והעירוני.
תנאים למתן היתרי בניה				
6.2 ז	10 - 19	הנוסח במסמכים המופקדים ("קבלת היתרי בניה בתכנית יותרו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון") – לפיו יש לבצע פינוי בפועל של המבנים להריסה בטרם וכתנאי לקבלת היתר בניה - מהווה סיכון יזמי גדול מכיוון שהיזם נדרש לשלם דמי שכירות בהיקף של מיליוני שקלים בטרם קבלת היתר בניה. עפ"י המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות להתחדשות עירונית (נספח ג') רשום ש"לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות". מבוקש לתקן את הסעיף 6.2 ז שקבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים – ולא בביצוע הפינויים בפועל.	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב".
4.1 ה(1)	20 - 23	מבוקש לתקן את הסתירה בין	לקבל את	למחוק את ההוראה המגדירה את

		ממוצע יח"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תא שטח 1003.		ההתנגדות	השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח ביעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.
4.1.1 ב(1)	24 - 26	מבוקש לאפשר גמישות להקמת שטחים לרווחת הדיירים.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מוסכם לשנות את הוראות סעיף 4.1.1(ב) כך שהדרישה "50% משטח קומת הקרקע ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק 2 (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי) אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק 1 (שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים). מתנגדים למיקום שימושים עיקריים למגורים (לרבות מועדון דיירים) בתת הקרקע.	
6.4 ז	27 - 29	מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות	אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר לשם ייעול השימוש במשאב החניה.	
7.1		לתקן את הוראות השלביות לנוסח: "כל המגרשים ביעוד מגורים ו/או מגורים ד' בכל מרחב תכנון ימומשו ויוקמו בשלמות ובשלב אחד".	לקבל חלקית את ההתנגדות	מוסכם לפתור את הקושי המפורט בסעיף 32 להתנגדות באופן הבא: להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "מרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה ביעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון – אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	

2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
	1 - 4	תוספת שטחי שרות עיליים: מבוקש להגדיל ל-45 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד (במקום 35 מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניווד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
	5 - 8	מבוקש להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע:	לקבל את ההתנגדות	שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים

השטח שהוקצה בעבר לשטחי שרות בתת הקרקע נחשב בעבר כמספק אך בתכנון פרויקטים בסדרי גודל דומה בשנים האחרונות לפי התקנים החדשים, נדרשים שטחי שרות גדולים יותר מבעבר (חניות אופניים ואופנועים, פינוי אשפה מתקדם, מערכות מתקדמות הדורשות חדרים טכניים גדולים יותר ועוד). לאור העובדה שבחלק מהבניינים ייעשה שימוש בק"ק למסחר, יהיה צורך לאפשר שטחים ציבוריים משותפים גם בתת הקרקע.		בתכסית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותרו בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.
מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יחה"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תאי שטח 1001 ו-1002.	לקבל את ההתנגדות	למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.
מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות	לשם ייעול השימוש במשאב החניה, אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר.
מבוקש לתקן את סעיף התנאים לקבלת היתר בניה ("קבלת היתר בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון"). הוראה זו מחיבת לפנות את הבעלים מדירותיהם לתקופה בלתי ידועה עד קבלת היתר בניה במקום שהפינוי יהיה לתקופת הבניה בלבד. לא סביר שבעלי הדירות לא יפנו את דירותיהם לתקופה בלתי קצובה וללא וודאות כי אכן יתקבל היתר בניה, או בטרם יקבלו מהבנק המלווה את כל הערבויות הנדרשות כתנאי לפינוי דירותיהם. הוראה זו הופכת את יישום התכנית לבלתי אפשרית מבחינה מימונית מכיוון שתנאי עיקרי לפינוי הדירות הינו הפקת ערבויות לפי חוק המכר להבטחת התחייבויות היזם למסירת הדירה החדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום שכר דירה וערבויות נוספות. חוסר הוודאות	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז): "קבלת היתר בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".

		באשר לתקופת הפינוי אינו מאפשר לקבוע מסגרות אשראי הנדרשות לפרויקט ולהפיק לבעלי הדירות את הערבויות הנדרשות להם. בנוסף, הוראה זו יוצרת מטלה כלכלית בלתי סבירה הכוללת מיליוני שקלים בכל חודש לתקופה בלתי מוגבלת ובלתי ידועה מראש ושאינה נכללה בדוח השמאי.		
--	--	---	--	--

3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
טבלת הקצאה ואיזון		קיימת טעות בהגדרת "שטח בנוי בהיתר": השטח בטבלה לא לקח בחשבון שטח תוספת בקומת הגג עפ"י היתר מס' 5-920355 מיום 10.5.1992. עבור קומת הגג נרשם בעמודת תוספת שטח 0 מ"ר. יש לתקן את הנתון בטבלה עפ"י היתרי הבניה ובהתאמה את החלק היחסי של תת חלקה 15.	לקבל את ההתנגדות.	יתוקן לפני מתן תוקף לתכנית. ההשפעה על יתר בעלי הזכויות שולית.

4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב - יפו

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית				
תשריט מצב מוצע 6.2(ט"ז)	1.1	בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו המתח העליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, ובמרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין בתאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים: (א) למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן. (ב) למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) הדורש כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה מקו המתח העליון	לקבל את ההתנגדות	

		הקיים. (ג) למחוק התייחסויות רלוונטיות נוספות ביחס לסקר קרינה משאר מסמכי התכנית.		
	לקבל את ההתנגדות	התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש : (א) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור כל מתחם מימוש והרחבות הגובלים בו, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א. (ב) 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. (ג) 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. (ד) 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. (ה) יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.	1.2	6.1 6.2 6.9
שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף הגדרה: "דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות	2.1	1.9

		לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם.		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לתקן למונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים בסעיפי הוראות הבינוי ובשאר מסמכי התכנית - במקום מונחים אחרים שנכתבו לסירוגין ("דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).	2.2	
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לשנות לנוסח 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. מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי אחסון לשאר שימושי הבניין. לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.	2.3	4.2.1
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת להגדיל את הגמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.	2.4	4.2.2(א)(7)
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את מספר היח' בדיוור הציבורי בתא השטח מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים.	2.5	טבלה 5 2.2 4.2(ד)

		במקביל להפחית את מס' יח"ד הרגילות מ-60 ל-48 – הכל תוך שמירת גודל יח' ממוצעת הן לדיור הציבורי והן למגורים. כמו כן יש לעדכן את מס' היח' לדיור ציבורי לקשישים מ-80 ל-100 בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית), בסעיף 4.2(ד) ובשאר מסמכי התכנית הרלוונטיים.		
טבלה 5	2.6	בהתאמה לשינוי במספר היח' יש לתקן את שטחי הבניה לתא השטח: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים (סך שטחי הבניה ללא שינוי).	לקבל את ההתנגדות	
טבלה 5	2.7	מבוקש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא השטח מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות התכנונית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיור הציבורי לקשישים.	לקבל את ההתנגדות	
שטחים ציבוריים				
4.3.1	3.1	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".	לקבל את ההתנגדות	
4.3.2	3.2	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית. מבוקש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".	לקבל את ההתנגדות	

טבלה 5	3.3	עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים): מבוקש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערת שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש 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.	לקבל את ההתנגדות
4.4.2	3.4	עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח: מבוקש למחוק את ס"ק (א), האוסר על כל הקמת גדרות – ע"מ להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים). מבוקש להוסיף ס"ק 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". מבוקש להוסיף בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שצ"פים) 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.	לקבל את ההתנגדות
מדיניות הדיור העירונית			
4.2.1	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, מבוקש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד: דיור בר השגה: (א) 15% מסך יחה"ד בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחה"ד בתא שטח 1003 יוקצו	לקבל את ההתנגדות

		עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 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.		
הוראות למגרשי המגורים				
4.1.1 (ב)	5.1	לשנות כך שהדרישה "50% משטח ק"ק ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרח' תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק (2) ("שימושים סחירים שאינם למגורים, כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי") אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק (1) ("שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2 א(6)	5.2	מבוקשים התיקונים הבאים : בכותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבי"). גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50). גובה ק"ק למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה ק"ק מסחרית").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2 (ה)	5.3	ניסוח ס"ק (1) מתייחס לשלושת מתחמי התכנון בייעוד הקרקע מגורים ד' באופן זהה ונדרש לפצלו לאור העובדה שהיתרי בניה ותוכניות עיצוב יוגשו לכל מתחם בנפרד. לאור זאת :	לקבל את ההתנגדות	

		מבוקש להוסיף, לאחר הרישא "לפחות 20% מהדירות", את התוספת "בכל אחד ממתחמי התכנון". מבוקש למחוק את הסיפא: "שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר, אלא אם יבנו ממ"קים" – היות והשטחים העיקריים הממוצעים שונים בין מתחמי התכנון והוראה זו אינה מוסיפה על הנתונים (מספר ושטח יח"ד) המפורטים בטבלה 5.		
עיצוב, פיתוח ובינוי				
6.1 א(3)	6.1	מבוקש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".	לקבל את ההתנגדות	
6.1	6.2	מבוקש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.	לקבל את ההתנגדות	
תנאים בהליך הרישוי				
6.2 (1)	7.1	מבוקש 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	לקבל את ההתנגדות	

		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 ורישום בבעלות העירייה.		
6.2 (1)	7.2	מבוקש 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 503, 1003, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 503, 405, 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 503, 405, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.		לקבל את ההתנגדות
6.2 (1)	7.3	מבוקש 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		לקבל את ההתנגדות

		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.		
6.1 (2)	7.4	(א) יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים. (ב) יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט 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.		
6.3	7.5	מבוקש 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.		
6.3	7.6	מבוקש לתקן כדלקמן:		

		(א) את ס"ק (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 בעיריה". (ב) יש להוסיף סעיף בנוסח הבא : "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיוור הציבורי".		
7.1	7.7	מבוקש להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן : "מרחבי 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".	לקבל את ההתנגדות	
רישום שטחים ציבוריים				
6.6	8.1	מבוקש להוסיף סעיף הקובע כי העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים במרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ולתפוס בהם חזקה עם קבלת היתר הבניה הראשון במרחב התכנון. בשאר שטח התכנית תהיה העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ע"פי דין, ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות מעבר				
6.12	9.1	מבוקש לנסח מחדש את ס"ק (ב) לפי הנוסח הבא : "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".	לקבל את ההתנגדות	

6.12	9.2	מבוקש להוסיף ס"ק בנוסח הבא: "הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".	לקבל את ההתנגדות	
תיקונים טכניים בהוראות התכנית				
דברי הסבר	10.1	בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.2	בהגדרות: חלופות בינוי א+ב: יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.3	בהגדרות: מרחב תכנון: יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק 6: "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון" ולהותיר רק את ההגדרה.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות התכנית	10.3.2	לצורך אחידות יש לתקן בהוראות ובשאר מסמכי התכנית באופן שיטתי את המונח "מרחבי תכנון" (במקום במונחים "מתחמים" או "מתחמי תכנון").	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.4	בהגדרות: תחום הבניה הגבוהה: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.5	בהגדרות: תחום הבניה המרקמית: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.6.1	בהגדרות: תחום חצר פנימית: יש לכתוב הגדרת המונח בלבד ולהעביר את ההוראות מסעיף זה ("סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי") לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.	לקבל את ההתנגדות	
2.2	10.6.2	בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות	לקבל את ההתנגדות	

		בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.		
3.1	10.7	(א) יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים : 608, 604-606, 602, 505, 503 2004. (ב) יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 ביעוד "דרך מאושרת". (ג) יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח ביעוד דרך. צריך להיות : 608, 607, 602-604.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.1	את הוראת הבינוי מס"ק (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". יש להותיר בסעיף זה רק את השימושים המותרים (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי).	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.2	את הוראת הבינוי מס"ק (ד)(2) ("יותר שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד") יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותר שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.3	יש למחוק ס"ק (ד)(3) : מכיוון שהשימוש גני ילדים ומעונות יום אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2	10.9	(א) יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6). (ב) 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). (ג) בסעיף 4.1.2 (ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון	לקבל את ההתנגדות	

		שמופיע בסעיף 4.1.2(א). (ד) 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 בס"ק (ד). (ה) בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".		
תשריטי מצב מוצע ונספחים	11	יש לעדכן מדידה טופוגרפית ורקע גושים וחלקות ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה 431/2021, שקיבלה סטטוס "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 ונרשמה בפועל.	לקבל את ההתנגדות	
נספח התנועה	12	מבוקש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
טבלאות איחוד וחלוקה	13	מבוקש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.	לקבל את ההתנגדות	

5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית יש להגיב אליה כאל התנגדות)

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
איכות אוויר				
נספח סביבתי	1.1	פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז במכתב למתכננת מחוז ת"א מה-28.4.21. לא הועברו נתוני ניטור למשרד להגנת הסביבה, כולל כתובת מיקומו, ולא נשלח טופס תיאום.	ל"ר	בין נובמבר 2021 לסוף מרץ 2022 בוצע ניטור איכות אוויר לאורך נתיבי איילון כולל בתל גיבורים. מיקום תחנות הניטור אושר מול המשרד להגנת הסביבה שהתלווה לסוירים. נתוני הניטור הועברו למשרד להגנת הסביבה. לפי נתוני הניטור, לא נרשמו חריגות בתחנת הניטור שבתל גיבורים. הרשות לאיכות סביבה וקיימות בעת"א עדיין עוסקת בהרצת המודל לאורך כל איילון וכל זאת בהתאם

להוראות המשרד להגנת הסביבה. בדיקת תוצאות נקודתיות עבור תל גיבורים מעלה כי באיזופלטות עבור NO ₂ לא נמצאו חריגות, לא בערכים השעתיים ולא בערכים השנתיים. גם עבור חלקיקים לפי המודל, לא נמצאו חריגות.				
השימושים הרגישים מרוחקים עשרות מטרים מאיילון ומצויים מבחינה טופוגרפית מעל האיילון ואיננו רואים סיבה לקבוע מגבלות עבורם.				
א. מסוף הלוחמים קיים, ועובר הסבה להטענת אוטובוסים חשמליים. על כן אינו צפוי להשפיע על איכות האוויר בשטח התכנית.		קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות מודל פיזור מזהמי האויר בשל הקמה מתוכננת של 2 מסופי תחבורה גדולים בסביבה: פנורמה והלוחמים, שבסבירות גבוהה חלק ניכר מהאוטובוסים בהם יונעו בדיל.	1.2	נספח סביבתי
ב. בטווח הארוך מתוכנן ע"י נת"ע מתח"ם בצומת חולון כחלק מתמ"א 65. עד אז, המדינה מקדמת, דרך הועדה לתשתיות לאומיות, הסדרת מרכז תחבורה זמני מזרחית לבית פנורמה (שגם בו יוסדרו עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים). ככל שיקודם תכנון סטטוטורי כזה, זיהום אוויר שיגרם כתוצאה מאלה, אם יביא לחריגה מערכי הסביבה, יקבל מענה במסגרת ההליכים הסטטוטוריים העתידיים.				
ג. בהתאם ליעדי המשרד להגנ"ס, התח"צ תחושמל בהיקף 80% עד שנת 2030, נתון שלא נלקח בחשבון במודל המחמיר.				
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר איכות אויר מתוקן.	1.3	6.1
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שהיתר בניה בתאי שטח 1003, 2002 יכלול סקר איכות אויר מתחבורה לאישור המשרד להגנת הסביבה.	1.4	6.3.3
אקוסטיקה				
מוסכם כי קיימות חריגות. בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, מוצע מיגון אקוסטי דירתי.	לקבל את ההתנגדות	תחזית מפלסי הרעש שהוצגו במסמך האקוסטי חורגת מהערכים שנקבעו בתכנית המאושרת (התדמ"ת).	2.1 (ב)+(ג)	דו"ח אקוסטי
יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.	לקבל את ההתנגדות	בדו"ח האקוסטי, ביחס לחיזוי רעשים מכבישים, יש להוסיף	2.2 א(3)	דו"ח אקוסטי

		למודל 3 קולטנים (במיקומים שפורטו).		
דו"ח אקוסטי	2.2 א(4)	לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון הדירתי. האמצעים האקוסטיים יכללו הפחתת הרעש במקור ובתווך, ורק בלית ברירה הפחתות בקולטנים. יש לפרט את כל השיקולים למיגון הדירתי.	לדחות את ההתנגדות	הקמת קירות אקוסטיים במרחב עירוני כמו זה אינה רצויה בשל השפעה ויזואלית ואורבנית משמעותית ויעילות אקוסטית נמוכה. הבינוי המוצע כולל כ-30 קומות. קיר אקוסטי בגובה 6 מ' בסמוך לציר תל גיבורים יגן על הקומה המסחרית ועל קומות ספורות מעליו ולכן יעילותו נמוכה. יתר על כן, קיר זה לא יהיה רציף אלא מקוטע בשל הרחובות הניצבים, מה שפוגם ביעילות האקוסטית.
הוראות התכנית	2.2 א(5)	מבוקש להוסיף הערה, לפי הערות המקרקעין לניהול ורישום בטאבו, במגרשים בהם צפויה חריגה במפלס הרעש ונדרש מיגון דירתי.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(6)	חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה לתכנית	לקבל את ההתנגדות	יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(7)	מודל הרעש במודל: tmm : מבוקש לתקן במודל, מקרקע רכה לקרקע קשה.	לקבל את ההתנגדות	יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(8)	בציר איילון מקודד רוחב כביש 3.75 מ'. מדוע?	ל"ר	מקטע זה של נתיבי איילון לכיוון מערב הוא מקורה. הכביש לגביו מצוין רוחב 3.75 מ' הוא רמפת יציאה מהאיילון והנ"ל רוחבו הממוצע של הנתיב.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(9)	בדו"ח חיזוי הרעש יש להציג את הקומה הראשונה, את הקומה ממנה ואילך חזויה חריגה ואת הקומה האחרונה.	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח האקוסטי פעל לפי הנחיה זו: הדו"ח הציג מפלס רעש חזוי לכל קולט, הן בהתייחס לקומה ראשונה (מעל קומת מסחר במידה וקיימת) והן בהתייחס לקומה עליונה. חריגות מקריטריון התכנון נמצאו בכל הקולטים ובכל הקומות.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(10)	אם בקומת המסד שמעל קומת הקרקע קיימים שימושי מגורים / ציבור / דיור מוגן, יש להתייחס אליהם בחיזוי.	לדחות את ההתנגדות	פירוט השימושים מצוין בטבלת פירוט קולטי הרעש בדו"ח האקוסטי והם נלקחו בחשבון במסגרת החיזוי.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(3)	חסרה אסמכתא לחיזוי רעש מרכבות.	לקבל את ההתנגדות	האסמכתא תושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(4)	חסרים קבצי מודל רעש רכבות.	לקבל את ההתנגדות	המודל יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
הוראות	2.3 א(א)	מבוקש לשנות את התנאי הכולל	לדחות את	תכנית העיצוב אינה שלב סטטוטורי

התכנית		עריכת חיזוי רעש מחודש – משלב מתן ההיתר לשלב תכנית העיצוב.	ההתנגדות	ועל כן ראוי לקבוע את התנאי במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ב)	מבוקש להוסיף תנאי להיתר: דו"ח אקוסטי ביחס למערכות המכאניות בשטחי המסחר.	לקבל את ההתנגדות	
	2.3 (ג)	מבוקש להתקין מחסום רכב בכניסה לאזורי הפריקה והטעינה	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ד)	מבוקש להוסיף דרישה לקירוי שטחי פריקה וטעינה של אזורי מסחר כדי לצמצם מטרדי רעש.	לדחות את ההתנגדות	בתא שטח 1040 קיימים 500 מ"ר שטחי מסחר – היקף זה אינו מייצר מטרדי רעש בלתי סבירים. כל שאר שטחי הפריקה וטעינה בתחום התכנית הינם תת קרקעיים.
הוראות התכנית	2.3 (ה)	מבוקש להגדיר בתכנית כי המיגון האקוסטי לדירות בחזיתות צפון, דרום ומזרח יהיו בעלות מיגון אקוסטי שלא יפחת מ- $Rw=28c$ dBA.	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ו)	מבוקש לקבוע כי תירשם הערה בטאבו למגרשי המגורים בעלי חזית לכיוון דרך האיילון לגבי חריגה במפלסי הרעד ולגבי הצורך במיגון דירתי. לאחר אישור המשרד להגנ"ס ניתן יהיה להסיר את הערת האזהרה בחלק מהדירות בעקבות בדיקת דו"ח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
הוראות התכנית	3	בשטח הצפוני של התכנית, בו פעלו בעבר בסיס גדנ"ע לרבות סדנאות רכב ומפעל, קיים פוטנציאל זיהום קרקע או גזי קרקע. מבוקש לקבוע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושרה ע"י משרד הגנת הסביבה. אם ימצאו עדויות לזיהום קרקע, יקבע כי לא יחלו עבודות בניה לרבות חפירה וביסוס, לפני אישור משרד הגנ"ס על סיום הטיפול בקרקע. במידה ויקבע כי נדרש מיגון מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנ"ס.	לקבל את ההתנגדות	
נושאים נוספים				
הוראות התכנית	4.1	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך ששימושים רגישים בתא שטח	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א,

כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.		1003, בחזית הפונה לאיילון, יתאפשרו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגנ"ס.		
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שהיתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית לבדיקת המשרד להגנ"ס.	4.2	6.3 כ"ג
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש כי ביחס לתנאים לרישוי בנושאי סביבה (אקוסטיקה, קרינה ואיכות אויר) יהיו בהתאם לבדיקת המשרד להגנ"ס.	4.3	6.2
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום גז קרקע לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.4	6.2 ד
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום קרקע מזוהמת לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.5	6.2 ה
בהתאם לחו"ד יועץ חשמל, ד"ר אהרון בר דב, שנערכה לאחר הפקדת מסמכי התכנית, לא נדרש סקר קרינה. עבור כבלי מתח עליון המוטמנים ברחוב תל גיבורים נדרשת שמירת מרחק 10 מ' מחדר מאוכלס. לא מצוי בינוי במרחק זה בתחום התכנית.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לשנות הוראות ביחס לקרינה: תנאים הליך ברישוי- אם הבינוי יפחת מ-20 מ' מקו מתח מוטמן, נדרש סקר הערכת סיכונים.	4.6	6.2 ט"ז

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, שולה קשת

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
17 - 0031-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

חלקה 52 בשלמותה וחלקות 51 ו-65 בחלקן.
גוש 7077 בלבד שהינו המגרש הדרום מערבי במרחב יצחק שדה הגובל ב:
בצפון- חלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים 4B-2B)
בדרום- רחוב ישראל טל (1185)
במערב- רחוב מנחם בגין – חלקה 65
ובמזרח- חלקה 53 בגוש 7077

כתובת:

רחוב מנחם בגין 64 מרחב חסן ערפה



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	52		
7077	מוסדר	חלק			65, 51

שטח התכנית:

2070 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכל מנחם רוטברד , משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אורבנוף סטודיו
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרוייקטים ירוקים בע"מ
מתכנן התנועה: אייל קראוס

יזם:

וויי בוקס בע"מ ח.פ. 515654192 מנחם בגין 23
מורשי חתימה: יוסף תורג'מן

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יהודה גורסד
שרה ויינשטיין אלדד ארוטשס

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה חד קומתי - המשמש כמחסן, בית מלאכה לייצור מנורות ושני חללים נטושים - המיועד להריסה. פינוי המבנה ייעשה עם תחילת העבודות באתר.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה תא/4918 מנחם בגין 64
תכנית תקפה – תא/3319 'מתחם יצחק שדה'
תכנית תא/4918 קבעה איחוד וחלוקה בהסכמה לחילופי שטחים עם חלקה 51.
תכנית העיצוב מתייחסת לתחום החלקה החדשה שנקבעה בתכנית תא/4918

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציגה הקמת מגדל ברחוב מנחם בגין מספר 64 כחלק ממרחב חסן ערפה.
המגרש נמצא בסמוך ליציאה מתחנת "קרליבך" של הקו האדום והירוק ותואם את תכנון רחוב מנחם בגין של פרויקט "שדרת הקריה".
מדרום למגדל, אחד מארבעת המעברים הראשיים של מרחב יצחק שדה המוביל אל השפ"פ המרכזי. המגדל בן 33 קומות מעל לקומת קרקע ומבנה מסד אופייני למרחב חסן ערפה בן ארבע קומות. לרחוב מנחם בגין ולחזית הצפונית קולונדה ברוחב שלא יקטן מ 4 מ'.
כל השטח הפתוח במגרש מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימי השבוע והשנה.

המבנה בעל עיצוב ייחודי המשלב בין חלקי חזית אטומים, זכוכית וצמחיה.
תכנון המבנה, קומת הקרקע והפיתוח במגרש שומרים על מרחב איכותי אשר מצטרף לרצף תכנון השפ"פ המרכזי, שדרת הקריה והמרחב הציבורי בסביבת תחנת קרליבך.

המגדל מיועד לשימושים של מגורים, מסחר ומשרדים, ומבנים ומוסדות ציבור ומשלב בקומת המסד שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ 1,300 מ"ר.
מוצעות 70 יח"ד מתוכן 30 יח"ד דב"י

נבחנת יוזמה לקידום תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית/מחוזית לתוספת שטחים עבור שימוש תעסוקה ומגורים מעבר לרח"ק המרבי. התוספת תהיה באמצעות ניווד זכויות ממבנה לשימור על פי סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המתאר תא/5000. תוספת השטחים תביא להגבהת המגדל ל- 40 קומות, ועד +180 אבסולוטי, ע"י תוספת של 6 קומות. סה"כ יתווספו כ 4,000 מ"ר עיקרי בכפוף להתאמה לדרישות העירוניות ואישור התכנית.

תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לעניין גובה המבנה בלבד: חלופה אחת תואמת את התכנית התקפה וחלופה שניה מציגה את גובה הבינוי לאחר ניווד שטחים.
כל יתר הנושאים יידונו ויקבעו במסגרת קידום תכנית לניוד השטחים.

התוכן מס' תע"א/ת"א/18491 (1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 17 - 0031-222
---	---



הדמיה מס 2 - לאחר תוספת שטחים והגבהת המגדל



הדמיה מספר 1 - לפני תוספת שטחים

הדמיות המבנים



הדמיה 3 - מבט מכיוון דרום מערב, רחוב מנחם בגין

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

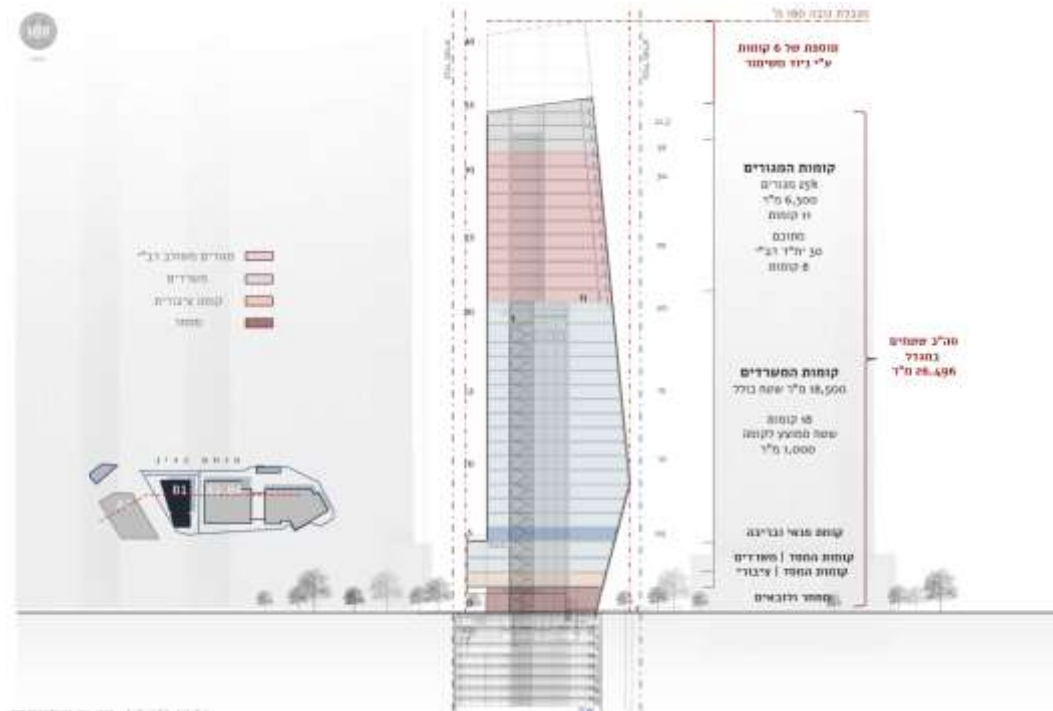
אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

- המגדל בעל קווים גאומטריים משופעים. תכנית ק.קרקע מצומצמת על מנת להרחיב את המרחב הציבורי במפלס הקרקע. בשל השיפועים בעיצוב הגאומטרי של המבנה, נעשה שילוב עיצובי בין קומות משרדים גדולות וקומות מגורים קטנות יחסית.
- לכיוון רחוב בגין והחזית הצפונית מתוכננת בקומת הקרקע קולונדה מסחרית בזיקת הנאה בהמשך לרצף הקולונדות ולשפה העיצובית ביתר המרחב.
- קומת הקרקע מיועדת ברובה לשימוש מסחרי בשטח שלא ירד מ 380 מ"ר עיקרי, כמו כן עבור לובאים, כניסה לשטחי הציבור ולמעלית ירידה לאופניים.
- קומות המסד כוללות קומה אחת לשטחי ציבור, שתי קומות למשרדים, וגג לרווחת המשתמשים והדיירים הכולל חדר כושר, בריכה וכו'.
- במגדל 18 קומות למשרדים ו 11 קומות למגורים ו 3 קומות למתקנים טכניים (מפוזרות במבנה).

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- קומת הקרקע: עד 6.5 מ' ברוטו מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין. יותר מפלס גלריה לטובת שטחי מסחר בתחום גובה קומת הקרקע.
- גובה קומת הקרקע/הקולונדה ובכלל כל מבנה המסד תואם למגרשים הסמוכים משני צידי המבנה
- קומות המסד: גובה קומת מסד עד 4 מטרים למעט גובה קומה ציבורית ובהתאמה לשפה העיצובית ולשמירה על רצף קומות המסד במרחב.
- גובה קומת השטחים הציבוריים לא ירד מ 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו ויותאם לשימוש שיבחר.
- קומות תעסוקה: גובה קומה טיפוסית ברוטו עד 3.8 מ'
- קומה מיוחדת (קומה משולבת מערכות טכניות וחדר מכונות): גובה קומה ברוטו עד 6.5 מ'
- קומה מיוחדת משולבת מערכות טכניות: גובה קומה ברוטו עד 5.5 מ'
- קומות המגורים: גובה כל קומה ברוטו מירבי עד 3.6 מ'
- קומת פנטאהוס: גובה קומה ברוטו מירבי עד 4.8 מ'
- קומת הגג תהיה עד 10 מ' לטובת מערכות טכניות.
- מתקן ניקוי (מתקן מנוף) ממוקם בגג עליון. גובה בזמן פתיחה לא עובר גובה של 180+ מ' מעל לפני הים
- סה"כ גובה הבניין יהיה עד 135 מ' ממפלס הקרקע (160 מטר ממפלס מי הים).
- במידה ותקודם ותאושר תכנית לניוד שטחים, לאחר תוספת הקומות הבנין יהיה בגובה 155 ממפלס הקרקע (180 מטרים ממפלס פני הים) ע"פ ההגבלה של תכנית תא/4918



ג. קווי בנין :

- קווי בניין מעל הקרקע יהיו בהתאם לתכנית הראשית כמפורט להלן :
- קו הבניין לקומת הקרקע : 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 8 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-12 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בניין מרבי לקומות המסד : 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 3 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-7 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בנין עילי - קו בניין למגדל : 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 8 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-3 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף 6.6 מרתפים
- חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת תוכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.
- בקומת הקרקע מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מטר לרחוב בגין וברוחב 5 מטר מצפון כמתואר בחוברת עיצוב.
- גובה הקולונדה הכולל לא יעלה על 6.5 מטרים ברוטו, תוך שמירה על המשכיות והתאמה לגובה הקולונדה על דופן מנחם בגין.

ד. תמהיל יחידות דיור

מוצעות כ 70 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר מתוכן 30 יח"ד דב"י בשטח ממוצע של 53 מ"ר כפי שקובעת תכנית תא/ 4918.

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

מיקומן יקבע במסגרת תכנית העיצוב ויתוכננו ברצף עם יתר יחידות המגורים בפרויקט. יש להשלים תיאום עם היחידה האסטרטגית לנושא וקבלת אישורה. יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים. תקופת השכירות ל-20 שנה.

התוכן ____ - תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 17 - - 0031-222
---	---

ו. שטחים ציבוריים-

המגדל משלב בקומה הראשונה של מבנה המסד שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ 1,300 מ"ר. לשטחים אילו כניסה נפרדת מהחזית הדרומית הפונה למעבר המרכזי לשפ"פ ולתחנת רכבת קרליבך. גובה הקומה לא ירד מ 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא ימוקמו מתקנים טכניים בקרבת השטחים. תתאפשר פתיחת חלונות ולא יופנה אוורור מתקנים טכניים לכיוון החלונות והפתחים. יש לתאם את השטח הציבורי מול היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. טרם התקבלה החלטה עירונית לשימוש בשטחים אלה והנושא ימשיך תאום עד לאישור תכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים ובעלי רפלקטיביות מירבית של 14%, ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
- חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר הבניה.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצוב המגדל
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ומבניה בחומרים קלים
- האדניות יבוצעו מחומר איכותי ועמיד בתנאים של קו שני לחוף הים. באדניות יוטעו פתחים ומחברים להשקייה וניקוז.
- המצעים באדניות יהיו מצעים מנותקים
- הצמחיה באדניות תוגדר בהתאם למפנה האדניות (מזרחי, דרומי וכו')
- הצמחיה תהיה עמידה ומותאמת לרוחות ולאתגרי האתר, ותהיה קלה לתחזוקה
- המינים לא יהיו מינים מלכלכים עם פריחות ופירות המצריכים תחזוקה רבה
- כתנאי להיתר בניה תוגש התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.

ב. מרפסות:

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות. לא יותרו "מרפסות מדלגות"
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש הדיירים ומשתמשי התעסוקה. יתוכננו בו פונקציות פנאי כמו חדר כושר וספא, לצד בריכה מקורה. זאת באפשרות לשילוב שטחי תעסוקה בקומה
- בקומת המגורים העליונה מתוכננות עד ארבעה מרפסות גג פרטיות.
- בקומות המשרדים המיוחדות מתוכננות מרפסות
- גג המגדל תוכנן ב 3 מפלסים וישמש כגג טכני אשר יאפשר הצבת כל המערכות הטכניות והמתקנים הדרושים.
- יש לעמוד בדרישות היחידה לבניה בת קיימא לשימוש בגגות מועילים ומיקום מתקנים לייצור אנרגיה

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. מסתורי כביסה

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה. הפיתרון יוצג כחלק מתכנית העיצוב

ד. הצללות וסגירות חורף בקומת הקרקע

אזורים לשולחנות וכיסאות וסגירות חורף יתאמו לתכנון הפיתוח במגרש ולא יהווה מכשול למרחב הציבורי, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' ויאושרו במסגרת רישיון עסק. תכנית העיצוב תציין את האזורים בהם לא ניתן לאשר סגירות חורף על מנת לשמור על מעברים פתוחים ורחבים לפי הצורך. אין לאפשר סגירת חורף והצבת שולחנות וכיסאות במקום בו המעבר הפנוי קטן מ 3 מ'.

ה. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

ו. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
יוצגו אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. ע"פ הנחיות תקני בניה ירוקה ו/או LEED.

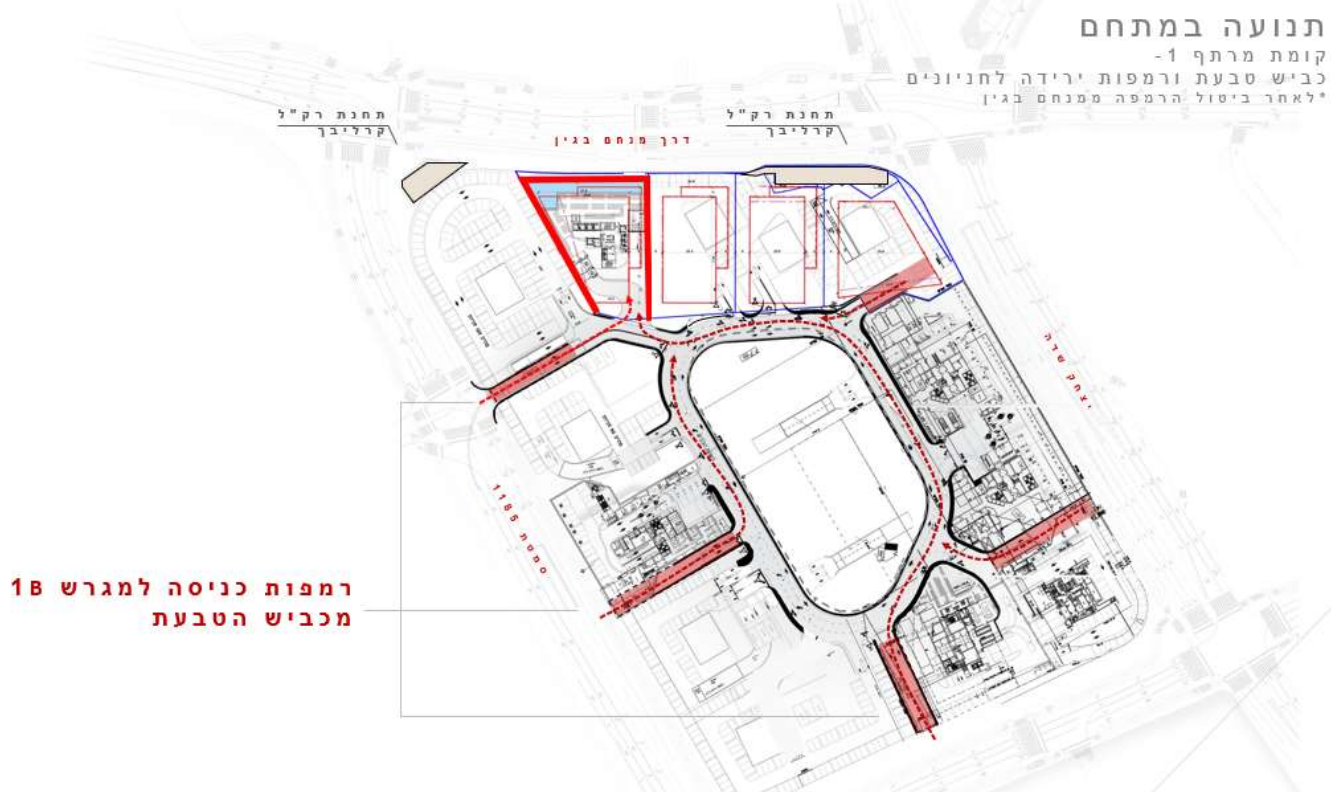
קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכות והפיתוח הגובלים עם המגרש. לובי הכניסה למגורים פונה בחלקו לרחוב בגין ולאורך החזית הצפונית של המגרש. לובי הכניסה לשטח הציבורי ולמשרדים יפנו לאורך המעבר הדרומי המוביל לשפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.
יתר השטחים בקומת הקרקע שאינם מבואות ישמשו למסחר. שטחי המסחר בקומת הקרקע לדופן רחוב פעיל בהיקף המבנה לצד הרחובות הראשיים והשטחים הפתוחים.
שני אגפי מסחר בקומת הקרקע: אחת לחזית המופנית לבגין והשני מופנה אל הפארק הפנימי, כאשר אזור מסחרי זה יאפשר גם מעבר ללובי המגורים והתעסוקה.
שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחתו מ 380 מ"ר עיקרי.

כניסה למרתפים:

הכניסה לחניה מתבססת על יתר הכניסות הקיימות במרחב מהדרך התת קרקעית ההיקפית המתוכננת במפלס 1- ומחברת בין כל מרתפי החניה במרחב.
עד כה הדרך מומשה באופן חלקי. בהתאם לכך, עד להשלמת הדרך התת קרקעית ההיקפית בחלקה 53 או בבגין 66-70, לא תתאפשר כניסה לחניה בחלקה.



קומת הקרקע

שימושים בקומת הקרקע: מסחר, לובי למגורים, לובי משרדים, לובי לשימוש הציבורי ולובי לחניון מסחר ומשרדים, שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים. כניסה לחניית אופניים.

שטחים משותפים בנויים

קומת גג המסד הנה קומה לרווחת דיירי הבניין והתעסוקה. היא תכלול בריכה מקורה, מרפסת גג לפנאי ומכון כושר וספא בשטח הקומה במרתפים יוקצו מקומות לחניות אופניים בחדרים משותפים קרובים לגרעין ונגישים.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח התייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

- התכנון כולל 8 קומות מרתף בתכסית % 85 מהמגרש.
- כניסת ויציאת רכבים, לרבות רכבי תפעול ואשפה למרתף תיעשה דרך רמפות הכניסה הקיימות והמתוכננות ביתר המגרשים במרחב המובילות אל הדרך ההיקפית התת קרקעית ("כביש הטבעת") במרכז המרחב.
- שטחי החלחול ירוכזו בחזית הפונה למנחם בגין ובמעבר הדרומי לכיוון השפ"פ. באזור זה מתוכננים שטחים מגוננים. בנוסף פתרון הניקוז משלב בורות החדרה כפי שמופיעה בנספח הניקוז
- קומת המרתף העליונה תוכננה כקומה תפעולית הכוללת חצר פריקה וטעינה, פינוי אשפה, חדרי

התוכן _____ - _____ תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 17 - - 0031-222ב'
--	---

אצירת אשפה זמניים למסחר, חדרי מחזור נפרדים למגורים ולתעסוקה המשלבים מכבש קרטונים

- מרתף 1- משלב קומת גלריה לטובת אופניים, מלתחות ומערכות. הגעה למפלס זה באמצעות מעלית אופניים ייעודית מקומת הקרקע המשרתת את כל השימושים
- קומות 2- עד 7- ישמשו לחניות וחדרים טכניים כמופיע בחוברת העיצוב
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

חניות:

- מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה
- בתוכנית הראשית תא/3319 הקובעת 9901 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל
- כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה :
- שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית בתת הקרקע : 13,248 מ"ר. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.
- לא תותר הצמדה וסימון חניה לכל השימושים למעט מגורים.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ; לדירות הקטנות מ 51 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.
- תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- הכניסה מתבססת על רמפות קיימות המובילות לדרך השירות התת קרקעי הממוקמת בהיקף כלל המרחב. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני שיוצג למהנדס העיר ובתנאי שלא יהיה מתוך שטחים ציבוריים.
- שטחי החניונים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ולא תותר הצמדה וסימון חניה לכל השימושים למעט מגורים

תחזוקה

- כל השטחים בתחום התכנית יתוחזקו על ידי הבעלים ועל יד החברה המנהלת.
- תנאי לבקשת היתר בניה יהיה מתן התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח

מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים –

א. חדרי החשמל:

חדרי החשמל המרכזיים ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים בתת הקרקע בקומת מרתף 2- (מפלס הכניסה מכביש הטבעת) שני חדרי גנרטור, ממוקמים במרתף 1- באזור הצפוני של המגרש. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה דרך גרעין המבנה. אגוז הגנרטור יפלט לגג העליון של המגדל. בנוסף, ישולבו חדרי חשמל קומתיים לאורך המגדל. מערכות החשמל מופרדות בין השימושים השונים, לרבות לקומה הציבורית.

ב. מאגרי המים:

לצריכה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של המגדל. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ג. קולטי השמש :

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
17 - 0031-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בהתאם לסקר האנרגיה שאושר לשלב התב"ע חושב פוטנציאל ייצור האנרגיה השנתי ע"י המתודולוגיה של העירייה ומתוכו נגזרה הדרישה המינימלית לייצור של 60% מהפוטנציאל המחושב:
- ייצור שנתי פוטנציאלי כולל של כ- 125,100 קוט"ש לשנה.
- דרישה מינימלית לייצור: 75,062 קוט"ש לשנה.
- בפרויקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש לייצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום, או לחילופין, לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח מתאים. עמידה בדרישת ייצור האנרגיה המתחדשת בפרויקט תיושם באמצעות מערכת תרמו סולארית אשר תספק מים חמים עבור 35 מיחידות הדיור ע"פ התקנה למערכות חימום מים והפקת אנרגיה. מערכת זו צפויה להפיק 77,210 קוט"ש בשנה.

ד. מערכות מיזוג אוויר

- תוכננה הפרדת המערכת בין השימושים השונים. בקומות המגורים ימוזגו באמצעות מערכת VRF בעיבוי אוויר.
- מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים בחלקם במרפסות טכניות קומתיות כאשר רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, חלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. חלק מהמעבים ימוקמו בגג הטכני. לקומות המשרדים – צילרים בעיבוי אוויר ממוקמים בגג הטכני.
- לקומה הציבורית - מערכת מיני מרכזי - תכנון סופי לאחר קבלת פרוגראמת שטחי ציבור ותאום תכנון הקומה
- יחידות המסחר יוזנו במים קרים ממרכז האנרגיה של התעסוקה, לחילופין נשקלת האפשרות ליחידות עצמאיות.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- פליטת פחמן חד חמצני (CO) ועשן (בזמן שריפה) מהמרתפים יהיה לפחות בגובה 5 מטרים ממקום שהיית אדם, פתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין ובתנאי שלא יגבילו פתיחת חלונות לשטחים הציבוריים ויאפשרו על ידי אדריכל העיר (לעיצוב החזיתות) והיחידה לאיכות הסביבה.
- הכנסת האוויר הצח למרתפים תעשה במבנה ובחלקה בפיתוח באזור דרום מערב בכפוף לאישור אדריכל העיר לנושא.
- מתוכננים 2 מנדפים בקומת המסחר. מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל.
- מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון.
- פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מ' מעל לגג העליון של המבנה.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- פינוי ואצירת אשפה תעשה במרתף העליון בתאום עם אגף תברואה בנוסף ימוקמו חדרי אצירה ראשיים ומשניים בקומות המסחר לטובת השהיה זמנית לאשפה בשטחים המסחריים בקומת הקרקע.
- נספח האשפה לתכנית העיצוב אושר ביום 12.06.22 ע"י מאיר ראובן

ז. הנחיות אקוסטיות

- ע"פ התב"ע (תא/מק/ 4918) תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ובהוראות
הרלוונטיים.

- יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40דציבל עם חלונות סגורים. בשטחי הציבור, ככל שיתוכננו שימושים רגישים כמבני חינוך (גני ילדים), יבוצע מיגון אקוסטי כך שמפלס הרעש המרבי בשעות השיא בכיתות הלימוד לא יעלה על 35דציבל

ח. בריכות שחיה:

- בקומת המסד העליונה, הקומה השלישית, ימוקם מועדון בריאות לטובת המגורים הכולל בריכת שחיה. הבריכה תהיה מוארת באור טבעי, ע"י ויטרינות החזית שימוקמו לאורך גג המסד בחזית המערבית לרח' מנחם בגין. כמו כן, תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה. ובגג העליון של המגדל. הקמת בריכות השחיה בכל המפלסים יתאפשר בתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם.

ט. כיבוי אש

רחבת כיבוי אש תמוקם באזור המזרחי של המבנה, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לשפ"פ המרכזי בכל המגרשים במרחב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

י. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע.

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)

בניה בשלבים:

הבניה תעשה בשלב אחד.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- התכנית שמה דגש מיוחד למפלס הקרקע ולפיתוח במגרש. כל השטח הפתוח בתחום המגרש נקבע בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.
- הפיתוח בשטח המגרש יהיה המשכי ונגיש, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים
- המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב בתנאי שישאר מעבר מינימלי של 3 מ'.
- יישמר עומק נטיעות באיזורים המיועדים שלא ירד מ' 1.5 בשטח זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 6.8 ע'צ' בתכנית. 4918/תא
- לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- בתחום זיקת ההנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע
- תכנון השטחים הפתוחים יתואם עם אדריכל העיר, שידרת קיריה וחברת נת"ע

בפיתוח השטח משולב עץ לשימור אשר תישמר סביבו רחבה לשהייה וייטעו בקרבתו עצים נוספים. הוראות בדבר ואופן שימורו ינתנו על ידי האגרות העירוני והיו חלק מתכנית העיצוב.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

יישמרו 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופפת לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים.

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 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט ייושם פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה.
- קיים עץ המוגדר לשימור, ע"פ סקר עצים שאושר ע"י מחלקת שפ"ע. בעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יבוצעו את כלל ההתאמות הנדרשות בבניית תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.



הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	מס' התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
17 - 0031-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. הפרויקט יעמוד בדרישות תקן **LEED Gold** לקומות המסחר והמשרדים ובדרישות ת"י 5281 בדירוג שלושה כוכבים לקומות המגורים.

א. דו"ח רוחות

בשלב התב"ע הוגש ואושר דוח מיקרו אקלים אשר כלל את הבחינה של משטר הרוחות בשטח הפרויקט והשפעתו על נוחות ובטיחות הולכי הרגל והמשתמשים. מסקנות הדו"ח הראו כי:

- קיימת התגברות של הרוחות במעבר המקורה שמצפון לבניין וכן התגברות של הרוחות בפינת הבניין הדרום מזרחית.
- לשם יצירת תנאי נוחות לאורך המעברים שמצפון ומדרום למבנה ולאורך החזית הפונה למנחם בגין, הומלץ כחלק מתכנון הנוף לשלב עצים בוגרים בסמוך למבנה ולפינות שלו ושילוב של צמחייה או אדניות המפוזרים לאורך המעבר הצפוני. בדיקת הרוחות הראתה כי אמצעים אלו הינם יעילים במיתון הרוחות והם שולבו בתוכנית הפיתוח.
- מרפסות המבנה, בשל היותן שקועות ומקורות, מוגנות מפני הרוחות החזקות הקיימות בגובה. אנליזת הרוחות למפלס זה (בגובה 99 מ') הראתה עמידה בקריטריון לנחות ולבטיחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים – בשלב התב"ע הוגש ואושר דוח מיקרו אקלים הכולל אנליזת הצללות. מסקנות הדוח הראו כי:

- חותם הצל של המבנה אינו משמעותי, ובשעות מסוימות במשך היום, מתמזג עם צילם של המבנים הסמוכים לו במתחם. חותם הצל של המבנה, חולף במהירות על פני המבנים בסביבה ואינו מהווה גורם המצל על מבנה כלשהו לאורך שעות רבות.
- הרוב המוחלט של חזיתות המבנים המוגדרים כרגישים (מגורים, בתי ספר) הסמוכים לפרויקט לא מושפעות מהמבנה ובנייתו לא תשנה את חשיפתן לשמש חורפית.
- לא התבצעו שינויים במבנה בעקבות התכנון המפורט המשפיעים על הצל שהמבנה מטיל על סביבתו. מסקנות הדוח לא הראו דרישה ליישום פתרונות בפיתוח או בבניין.

ג. יעילות אנרגטית

- הדירוג האנרגטי הכולל למבנה יעמוד בדירוג **B** לפחות לקומות המגורים וכלל יחידות הדיור תעמודנה בדירוג של לפחות **C** כפי הנדרש לפי הנחיות העירייה. בוצע מודל אנרגטי לקומה טיפוסית והועבר ליחידה לתכנון בר קיימא בתאריך 19/5/22. התכנון עונה על הדרישות.

ד. ניהול מי נגר

- 1.1.1. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השחייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי לחלחול והשחייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 1.1.2. סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ובמערכת השקיה מבוססת טפטפות.
- יעשה שימוש בקבועות אינסטלציה חסכוניות לצמצום השימוש במים שפירים
- יתקנו גלאים לאיתור נזילות + מגופים לסגירת הברז במקרה של נזילה

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. דו"ח תרמי עקרוני

עבור הפרויקט הוכן דוח תרמי לפי ת"י 1045 המגדיר את דרישות הבידוד התרמי לאלמנטים השונים. תכנון המבנה יכלול מענה לת"י 1045 לחלקי הבניין השונים: קיר חוץ שאינו חלון, קירות פנים בין אזורים מאוקלמים לאזורים לא מאוקלמים, בידוד גג ורצפות באזורים הנדרשים, וטיפול בגשרים תרמיים כגון חיבור מרפסות, וחיבור קיר חוץ ורצפה / תקרה. דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

2. 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 Solar Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לשימור העץ ובתי הגידול.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- אישור חברת נת"ע, שידרת קרייה ואגף שפע לתכנון
- הגשת התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת 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.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד הצוות (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז):

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. טרם נקבע שימוש לשטחים הציבוריים. התכנון יובא בפני הוועדה לאחר קביעת השימוש על ידי הגורמים העירוניים ולא יהווה תנאי להיתר בניה למגדל.

מס' החלטה	מס' התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
0031-222' - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- במסגרת תכנית העיצוב יוצגו שטחי איכותיים ויעמדו בדרישות הבאות: קומת השטחים הציבוריים לא תרד מגובה של 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא יוצמדו לשטחים אילו מתקנים טכניים. תתאפשר פתיחת חלונות בכל החזיתות ולא יאווררו כל מתקנים טכניים לכיוון החלונות.
2. הטמעת הנחיות היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיון:
- תמהיל יח"ד יותאם לסעיפים הרלוונטיים בהוראות התוכנית ולא תתאפשר סטייה מהן ובמיוחד לעניין שטח יחידת דיון ממוצעת, אחוז הדירות הקטנות וכן שטח הממוצע של הדירות בהישג יד.
- התמהיל שהוגש מורכב מדירות קטנות מאוד וגדולות מאוד בעיקרו. כדי לייצר תמהיל מגוון יש לשלב דירות בינוניות במגוון גדלים.
- לפיכך נדרש לשנות את תמהיל יחידות הדיון כך שיכיל 15-25% יחידות דיון בינוניות ששטחן נע בין 65-80 מ"ר וכ-15%-25% דירות גדולות ששטחן נע בין 80-100 מ"ר.
3. מבנה המסד יתאים למבנים הסמוכים בגובה הקולונדה, מספר וגובה הקומות וגובה הגג והמעקה.
4. הצגת חלופה לכניסה זמנית לכלי רכב למגרש או קבלת החלטה אחרת בנושא.
5. אישור הגורמים הבאים:
- א. אגף מבני ציבור, אגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים הבנויים.
- ב. אדריכל העיר לנושאים הבאים:
- גובה מבנה וקומות המסד תוך התאמה למבנים במרחב
 - שימוש בצמחיה בחזיתות תוך הצגת פרט ברור כולל התייחסות לנושא התפעול
 - תכנית פיתוח כולל מיקום חניות אופניים ואופן התחברות ליתר המגרשים
 - הצגת מסתורי כביסה לכל הדירות
 - מיקום סגירות חורף
 - שטחי המסחר בקומת הקרקע
- ג. מחלקת תנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בפיתוח ובמרתף
- ד. שדרת קריה כולל התייחסות למעבר מערכות תת קרקעיות ותיאום שלביות למדרכות זמניות.
- ה. היחידה לאיכות הסביבה כולל לפתרון שונה לאוורור מתקנים טכניים שאינו בסמיכות לחלונות לפתיחה של השטחים הציבוריים.
- ו. אגרונום העיריה תוך מתן הוראות לשימור ושמירה על העץ בזמן העבודות.

בישיבתה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. טרם נקבע שימוש לשטחים הציבוריים. התכנון יובא בפני הוועדה לאחר קביעת השימוש על ידי הגורמים העירוניים ולא יהווה תנאי להיתר בניה למגדל.
- במסגרת תכנית העיצוב יוצגו שטחי איכותיים ויעמדו בדרישות הבאות: קומת השטחים הציבוריים לא תרד מגובה של 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא יוצמדו לשטחים אילו מתקנים טכניים. תתאפשר פתיחת חלונות בכל החזיתות ולא יאווררו כל מתקנים טכניים לכיוון החלונות.
2. הטמעת הנחיות היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיון:
- תמהיל יח"ד יותאם לסעיפים הרלוונטיים בהוראות התוכנית ולא תתאפשר סטייה מהן ובמיוחד לעניין שטח יחידת דיון ממוצעת, אחוז הדירות הקטנות וכן שטח הממוצע של הדירות בהישג יד.
- התמהיל שהוגש מורכב מדירות קטנות מאוד וגדולות מאוד בעיקרו. כדי לייצר תמהיל מגוון יש לשלב דירות בינוניות במגוון גדלים.
- לפיכך נדרש לשנות את תמהיל יחידות הדיון כך שיכיל 15-25% יחידות דיון בינוניות ששטחן נע בין 65-80 מ"ר וכ-15%-25% דירות גדולות ששטחן נע בין 80-100 מ"ר.
3. מבנה המסד יתאים למבנים הסמוכים בגובה הקולונדה, מספר וגובה הקומות וגובה הגג והמעקה.
4. הצגת חלופה לכניסה זמנית לכלי רכב למגרש או קבלת החלטה אחרת בנושא

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - ב' - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. אישור הגורמים הבאים :

- א. אגף מבני ציבור, אגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וחתימה על חוזה הקמה.
- ב. אדריכל העיר לנושאים הבאים :
 - גובה מבנה וקומות המסד תוך התאמה למבנים במרחב
 - שימוש בצמחיה בחזיתות תוך הצגת פרט ברור כולל התייחסות לנושא התפעול
 - תכנית פיתוח כולל מיקום חניות אופניים ואופן התחברות ליתר המגרשים
 - הצגת מסתורי כביסה לכל הדירות
 - מיקום סגירות חורף
 - שטחי המסחר בקומת הקרקע
- ג. מחלקת תנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בפיתוח ובמרתף
- ד. שדרת קריה כולל התייחסות למעבר מערכות תת קרקעיות ותיאום שלביות למדרכות זמניות.
- ה. היחידה לאיכות הסביבה כולל לפתרון שונה לאוורור מתקנים טכניים שאינם בסמיכות לחלונות לפתיחה של השטחים הציבוריים.
- ו. אגרונום העיריה תוך מתן הוראות לשימור ושמירה על העץ בזמן העבודות.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא