

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

**פרוטוקול החלטות מספר 23-0006
ז' ניסן תשפ"ג 29/03/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד
אופירה יוחנן וולק
מיטל להבי
חן אריאלי
אלחנן זבולון
גל שרעבי דמאיו
חיים גורן

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
חברת מועצה
סגנית ראש העירייה
סגנית ראש העירייה
סגן ראש העירייה
משנה לראש העירייה
מ"מ וסגן ראש העירייה

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אלי לוי
שירה קאשי דקלו
חגית נעלי יוסף
עו"ד פרדי בן צור
רות אריאל
לריסה קופמן, אדר'
רבקה פרחי
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהל אגף נכסי העירייה
סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
מנהלת תכנון אסטרטגי
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ. מח' תכנון מרכז
מ. מח' תכנון צפון
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: אסף הראל
רועי אלקבץ
מסלאוי שלמה

חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
מצדה דרורי
מלי פולישוק, עו"ד

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
משרד הפנים

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

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

**פרוטוקול החלטות מספר 23-0006
ז' ניסן תשפ"ג 29/03/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0005 מיום 15/03/2023
.1	1		תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 2019-13735 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א
.2	16		אללזורוב 84 תיק 2019-13648 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א
.3	32	507-1083054	הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי דיון בהפקדה
.4	39		ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.5	45		יידוע עיצוב גשר וייצמן דיון באחר
.6	47		מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף
.7	69		מדיניות הועדה המקומית לשמירה על בעלי החיים דיון באישור מדיניות
.8	72	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106ב
.9	102	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 בקשה לארכה לפרסום סעיף 106ב'
.10	132	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 בקשה לארכה לפרסום 106ב'
.11	162	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 106ב'
.12	193	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 בקשה להארכה לפרסום 106ב'

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616 א

רחוב ארלוזורוב מס' 84 – תיק 13735-2019

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 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 5000. 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 תביעות 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 במהלך יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 261

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 84

תובעת: צילי ענבי ת.ז. 026895045

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-223ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

פירוט סכום הפיצויים:

- תא/5000 – 267,800 ₪.
- תת"ל 70 א' – 586,600 ₪.
- תא/3616א' – 548,000 ₪.

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת עמ' 3-2 לתביעה):

- **תא/5000:** התכנית קובעת כי קומת הקרקע תשמש למסחר ולא למגורים, לפיכך קיימת ירידת ערך של 10% למגורים מעל קומת הקרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
- **תת"ל 70א':**
 1. חסימת הגישה למקומות חניה.
 2. הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך.
 3. נגישות לבנין.
 4. שינוי תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי.
- **3616א':** התכנית מקטינה את זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי:

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. שמאי התובעת מצייין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובעת אינו מפרט את עסקאות השוואה בחוות דעתו ומצייין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

תת"ל 70א'

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

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

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

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

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

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). בעניין טענת התובעת בדבר אובדן זכויות בניה, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

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

לעניין טענת התובעת בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו הבינוי הקיים. משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

תא/3616א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3,

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

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

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין. עת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במספר עררים (18-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו; 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו).

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

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי." הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין - ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - - 23-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

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

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

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

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

• הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**

• לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

• יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכולל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

• כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.

• במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

• חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - - 23-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

• תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המוניים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.

• כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.

• משכך, טענת התובעת ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעת לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

• שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.

• תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

• בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

• תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994).

• נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

• כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.

• לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאימת כליל.

• משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

• שמאי התובעת טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה,

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעת, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
 - הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
 - בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
 - משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.
- שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א
- שמאי התובעת הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א, הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א, אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
 - יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעת בחוות דעתו.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א, נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
 - נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
 - חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
 - כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
 - נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
 - משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.
 - מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "ייחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעת לירידת ערך בדירת התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעת לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שמאי התובעת בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

• בעניינין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעת במקרקעין.**

תת"ל 70א'

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

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:

• צמצום זכויות בניה בשל סימון 60 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-223ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

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

צמצום זכויות הבניה

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין.

שינוי מפלס קו המתע"ן

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכנית שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

• בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.

• זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.

• לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.

• יש לדחות את טענותיה של התובעת מכל וכל.

• במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.

• התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.

• בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.

• התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

• זאת, בשונה מתמ"מ 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.

• תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

• תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.

• בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

רח' דרך נמיר.

• יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

• לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

• לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעת.

• מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

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

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

אובדן מקומות חניה

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.

• מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב. כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעת בדבר ירידה בערכה של דירת התובעת בגין אובדן מקומות חניה.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

• לטענת התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעת, כי שווי המקרקעין (ודירת התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את רובן המוחלט של זכויות הבניה ומשכך זכויות אלו הינן בעלות תועלת אפסית.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעת השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 (להלן: "חוות דעת מינהל התכנון"), במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעת ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - 0006-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעת.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
 - לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
 - משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
 - לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירת התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעת וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
 - מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
 - נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
 - לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
 - מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 84 - תיק 13735-2019
1 - - 23-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם 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.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תא חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 23-0006 מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים:

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת עמ' 2-3 לתביעה):

- תא/5000: התכנית קובעת כי קומת הקרקע תשמש למסחר ולא למגורים, לפיכך קיימת ירידת ערך של 10% למגורים מעל קומת הקרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
- תת"ל70א':
 5. חסימת הגישה למקומות חניה.
 6. הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך.
 7. נגישות לבניין.
 8. שינוי תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי.
- א3616': התכנית מקטינה את זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70א/תא חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רם סויצקי:

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

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

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

לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובעת אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

תת"ל 70א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין טענת התובעת בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו הבינוי הקיים. משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה. למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 3, תא/5000 ו-תת"ל 70א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעת למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

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

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין. עת"מ (מינהליים ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במספר עררים (18-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו; 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו).

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

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי." הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעת ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין - ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

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

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 29.7.2018 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית תת"ל 70א'), רשומים כבעלי זכויות החכירה בחלק מהמקרקעין פרנקל דב ופרנקל לאה, כאשר המבנה אינו רשום כבית משותף, כדלקמן:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11985/1980	27/08/1980	שכירות	פרנקל דב	ת.ז.	270734
				החלק בזכות	
				1 / 2	
11965/1980	27/06/1980	שכירות	פרנקל לאה	ת.ז.	754606
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 11965/1980/0	תקופה בשנים	99
				החלק בבנין	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה ברישום	חלק במקרקעין

- דא עקא, התביעה הוגשה כאמור על ידי הגברת אתי פרנקל, עת במסגרת טופס התביעה צוין על ידה, כי הינה ביתם של פרנקל דב ופרנקל לאה ז"ל, אשר עודם רשומים כבעלי הזכויות במקרקעין וכי ברשותה צו ירושה וצו קיום צוואה.

- מסמכים אלו לא צורפו לתביעה ובהתאם לא ידוע תוכנם.

- כלומר, כעולה מנסח הרישום ומהמסמכים אשר נכללו בתביעה, התובעת אסתר פרנקל לא עמדה בנטל להוכיח כי הינה בעלת הזכויות בדירה התובעת במועד הקובע לאישורה של תת"ל 70א'.

- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעת בהיעדר זכות תביעה ביחס לדירה התובעת.

- יתרה מזו, כעולה מנסח הרישום כאמור, זכויותיהם של פרנקל דב ופרנקל לאה אינן ספציפיות ובשל כך לא ניתן לשייך זכויות אלו לדירה התובעת, עת לא צורף לתביעה הסכם החכירה הרלוונטי. גם מטעם זה, יש לדחות את התביעה על הסף בהינתן כי לא הוכחה זכותם בדירה התובעת.

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

- למען הזהירות, בכפוף לקבלת המסמכים המצוינים על ידי התובעת ובחינתם כאמור לעיל, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכולל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן**

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.

• משכך, טענת התובעת ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעת לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

• שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.

• **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

• בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

• תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994).

• **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

• **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**

• **לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.**

• **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

• שמאי התובעת טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.

• טענתו זו של שמאי התובעת, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.

• הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

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

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

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

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

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

• יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

• על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.

• בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.

• משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

• בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

• ברי, כי משתכנית תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.

• בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

• משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

• לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעת לירידת ערך בדירת התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.

• מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

• משכך יש לדחות את טענת התובעת לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

• יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעת בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

• בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא א3616

המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.

- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירת התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.

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

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

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

- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/א3616) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/א3616) ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.

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

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

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

- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעת במקרקעין.**

תת"ל 70א'

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:

- צמצום זכויות בניה בשל סימון 60 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

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

- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.

כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

את טענות התובעת בחוות דעת שמאי התובעת כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

- מבלי לגרוע מהאמור, לעמדת הוועדה המקומית, כפי שצוין לעיל ויפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין.

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.

יש לדחות את טענותיה של התובעת מכל וכל.

- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**

- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**

- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

• לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א' 4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א' 4.

• לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעת.

• מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שביילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

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

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

אובדן מקומות חניה

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.

• מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעת בדבר ירידה בערכה של דירת התובעת בגין אובדן מקומות חניה.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

• לטענת התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעת, כי שווי המקרקעין (ודירת התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא א3616

- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת למסקנה, כי אישור תכנית תא/א3616 הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את רובן המוחלט של זכויות הבניה ומשכך זכויות אלו הינן בעלות תועלת אפסית.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעת ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/א3616 אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/א3616 להידחות.
- מהותה של טענת התובעת השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/א3616 ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 (להלן: "חוות דעת מינהל התכנון"), במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/א3616, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעת ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעת.

מס' החלטה	התוכן
-	ארלוזורוב 84 תיק 13648-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא 3616א

- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירת התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעת וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה

התוכן	מס' החלטה
ארלוזורוב 84 תיק 2019-13648 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	-

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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי דיון בהפקדה	29/03/2023 3 - 0006-23

תכנית להרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי 507-1083054

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: פינתו הדרומית של גן וולובלסקי.

כתובת: מרדכי נמיר 6, במפגש הרחובות: שדרות בגין, שדרות שאול המלך ודרך נמיר.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק		450

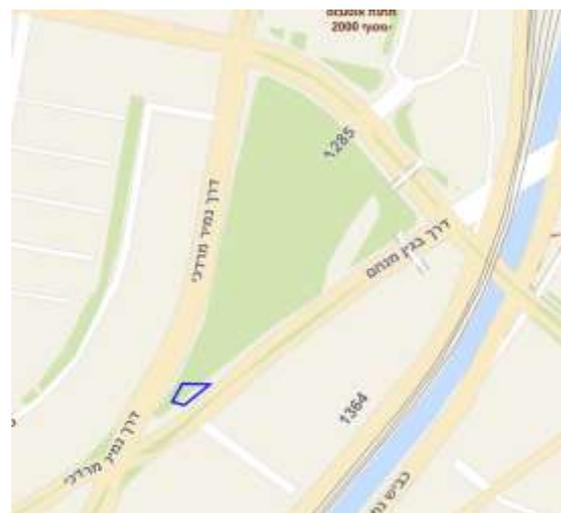
שטח התכנית: 0.728 ד'

מתכנן: מנעד

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: עיריית ת"א יפו

מצב השטח בפועל: גן וולובלסקי האזור משמש כולו לשטח התארגנות לרק"ל הקו האדום וכן לקו הסגול



**מדיניות קיימת:
תכנית שדרת הקריה**

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תממ/1/5, תתל/70/א, תא/3867, תא/2604, תכנית צ' (507-0271700)
יעוד קיים: מבנה ציבור

התוכן	מס' החלטה
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי דיון בהפקדה	29/03/2023 3 - 0006-23

שטח התכנון : 0.728 ד'
שימושים וזכויות בניה בהתאם לתכנית צ'.
מצב תכנוני מוצע:
מוצע ייעוד "דרך מוצעת" ללא זכויות בניה.

תיאור מטרת התכנון:

שינוי ייעוד מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת" זאת בכדי לשפר את הסדרי התנועה באזור ובכדי לאפשר שינוי תנועתו בצומת באופן שישפר את השתלבות הצומת במרקם העירוני. הפיכת ציר תנועה מרכזי בעיר לרחוב מוטה הולכי רגל שבילי אופניים ותח"צ.



פירוט יעדים/שימושים:

מוצע ייעוד "דרך מוצעת" ללא זכויות בניה.

זכויות בניה: ל.ר, התכנית לא כוללת בינוי

נתונים כמותיים

שטח מגרש התכנון בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הכולל הוא 19.749 ד'. התכנית חלה על שטח של 0.726 ד' שמהווה 3.68% משטח המגרש הכולל ומשנה את ייעודו מ"מבנים ומוסדות ציבור" לייעוד "דרך מוצעת".

חו"ד היחידה האסטרטגית

מדובר בשטח של 0.726 דונם שמשנה את ייעודו ממוסדות ציבור ליעוד דרך. השטח בתחום התכנית הינו חלק קטן באופן יחסי (3.68%) מתוך מקבץ חלקות בייעוד מוסדות ציבור ששטחם הכולל כ- 19.7 דונם. השטח המדובר ממוקם בסמוך לצומת המחבר שני עורקי תחבורה ראשיים בגין – נמיר, משמש בפועל כחלק מהגן הציבורי הקיים בשטח. בתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי

התוכן	מס' החלטה
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי	29/03/2023
דיון בהפקדה	3 - 0006-23

בתכנית עתידית ייקבע כל מקבץ החלקות כשטח פתוח עירוני. בתכנית המתאר תא/5000 מותר שימוש לדרכים באזור יעוד של מרחב ציבורי ובלבד שיהיו ציבוריות באופיין וישמשו את כלל הציבור.

בעצם הסבתו של שטח זה מתוך מקבץ החלקות, ימומש צביונו הציבורי ובכך יאפשר את פרויקט שדרת הקריה שכולו מוקדש לשיפור המרחב הציבורי וחיבור אזור המע"ר לעיר וכן חיזוק החיבור לשטח הציבורי בגן וולובלסקי. לפיכך אין בהסבתו של השטח לייעוד דרך לפגוע בשימוש המיטבי במקבץ החלקות. לאור האמור ניתן להמליץ על קידום התוכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפעולות העיקריות בתכנית: שינוי ייעוד הקרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת", קביעת הוראות ל"דרך המוצעת", קביעת מסגרת זמן למימוש התכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנית זו נועדה לשנות ייעוד הקרקע בחלקו הדרומי של גן וולובלסקי מייעודו כיום "מבנים ומוסדות ציבור" לייעוד "דרך מוצעת", זאת במטרה ליצור תשתית סטטוטורית לשיפור הסדרי התנועה באזור בדגש על הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. השטח סומן בסטטוס זמני כאתר התארגנות לרק"ל הן לקו האדום (במסגרת תכנית תא/3867) והן לקו הסגול (במסגרת תכנית תת"ל 70א').

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מידע התכנית			
מספר תוכנית 507-1083054	שם התכנית הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי תאומים/5133	מגיש התכנית הועדה המקומית	שם התכנית מספר התכנית
הצהרות לשירות הועדה			
סוג תועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגלחי (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בזו הלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפסד נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחיה לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

הצהרות לשירות הועדה			
סוג תועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
סוג הרשות			
תל אביב יפו			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפסד נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחיה לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
החלטות	החלטות	החלטות	החלטות
החלטות	החלטות	החלטות	החלטות
החלטות	החלטות	החלטות	החלטות
החלטות	החלטות	החלטות	החלטות

<p>יעד מבואתי: דרך מצועת</p>	<p>קביעת יעדי קרקע מבוא'תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור היעד. (3.1.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: שנת מתוח עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>שימוש כללי לרכיבים</p>	<p>מקבצי השימושים הכלליים המותרים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>שימושים כלליים סעיף (3.1.1)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: אזור תעסוקה מטרופוליטני) יכול להופיע גם כלימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה סוגים או חדש)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשיטח הבניה המרבי.</p>
<p>תואם הרוי"ד יחידון אסטריטגית</p>	<p>מתח התקבאה לרצוי ציבור התיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ג)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד</p>	<p>הקטנה לצדו ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית המכללת ותוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה סייקד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות ברבר הקטנה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>התכנית משנה יעד של חלק ממגרש שייעודו יימנע למטרות ציבורי ליו"ר מוצעתי. החלק המשנה עומד על 3.48% מכלל המגרש המיועד ליימנע ומסודות ציבורי, המנוקש למבנים ומסודות ציבור לא צפוי לשמש כמבנים הקרובות ובתנוד הנראה לעין למטרותו ובמקביל מקודמת במע"ר הצפוני תכנית להחזיק שטח ביעוד יי"ר ליימנע ומסודות ציבורי אשר תיבאר חלופה באיכות ובגודל דומים משריטת לתכנית 3253 שריאלו ז"ת, הסמוכה לשטח התכנית דן.</p>	<p>סעיף 3.5.1 (ד)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ומסד ציבורי ו' ותתחם לניסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יוחלו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ומסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של מתחם לניסטי', וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם ייעוד חויש ובין אם ייעוד על פי התכנית קודמת.</p>
<p>התכנית קובעת שטח המותרות חלק ממגרש של 3.68% למטרות ציבורי תכנית המתאר שתיד לחייקבע כשטח מתות עירוני, ליעוד יי"ר מוצעתי. על פי התיחידת התיקסטרטגית אין בקביעת חלק זה ממגרש לדרך כדי למנוע באפשרות ממגרש הציבורי והדרך הי"ת ציבורית ותשמש את כלל הציבור.</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) שימושי ציבוריות באופיו. סעיף 3.6.10 שטח מתות עירוני. סעיף 3.6.10 (א) שימושים לפי סעיף (3.6.1)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסלח הענכות העירוני ו/או במסלח התוכנית. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למנוח אזורים המאוגנים תחת התכנית 'מרחב ציבורי' שטח מתות עירוני</p>

3.8.2 דרישים	נסיבות התחברות	3.8 חריגות למרכיבי תחבורה - כולל חריגות כלליות (3.8.1) וחריגות לשימושי חבאים: דרישים (3.8.2)
התכנית קובעת את השיטה בחלוקה כדין מקומית		

תצורה ותחומות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות (עדה מקומית/מחוזית), (מחקר את המותרות) כמסומן בסעיף (נ) בסופה זו.				
שם וזם משטח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	הערות
אחוז כרמלי, אהרן	025332739	<i>אחוז כרמלי</i> <i>מחלקת העיר</i> <i>עריית תל-אביב</i>	21.3.2023	
שם וזם משטח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	הערות
חראלה אברום און, עדי	2432926-9	<i>חתימה</i>	21.3.2023	

07 במרץ 2017

החתימה
גב' איילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכריות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 3 - 0006-23	507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר והשטח שמבקשים לשנות את ייעודו מ"מבנים למוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת" עומד על 3.68% מכלל השטח המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור", ונוכח העובדה ששטח זה לא צפוי לשמש בשנים הקרובות ובעתיד הנראה לעין למטרתו, ומאחר ובמקביל מקודמת במע"ר הצפוני תכנית להפיכת שטח בייעוד "דרך" ל"מבנים ומוסדות ציבור" מערבית לתכנית 3253 עזריאלי גזית, ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 21/03/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 21/03/2023

בישיבתה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
4 - - '23-0006	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:

תוספת אגף חדש לבית הכנסת הקיים ברח' קליי לשימושי ישיבה. בית הכנסת הקיים הינו מבנה 3 קומות, קומת בית כנסת קהילתי וקומה כפולה הכוללת עזרת נשים בגלריה מעל. האגף החדש בן חמש קומות וקומות מרתף ימוקם בעורף המבנה תוך שמירה על חזות המבנה ההיסטורי הקיים.

מיקום:

שכונת הצפון החדש, המגרש ממוקם מזרחית לגן פייבל.



כתובת: רחוב קליי 7 ו-7א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	386, 384, 376	

שטח התכנית: 1.42 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ציפרוט יהושע, משרד - י. ציפרוט אדריכלות מתכנן פיתוח ונוף: יאיר לנדאו, משרד - לנדאו - עדן אדריכלות נוף יועץ בניה ירוקה: חגית יקיר, משרד - אוסטרליץ אדריכלות יועץ תנועה: עליסה בן דוד, משרד - עליסה בן דוד

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה בית כנסת הקיים בן 2 קומות: אולם תפילה בקומת הקרקע, אולם תפילה בקומה א' ועזרת נשים בגלריה. במגרש 6 עצים בוגרים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 23-0006

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/540 – "גישות למגרשים הפונים לדרך חיפה ממערב" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כבייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הוספת אגף חדש למבנה הקיים בחזית האחורית (פונה לשצ"פ/שב"צ) ושתי קומות מרתף. התכנון תוך שמירה על השימוש בבית הכנסת עבור הקהילה בקומת הקרקע של המבנה הקיים כולל כניסות נפרדות והפרדת שימושים בין בית הכנסת לבין הישיבה. כל תוספת הבניה לרבות חפירת המרתפים תאושר בכפוף לחו"ד מהנדס להבטחת שמירת המבנה ההיסטורי הקיים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות ושתי קומות מרתף
 גובה: 17 מ' לרצפת גג המבנה ועד 22 מ' כולל מתקנים טכניים על גג המבנה
 תכסית: כ- 850 מ"ר
 קווי בניין:

קו בניין קדמי-מזרחי, לכיוון מגרש בייעוד דרך: כ-6 מטר, ללא חריגה מהמבנה הקיים
 קו בניין אחורי-מערבי, לכיוון מגרש בייעוד שב"צ ושצ"פ: 0 מטר, בתנאי אי פגיעה בעצים במגרש השכן
 קו בניין צד-צפוני, לכיוון מגרש בייעוד מגורים: כ-7 מטר על קרקעי וכ-6.5 בתת"ק
 קו בניין צד-דרומי, לכיוון מגרש בייעוד שביל הולכי רגל: כ-2 מטר

טבלת השוואה: (מעל הקרקע)

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				סח"כ זכויות בניה	גובה
270%	כ-60%	כ-10%	כ-50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3834	כ-2750	כ-1200	כ-1550	מ"ר	גובה
10	5	5	3	קומות	תכסית במ"ר
40	כ-20	כ-20	כ-18	מטר	
60%	כ-850	כ-150	כ-700		

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים: המבנה ההיסטורי בגמר טיח בגוון בהיר, התוספת למבנה בגמר טיח בגוון בהיר, בדומה לקיים.
מרפסות: מרפסות גג, מעקה בנוי בשילוב מעקה קל ממתכת.
חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: קומה ד' באגף החדש מתוכננת בנסיגה ומשלבת מרפסת גג הפונה לחזיתות מערב, צפון ודרום, וכוללת אלמנט הצללה דקורטיבי. קומת הגג העליונה באגף החדש מרכזת את עקר המערכות הטכניות וכוללת מעקה בנוי בגובה כ-2 מ' להצנעת המערכות מפני הסביבה.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

בחזית המבנה רצועת גינון רחבה (בצמוד למבנה) והרחבת המדרכה המערבית של רחוב קליי להולכי רגל. הכניסה הראשית לישיבה ולבית הכנסת הקיים מהשביל הציבורי בחזית הדרומית. בחזית הצפונית שביל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0006-23ב'

שרות, תפעול, יציאות חרום וכיו"ב. בקומת הקרקע שתי כניסות ראשיות בחזית הדרומית, הכניסה הקרובה לרחוב קליי מובילה לבית הכנסת הקהילתי במבנה הקיים (מיועדת לגברים ונשים), הכניסה הצמודה לגינה הציבורית (עם מבואת כניסה מקורה) מובילה לאגף החדש עבור הישיבה. המגרש פתוח ללא גדרות וללא מעקות, ומחזק את החיבור בין רחוב קליי לגינה הציבורית הסמוכה. התקבל אישור אדריכל אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המבנה בקומת הקרקע (באגף הקיים). דלת הכניסה מחזיזת צד ומוצנעת (בתוך נישה). התקבל אישור עקרוני לתכנון ממנהל תחום רישוי באגף תברואה (מאיר ראובן).

1.5 תנועה וחניה:

תקן חניה 0, כניסות ויציאות מהמגרש לכני רכב, גישת רכב שירות, גישת רכב חירום והצלה יהיו בהתאם לנדרש בחוק ובתקנות, בקומת הקרקע משולחבים מקומות חנייה לאופניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

עצים וצמחיה:

סקר עצים: נערך סקר עצים ע"י אגרונום. הסקר כלל שני עצים להעתקה בתחום המגרש (עצי זית), עץ נוסף לעקירה בערכיות בינונית שלא ניתן להעתיקו (בשל מצבו אינו מתאים להעתקה) ומספר עצים לטיפול, שיקום ושימור. אין כריתה ו/או העתקת עצים מחוץ לגבולות המגרש. הסקר אושר ע"י אגרונום העירייה (חיים גבריאלי).

הצללות הפיתוח: נבחנה הצללה במגרש וברחוב קליי. המבנה נמצא במיקום יחסית מרכזי במגרש ומרבית שטחו מוצל, בעיקר הצד הצפוני של המגרש. היות ורחוב קליי צר, המבנים השכנים, בעלי 5 קומות בממוצע, מצלים על הצד הדרומי של המגרש.

ישנו שצ"פ הגובל בצד המערבי של המגרש. השצ"פ פועל כגינה עירונית מפותחת עם עצים בוגרים. יישתלו במגרש 5 עצים, מתוכם לפחות ארבעה עצים בוגרים שיוסיפו להצללת המגרש.

בקומה ד' מתוכנן אלמנט הצללה דקורטיבי.

הרחבת המדרכה ברחוב קליי תאפשר בעתיד ובמידת הצורך שתילה של עצים לאורך אבן השפה.

ניהול השחיית והחדרת מי נגר: בוצע דו"ח הידרולוגי. שטח אטום לחילחול כ 60%, שטח עם פוטנציאל חילחול כ 20%. שטחי ריצוף ניתן ליישם כריצוף מחלחל.

הטיפול בנגר משקף עמדיה ביעדי שימור הנגר של העירייה והבניה הירוקה ומניעת עומס על המערכת הציבורית. במגרש יותקנו שני קידוחי החדרה. הקידוחים נותנים מענה לדרישות לטיפות בנגר שעתיד להתפתח בגגות בסופת גשם. בנוסף למתקני החדרה תתבצע השחיית נגר אל אזורי הגינות. האוגר המוערך בשטחי הגינות (שטח כ 150 מ"ר) הינו כ 8.5 מ"ק באיגום וכ-18 מ"ק בחלחול.

3. מערכות חשמל: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי
4 - 23-0006	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת 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.

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יוגש נספח מפורט בנפרד. המבנה יעמוד במדיניות העירונית לצל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית למבני ציבור.

ב. 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.

ג. איורור החדרים: סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. דו"ח תרמי עקרוני: יצורף 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.

ה. 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 והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות: המבנה יעמוד בתקנות הנגישות התקפות בהתאם לחוק התכנון והבנייה (הנ"ל מתייחס למבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת).

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 לוועדה המקומית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

בישיבתה מספר 23-0006 מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	29/03/2023 4 - - 0006-23ב'

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי
דמאיו

התוכן	מס' החלטה
- יידוע עיצוב גשר ויצמן דיון באחר	29/03/2023 5 - - '23-0006

דיון ליידוע עיצוב ופיתוח נופי לגשר להולכי רגל ואופניים בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי: הקמת גשר מעל נהר הירקון בהמשך לרחוב ויצמן. הגשר יאפשר חיבור בין פארק הירקון במרחב הספורטק לגדה הדרומית ורחוב בני-דן. כחלק מציר מתוכנן, שיחצה את הירקון לרחוב ויצמן, כיכר המדינה ודרומה.

מיקום: המשך רחוב ויצמן צפונה - גשר מעל נהר הירקון



כתובת: רחוב בני דן (477) 31.

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב - ציונוב ויתקון אדריכלים
קונסטרוקטור: צוקי רוקח - רוקח אשכנזי מהנדסים ויועצים בע"מ
פיתוח: צביקה קנוניץ - קו בנוף
תנועה: יועץ תנועה: סולימאן ותד, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

העיצוב הגשר

אפיון הגשר

תיאור כללי: גשר מעל נהר הירקון, קונסטרוקציה פלדה ובטון, נתיב אופניים ומסלול הולכי רגל הכולל מפרדה בינהם, מעקה קל.

מימדים הגשר: אורך: כ 90 מ', רוחב מיסעה כולל – כ- 6 מ', רוחב נתיב אופניים 2.5 מ', רוחב מהלך הולכי רגל 2.5 מ', הפרדה בין מסלולים 1 מ'.

מעקה: גובה מעקה כ 1.40 מ'

תאורה: משולבת במעקה הגשר

מדרג הגשר: מדרג מדרג הולכי רגל - עץ המותר לשימוש ע"פ הנחיות העירייה, ו/או תחליפי עץ תתאפשר חלופה לשביל האופניים, על ידי רצפת פח פלדה עם ציפוי מאקריל (חומר איכותי, המשמש מדרג בגשרים בעולם) לאישור אדרי' העיר.

נתונים: השיפוע האורכי לאורך הגשר = עד 5%, רוחב רצועת האופניים = 2.5 מ'

רדיוס מינימלי לשביל האופניים = 4.0 מ', גבריט מינימלי לתחתית הגשר 5 מ'

קונסטרוקציה: תאור הקונסטרוקציה: קונסטרוקציית הגשר יהיה מקורות פלדה, רמפות קצוות הגשר יהיו מבטון, ביסוס הגשר יהיה ביסוס עמוק (כלונסאות), סכימה כללית: הקונסטרוקציה הראשית של הגשר מתוכננת כגשר קורות נמשכות.

התוכן	מס' החלטה
- יידוע עיצוב גשר וייצמן דיון באחר	29/03/2023 5 - - '23-0006

הדמיות הגשר



פיתוח הסביבתי

בקטע הדרומי של הגשר, קיים מתחם צופים המיועד לפינוי. לאורך גדות הירקון קיימים עצים לשימור להוציא מינימום של עצים לכריתה בתוואי מעבר הגשר (מצפון ומדרום לנחל). שביל להולכי רגל ואופניים יתחבר לגשר ויחבר תוואי בין שני הגשרים, בתחום פארק הירקון. הפיתוח יעשה בתיאום עם המתכננים בפארק הירקון.

הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת בסביבת הגשר ותכלול מערכת השקיה וניקוז.
הוראות לנטיעת עצים: עצים חדשים ביחס של אחד ל 50 מ"ר, עצים בעלי מגוון, ועלווה צפופה, עם יכולת הצללה טובה. העצים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. קוטר גזע העצים שינטעו, לא יפחת מ 4" בגובה מטר מהקרקע.
הצללות: בשטחים הפתוחים ינטעו עצי צל.

נגישות

התכנון מייצר נגישות מלאה לשימוש בגשר. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

בישיבתה מספר 23-0006 מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה את הדיווח על הגשר.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

מטרת הדיון אישור מסמך מדיניות מתכלל לתכנון בר קיימא.

מיקום תחום העיר ת"א-יפו

יחס למדיניות תקפה

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/מק/9144 - מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בניה ירוקה) משנת 2022

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר, סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי. מדיניות זו מעדכנת את פרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעת עצים בהנחיות מרחביות של תל אביב יפו המשמש כמדיניות עירונית.

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בשיתוף ובתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף שפ"ע, אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, רשות התנועה והתחבורה, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות, מנהל חינוך וצוות יועצים חיצוניים.

הגדרות

תכנון בר קיימא – תפישה תכנונית לפיה כל מהלך פיתוח עליו להתבצע ברגישות לצרכי האוכלוסייה הן בהווה והן בדורות הבאים, ותוך שימוש אחראי ומושכל במשאבים סביבתיים. תפישה זו מתחשבת בתנאי האקלים, בסביבה במרקם העירוני על כל מרכיביו, במטרה ליצור מרחב בנוי איכותי, בריא ושוויוני לכל תושבי העיר.

תקנות בנייה ירוקה – תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותם בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם ליעודים להיקפי הבנייה.

תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה) – תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בנייה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות -1 כוכב ירוק; 65 נקודות -2 כוכבים; 75 נקודות -3 כוכבים; 83 נקודות -4 כוכבים; 94 נקודות ומעלה -5 כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – **דירוג אנרגטי של מבנים**; ות"י 1045 – **בידוד תרמי של מבנים**.

דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: ת"י 5282 חלק 1 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני מגורים. תקן זה דן בשיטות לדירוג יחידות דיור ובנייני מגורים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום דירה. **ת"י 5282 חלק 2** - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני משרדים. תקן זה דן

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 6 - 0006-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף

בשיטות לדירוג משרדים וחלקי בניינים שייעודם משרדים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום הבניין ולהארתו.

גג מועיל – גג המשמש לתועלת ציבורית (אקלימית, סביבתית, חברתית ו/או חינוכית). גג מועיל ישלב אחת או יותר מהטכנולוגיות, כמפורט:

- **גג ירוק (אינטנסיבי):** גג שטוח עליו מותקנת מערכת צמחייה הנשתלת על מצע גידול בעומק 20-45 ס"מ. מערכת נדרשת לתחזוקה שוטפת ולהשקיה. גג ירוק פעיל הינו גג ירוק אינטנסיבי נגיש לפעילות חינוכית, פנאי, או ספורט.
- **גג ירוק קל (אקסטנסיבי):** גג עליו מותקנת מערכת צמחייה שאינה זקוקה להשקיה כלל או שזקוקה להשקיה מזערית, הנשתלת על מצע גידול רדוד עד 20 ס"מ. גגות קלים מתאימים למצב משק המים בישראל.
- **גג כחול:** גג עליו מונחת תשתית לעיכוב, השהייה והזרמת מי גשמים, במטרה להפחית עומסים על מערכת התיעול העירונית ובכך לצמצם את הסיכוי להצפות. גג שתוכנן לכך יוכל להשהות כ- 25 ליטר מים למ"ר ויתרום לוויסות מי הנגר ברחבי העיר. מערכות גג כחול מתחלקות לשני סוגים: מערכת פסיבית, להשהיית מי הגשמים וויסות זרימתם למערך התיעול העירוני, ומערכת אקטיבית, המאפשרת שליטה על קצב הזרמת מי הנגר.
- **גג סולארי:** גג עליו מוצבת מערכת פוטו-וולטאית, PV, ליצור חשמל מקרינת השמש.
- **גג יצרני:** גג שייעודו גידול תוצרת חקלאית באמצעות מערכות שאינן אינטגרטיביות בגג כגון מערכות הידרופוניות, אירופוניות או אקוופוניות.

למידע נוסף ניתן לעיין בדף המידע העירוני¹.

מתקן חניה לאופניים – מתקן המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.

חניות אופניים לטווח קצר – מתקן עגינה במרחב הפרטי הפתוח, הממוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון ושטחי החילחול וקרוב למערכת נתיבי האופניים העירונית. המתקן יאפשר נעילה מהירה של שלדת האופניים. מיועד בעיקר לאורחים, לקוחות ומבקרים, אך גם לדיירי המבנה הקבועים העושים שימוש תדיר באופניים.

חניות אופניים לטווח ארוך – מרחב נעול ומוגן, ממוקם בתוך הבניין, בקומת הקרקע או במרתף בקרבה למעלית. מיועד רק לדיירי הבניין או עובדיו, נגיש ברכיבה רציפה ממערכת נתיבי האופניים העירונית.

ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות – בעל תואר שני בתחום אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים או מדעים מדויקים ו/או בעל הכשרה של מלווה בנייה ירוקה וליווי תהליך תכנון והתעדה בפועל של לפחות חמישה פרויקטים הכוללים לכל הפחות 1,000 מ"ר כל אחד. גורם זה יורשה לחתום על טופס הצהרת מתכנן כתנאי לתעודת גמר ויישא באחריות לביצוע הדרישות

¹ [קישור - דף מידע גגות מועילים - עיריית תל אביב-יפו](#)

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

המובאות בשלב הרישוי לתכנון בר קיימא. הממונה ימציא וירכו אישורים של יועצים מקצועיים נוספים ככל שידרשו.

מרחב מחייה לעצים – נפח האדמה בתת הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של מערכת העץ. קיים יחס ישר בין נוף העץ וכמות העלווה לבין מערכת השורשים בתת הקרקע, לכן, נפח הקרקע הנדרש מחושב לכל עץ באופן פרטני.

רקע

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פורום ה-15. בסקר שבוצע בעיר תל אביב יפו משנת 2010 התברר כי 67% מפלטות גזי חממה מקורן במבנים. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בנייה ירוקה בבנייה חדשה ובשיפוץ מבנים.
2. **בדצמבר 2012** אישרה הועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בנייה והורחבה חלות ההנחיות על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. החלטה זו הייתה תקדימית ברמה הארצית. עיריית תל אביב-יפו היתה החלוץ שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
3. **ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימא (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.
4. **בינואר 2018** מבין ערי ישראל, התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40², והתחייבה לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובנייה, תחבורה וטיפול בפסולת.
5. **בספטמבר 2020**, שר הפנים חתם על תקנות ארציות מחייבות לבנייה ירוקה. התקנות מחייבות בנייה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.
6. **בשנת 2020** פרסמה עיריית תל אביב-יפו תכנית פעולה להערכות לשינויי אקלים. בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בנייה מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות והיתרי בנייה.
7. **בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15, בראשות ראש העיר רון חולדאי לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.
8. **באפריל 2022** עודכנו ההנחיות למסמך מדיניות בנושא בנייה בת קיימא (תא/9144) באישור הועדה המקומית תל אביב-יפו ופורסמו באתר העירייה³.

² לקריאה נוספת על ארגון C40 - <https://www.c40.org/>

³ תא/9144 – קישור

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - - '23-0006

מצב קיים

- המדיניות העירונית לבנייה בת קיימא תא/9144, היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית להערכות לשינויי אקלים. המדיניות מיועדת להיתרי בנייה ומכילה הנחיות לעמידה בתקן בנייה בת קיימא בתוספת דרישות עירוניות פרטניות.
- מטרת מדיניות זו להסדיר את הליך התכנון המלא בתהליכים של עריכת תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והליך הרישוי והביצוע, לכן מחליפה את מדיניות תא/9144.

מצב מוצע

- הגדרת דו"חות ונספחים נדרשים לכל שלבי התכנון והבנייה: תכנית מפורטת, תכנית עיצוב ותהליך הרישוי.
- הגדרת נספחים הקובעים דרישות עירוניות לתחומי תכנון בר קיימא. הנספחים מתעדכנים מעת לעת בסמכות מהנדס עיר.
- נוסחים מובנים להוראות תוכניות מפורטות (תב"ע), הוראות לעריכת תכנית עיצוב לרבות תקנותיה, והנחיות להליך הרישוי בתחום בנייה בת קיימא.

דרישות עירוניות לתכנון ובינוי בר קיימא

להלן הדרישות העירוניות לתכנון בר קיימא לפיהן יש לתכנן ולבנות בעיר תל אביב-יפו.

1. תקינה לבנייה ירוקה ולדירוג אנרגטי

תקנות התכנון והבנייה מחייבות את כלל הבנייה בארץ לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של כוכב אחד לפחות. מתוך כך, על כל הבנייה לעמוד בדירוג אנרגטי מינימאלי הנדרש בהתאם לתקן 5282 המהווה תנאי סף לדרישות בנייה ירוקה. עם זאת, מהנימוקים שפורטו ברקע למסמך, הדרישה של עיריית תל אביב-יפו, הינן לפי הטבלה להלן:

דירוג אנרגטי ⁽²⁾		דירוג לבנייה בת-קיימה בבנייה חדשה בתל אביב-יפו			
		בנייה בת קיימא ⁽¹⁾		סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	סוג השימוש
ממוצע לבניין	יח"ד / אכסון מלונאי	ניקוד מינימאלי	כוכבים		
B	C	75	3	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבנייהם	מגורים
B	C	75	3	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)	
A	⁽⁴⁾ B	83	4	בניין רב קומות – מעל 16 קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 100 יח"ד ומעלה)	
B	ל"ר	75	3	1,000 עד 10,000	משרדים
A	ל"ר	⁽⁷⁾ 75	3	מעל 10,000	מסחר
⁽⁵⁾ ה.א.	ל"ר	75	3	מעל 1,000	
B	C	75	3	10,000 עד 1,200	אכסון תיירותי
A	⁽⁴⁾ B	83	4	מעל – 10,000	
⁽⁵⁾ ה.א.	ל"ר	75	3	מעל 1,000	בניין התקהלות ציבורית ⁽³⁾
⁽⁵⁾ ה.א.	ל"ר	75	3	חלות מלאה	מוסד חינוך להשכלה גבוהה
B	ל"ר	75	3	מעל 1,000	בית ספר, גן ילדים**
⁽⁴⁾ B	ל"ר	75	3	חלות מלאה	בית חולים
B	ל"ר	75	3	מעל 1,000 מ"ר	מרפאה

⁽¹⁾תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281: פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה.

⁽²⁾דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282

⁽³⁾שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה)

⁽⁴⁾ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר, כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

⁽⁵⁾התייעלות אנרגטית. ת"י 5282 ל"ר. ערך התייעלות אנרגטית יהיה באישור מהנדס העיר.

⁽⁶⁾לפי תקן 5281 לשיפוצים, ללא תנאי סף.

⁽⁷⁾75 נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum

*בבניינים מעל 15 קומות

**עמידה במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור

דירוג אנרגטי ⁽³⁾		דירוג לבנייה בת-קיימה בתוספת בנייה ו/או שיפוץ ⁽¹⁾ בתל אביב-יפו			
		בנייה בת קיימא ⁽²⁾		תוספת הבנייה	סוג השימוש
סך השטח החדש	יח"ד / אכסון מלונאי בשטח החדש	ניקוד מינימאלי	כוכבים		
B	C	40	⁽⁴⁾ 1	הפיכת בניין לבניין גבוה ו/או תוספת של עד 3 קומות, כולל	מגורים
B	C	50	⁽⁴⁾ 2	תוספת של 4 קומות ומעלה	
סך השטח החדש יהיה בדירוג B		--	--	חלות מלאה	משרדים

⁽¹⁾לתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לגבוה כהגדרתו בתקנות ולשיפוץ המחויב בהיתר בנייה.

⁽²⁾תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281: פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים

⁽³⁾עבור השטחים החדשים נדרש דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282. על כל השטחים הקיימים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

⁽⁴⁾בהתאם לת"י 5281 – מסלול שיפוץ נרחב.

1.1. הוראות מיוחדות למבני ציבור

- 1.1.1. הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.
- 1.1.2. ייושם גג ירוק כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר
- 1.1.3. עמידה ביעד בניה מאופסת אנרגיה בהתאם לטבלה להלן הכוללת את יעד האיזון המינימאלי לתכנון מבני ציבור בתל אביב יפו בשנים 2023-2027:

יעד איזון אנרגיה מינימאלי במבני ציבור בתל אביב-יפו (%) ⁽¹⁾			
2027	2025	2023	סוג השימוש
70	60	50	סוג בניין / שטח בניה (מ"ר)
45	30	20	בניין עד שלוש קומות
30	15	10	בניין מעל שלוש קומות
3	2	1	1,000 עד 10,000
45	25	25	מעל 10,000
85	80	75	מעל 1,000
80	70	65	בניין התקהלות ציבורית ⁽²⁾
80	75	60	בית ספר**
30	15	10	גן ילדים
			עירוב שימושים

**בבנייה חדשה המדיניות מתייחסת למבנה כולו ובתוספות אגף מתייחסת לתוספת בלבד.

⁽¹⁾ עמידה ביעד איזון אנרגיה תבוצע בעדיפות ראשונה על ידי יישום מערכות לייצור אנרגיה בתחום המגרש ובמידת הצורך מחוץ לתחום המגרש, באישור מהנדס העיר.

⁽²⁾ יעד נמוך, לאור מחסור בנתונים. היעד יתעדכן לאחר איסוף נתונים במשך שנה.

פירוט והמלצות לגבי תכנון מבני ציבור מאופסים באנרגיה בתל אביב יפו מובא בנספח מס' 1 למדיניות זו.

1.2. חניות אופניים וכלים זעירים:

התקן הארצי קובע מספר מקומות חניה מזערי לאופניים⁴ ומיקומן במגרש. עם זאת, עיריית תל אביב-יפו מחייבת מספר חניות אופניים מזערי ומיקומן במגרש על פי הטבלה להלן:

דרישת עיריית תל אביב-יפו		תקן ארצי		שימוש קרקע
מיקום מקומות החניה לאופניים ³	מס' מקומות חניה לאופניים	מיקום מקומות החניה לאופניים	מס' מקומות חניה לאופניים	
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	2 מקומות לכל יחיד	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל יחיד	בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 3 מיטות	ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 5 סטודנטים	מעונות סטודנטים
ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 75 מ"ר ²	ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 250 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע
ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים המיועדות למסחר כחניות טווח קצר. שאר החניות ימוקמו כחניות טווח ארוך.	1 לכל 150 מ"ר מסחר	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 300 מ"ר	מסחר ותעשייה קלה
ניתן למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	בי"ס על יסודי – 1 לכל 5 תלמידים בי"ס יסודי וגני ילדים – 1 לכל 10 תלמידים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 10 תלמידים	מוסדות חינוך
מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	1 לכל 100 מ"ר בית תרבות, מרכז קהילתי, ספרייה	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 100 מ"ר	מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון
מומלץ למקם את כל	1 לכל 150 מ"ר ¹	ניתן למקם את מקומות	1 לכל 300	שירותי בריאות

⁴ <https://www.nevo.co.il/law/html/law00/74651.htm> - חלק ג' – מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 2006-23ב'

מקומות החניה המיועדות למרפאות כחניות טווח קצר. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.		החניה לאופניים מחוץ לבניין	מ"ר	(מרפאות, בתי חולים)
מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	1 לכל 200 מ"ר	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 500 מ"ר	מוסדות ציבור אחרים
	1 לכל 10 מושבים באולמות ותיאטראות			
	1 לכל 100 מושבי אצטדיון			
ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 10 מיטות			אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודיוור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת

¹למעט בתי חולים ובתי אבות, בהם יש לפעול לפי התקן הארצי.

²לפי מדיניות הועדה המקומית תא/מק/9072 אושר תקן 1 לכל 250 מ"ר מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני ³חריגה מערך זה באישור מהנדס העיר בלבד

1.2.1. **עמדות טעינה:** ב- 30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת כלים זעירים.

2. ניהול אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

2.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2.2. **בכל החניות המיועדות למגורים** תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה), ראה קובץ תקנות 10326⁵.

2.3. **בכל חניון** בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

3. ניהול מי נגר:

3.1. **שטחים פתוחים:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (ובכלל זה פנוי מכל סוג ריצוף לרבות ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. 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.

3.2. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי")⁷ בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים⁸. (שטח הגגות לחישוב כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'). מפרט הביצוע יהיה בהתאם לנספח 7 - מפרט טכני לחזית חמישית.

⁵ [רשומות - Gov.il](http://Gov.il)

⁶ בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ 15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל 10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מזוהמת, מתחת ל 100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

⁷ במבני ציבור יותקן גג מועיל כהגדרתו במסמך זה בשטח שלא יפחת מ 50% משטח הגג ברוטו.

⁸ חריגה מגודל 50% גג כחול ו/או ירוק באישור מהנדס העיר ובלבד שניתנו פתרונות מספקים לניהול נגר בתחום המגרש.

פרק א': מדיניות תכנון בר קיימא – תכנית מפורטת (תב"ע)

מטרתה העיקרית של מלאכת התכנון היא לספק לאוכלוסייה סביבה בטוחה וראויה למחייה, לשגשוג ולצרכי העתיד. עניינו של תכנון בר קיימא הוא בהשתלבות מושכלת ומבוקרת של הפיתוח האנושי בסביבה ובמערכת האקולוגית, במטרה למזער את הפגיעה בה, במקביל למיצוי יתרונות כלכליים, חברתיים וסביבתיים.

תכנית ההערכות לשינויי אקלים של עיריית תל אביב-יפו מחייבת בינוי בר קיימא העומד בסטנדרטים גבוהים ועדכניים. לשם כך נדרש לתכנן באופן שאפתני הכולל כבר בשלבי התכנון המוקדמים התייחסות לאלמנטים של תקינה לבנייה ירוקה, ניהול אנרגיה, עצים, ניהול נגר ומיקרו-אקלים. לצורך כך, עיריית תל אביב-יפו דורשת דו"חות ונספחים לשלב הגשת תכנית, שיסייעו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לקבל החלטות באופן מושכל שיתרום לעמידה ביעדים עירוניים, וכן להתאים את הדרישות למצב הקיים בשטח.

1.א הנחיות תכנון בר קיימא לתכנון מוקדם

תכנון מוקדם - סדרת בדיקות ראשוניות עקרוניות בתחומים שונים, המתבצעות במסגרת יוזמה לתכנית מפורטת.

1. **במסגרת בדיקות ההתכנות**, עבור כל תכנית, עורך התכנית יבצע נספחים המתארים את **המצב הקיים במגרש**. הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהליך התכנון.
 - 1.1 **עצים**: מיפוי עצים וצמחייה⁹, שיגדיר מקבצי עצים ואת ערכיותם, שיסומנו על גבי תכנית מדידה. המיפוי יהווה כלי עזר לקביעת השטחים לשימור, ואזורים לבינוי.
 - 1.2 **הידרולוגיה**: דו"ח הכולל מיקום באגן הניקוז, טופוגרפיה, כושר חילחול, סוג הקרקע והתייחסות לקרקע מזוהמת.
2. **בשלבי התכנון הראשוניים** יושם דגש על אלמנטים של ניהול אנרגיה, מי נגר, שטחים פתוחים, עצים, מיקרו אקלים ותנועה בת קיימא. כאשר נושאים אלה נלקחים בחשבון כבר בשלב התכנון המוקדם, ניתן לשזור פתרונות ברי קיימא לאתגרים תכנוניים באופן איכותי וזול מאלו שיוטמעו בשלב מאוחר בתכנון. לכן, על עורך התכנית לצרף את הדו"חות והנספחים בהתאם למובא בטבלה, להלן:

רשימת דוחות ונספחים לשלב תכנית מפורטת בתל אביב-יפו				
דו"ח מיקרו אקלים	דו"ח ניהול אנרגיה	נספח ניהול מי נגר	סוג בניין / גובה / שטח בנייה	סוג השימוש
המלצותיו התכנוניות ויוטמעו בתקנון התכנית	מסקנותיו מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית	מחייב . ייכלל בנספחי התכנית		
לא נדרש	לא נדרש		בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ' הנמוך מבניהם	מגורים
לא נדרש	לא נדרש	נדרש	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)	
נדרש	לא נדרש, למעט במתחם מעל 300 יח"ד		בניין רב קומות – 16 ומעלה קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 120 יח"ד ומעלה)	
נדרש למבנים החל מ-15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם	נדרש	נדרש	חלות מלאה	משרדים

⁹ מיפוי העצים יבוצע על ידי אגרונום או אדריכל נוף מוסמך בהתאם להנחיות אדריכל העיר ויכיל פירוט עצים גדולים סמוכים למגרש עד 6 מ"ר. המיפוי יכלול סיור בשטח עם פקיד היערות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

מסחר	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	נדרש	לא נדרש
אכסון תיירותי	חלות מלאה	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ-15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם
בניין התקהלות (ציבורית) ¹	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	עמידה בדרישות עירוניות לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור	לא נדרש
מוסד חינוך להשכלה גבוהה	חלות מלאה	נדרש		לא נדרש
בית ספר, גן ילדים	מעל 1,000 מ"ר	נדרש		לא נדרש
בית חולים	חלות מלאה	נדרש	נדרש	נדרש למבנים החל מ-15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבניהם
מרפאה	מעל 1,000 מ"ר	נדרש	נדרש	

הערה: הדו"חות אינם נדרשים בתכניות הקטנות מ-2 קומות ו-6 יח"ד או עד 13 מ', הנמוך מבניהם, ואינם נדרשים בתכניות ניווד משימור או בתכניות להסבת השימוש של בניין קיים, או תוספת שימושים.

1. **ניהול אנרגיה:** יערך דו"ח ניהול אנרגיה בהתאם לנספח 4 - הנחיות לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה המצורף למדיניות זו. הדו"ח יאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה. מסקנות הדו"ח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית לעניין:
 - 1.1. התייעלות אנרגטית.
 - 1.2. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.
 - 1.3. אגירת אנרגיה.
 - 1.4. מערכת ניהול אנרגיה.
2. **ניהול מי נגר:** יערך נספח ניהול מי נגר (דו"ח הידרולוגי) בהתאם לדרישות בנספח 3 למסמך זה המבוססות על נספח ב'4 לתמ"א 1. מסקנות הנספח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית בעניין:
 - 2.1. כמות המים הנדרשים לניהול בתחום המגרש.
 - 2.2. שמירה על שטחים פתוחים מבנייה על או תת קרקעית או מכל חיפוי אטום.
 - 2.3. אחוז פרישת גג כחול ו/או גג ירוק בגגות המבנים והחניונים בתחום המגרש.
3. **דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** יוכן דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת פגיעה ברוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש, בהתאם לתקן בנייה ירוקה 5281. הדו"ח ייערך בהתאם לנספח 5 - הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים, המצורף למדיניות זו. מסקנות הנספח מחייבות לעניין המלצות במקרים של חריגה מהקריטריונים, וישולבו בתקנון.
4. **סקר עצים:** בשלבי התכנון הראשונים יערך סקר עצים לפי הכללים של משרד החקלאות¹⁰, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. סקר העצים יכלול את סימון העצים לשימור, לכריתה ולהעתקה.

▪ 2.א. הנחיות למתכנן לשלב עריכת התכנית

1. עצים ובתי גידול:

לעצים חשיבות רבה על העיר ותושביה. העץ הוא "מטהר אויר" טבעי הסופח פח, עשן, רעש ואבק, ופולט חמצן לסביבה. בנוסף, העצים מורידים את החום בעיר ומייצרים מרחב עירוני ירוק, מוצל, נעים ומזמין לשהייה. העץ משמש כ"חיק הטבע" בעיר ומשפר את הרווחה הנפשית. לצד הצמיחה והבינוי, העירייה שואפת להתחדשות עירונית מאוזנת וליצירת מרחב עירוני מגוון, מזמין ומקיים. לכן, ישנה חשיבות מכרעת לתכנון העצים כבר בשלב תכנית מפורטת.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - ' - 0006-23

על המתכנן לפעול בתשומת לב לעצים קיימים במטרה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים כך:

1.1 שימור עצים:

מתן פתרונות לשמירה על עצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי יעשה באישור האגרונום העירוני. יתר ההנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי מסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים"¹¹ של פקיד היערות הארצי.

- לא תותר בנייה תת קרקעית תחת עצים לשימור.
- שורשי העצים פרושים בין המגרשים, לכן, באחריות המתכננים לאשר מול האגרונום העירוני כי התכנון ממזער פגיעה בעצים בערכיות גבוהה במגרשים גובלים.
- יש להימנע מכריתת עצים במרווח הקדמי לטובת מערכת טכנית לשימוש המגרש הפרטי. מערכות טכניות יכללו רמפה, חדר טרפו, צובר גז, רחבות כיבוי אש, או כל מערכת טכנית ו/או תפעולית המשמשת את המגרש הפרטי.

1.2 צל ונטיעת עצים חדשים:

- יסומנו אזורים המיועדים לנטיעת עצים גדולים **בתחום המגרש** וכן **בתחום הציבורי**. כמות העצים תוגדר בשלב תכנית העיצוב ולא תפחת ממפתח של עץ אחד ל-50 מ"ר פנוי מביניהם¹². בתכניות להן אין תכנית עיצוב, האזורים יסומנו על גבי נספח הבינוי שיכלול סימון של בתי גידול, עצים לשימור ואזורי נטיעה. באזורים בהם מצויים עצים לשימור, לא תתאפשר בנייה תת קרקעית.
- תכנון בית הגידול יבטיח שטחי קרקע בנפחים שיאפשרו יישום בתי הגידול בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב.

2. ניהול אנרגיה

- לאור הגידול בצריכת החשמל והתחזיות הצפויות לקושי באספקה רציפה שלו, תכנון משק האנרגיה הוא קריטי לשמירה על אמינות אספקת החשמל. לצורך כך, על המתכנן לוודא את קיום התשתיות הנדרשות בתכנית להלן:
- תשתיות לאנרגיה מתחדשת:
- בהתאם לדו"ח ניהול האנרגיה, יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
- תשתיות טעינה לרכבים חשמליים כמפורט בפרק הדרישות העירוניות בפתיח למדיניות זו.

3. בניה ירוקה, דרוג אנרגטי ותקן אופנים

- התכנית תעמוד בדרישות העירוניות המופיעות בפתיח למדיניות זו. על המתכנן לבצע התאמות נדרשות בתכנון על מנת לאפשר שילוב מיטבי של תקן האופנים.

נוסחים שיופיעו בפרק 6 של הוראות התכנית

יודגש: הנוסחים המופיעים בסוגריים בטקסט נטוי מיועדים למחיקה.

¹⁰ הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים, תל אביב-יפו.

¹¹ <https://www.gov.il/he/departments/policies/moag-pro-014>

¹² במידה ואין מיקום במגרש יועבר פיצוי נופי בערך חליפי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

1. **הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח:** תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.
2. **תקינה לבנייה ירוקה וליעילות אנרגטית:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ובתקן לחניות אופניים, כולם ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.
3. **ניהול אנרגיה:**
 - היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה). היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בשלב תכנית עיצוב. (במידה והתכנית מחייבת תכנית עיצוב)
 - התכנות לאגירת אנרגיה בתכנית: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)
 - התייעלות אנרגטית: _____ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)
4. **ניהול מי נגר:** הפרויקט יעמוד ביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול ו/או ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול מי נגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
5. **חניות אופניים וכלים זעירים:** מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
6. **תכנון והתקנת מלתחות: (יירשם בתכנית המוסיפה מעל 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה הנוסח הבא):** תתוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים, תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים. הערה: שטח מקלחות הינו שטח עיקרי.
7. **עצים:** תכנית זו נכתבה בראי הערכות והתמודדות עם שינויי האקלים. מטרתה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה של עצים, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים.

שימור עצים:

 - א. **על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים _____ (ימולא ע"י עורך התכנית) עצים לשימור בתחום התכנית.** מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
 - ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור האגרונום העירוני.

עצים להעתקה:

 - א. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
 - ב. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

עצים לכריתה:

 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

ב. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.

נטיעת עצים חדשים: נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבנייה.

בתכנית מפורטת הכוללת תכנית עיצוב יירשם: הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

בתכנית מפורטת ללא תכנית עיצוב יירשם: בשלב ההיתר יש לבחור את סוג העצים בהתאם לפרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

בתי גידול לעצים: בתי הגידול יתוכננו בהתאם לסעיף 5 בהנחיות המרחביות פרק עצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה¹³ של עיריית תל אביב-יפו.

תנאים בהיתר שיופיעו בהוראות התכנית:

תשתיות לאגירת אנרגיה: תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.

עצים להעתקה: תכנית בקני"מ 1:1250 הכוללת סימון המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

עצים לכריתה:

- א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

פרק ב': תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי

תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תכניות הנערכות מתוקף תכניות מפורטות (תב"ע) מאושרות, ותפקידן בין היתר לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. במסגרת תכניות אלה מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבניין לסביבתו הקרובה. התכניות נועדו להבטיח קישור נאות של הפרוייקט למערכת הדרכים והמעברים הסמוכה (לרכב, להולכי רגל ולרוכבי אופניים) והשתלבות של הפרוייקט בסביבתו. תכניות עיצוב ופיתוח כוללות התייחסות לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, מערכות אנרגיה, מאפייני בנייה ירוקה, נגישות ושילוט.

ב.1 – הנחיות תכנון בר קיימא לעריכת תכנית עיצוב

בשלב התכנון המוקדם בתכנית העיצוב, על המתכנן לשלב בדיקות שיאפשרו מבט הוליסטי על המגרש.

בטרם הכנת התכנית יערכו הדו"חות הבאים:

¹³ <https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/planningguidelines.aspx>

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23

1. **סקר עצים:** עבור תכניות שלא הוכן לה סקר עצים בשלב תכנית מפורטת, יוכן סקר עצים¹⁴ בהתאם לנוהל פקיד היערות. אם צורך בתכנית המפורטת, יש לפרט שינויים בערכיות העצים בעקבות הזמן שחלף.
 2. **נטיעת עצים במרחב הציבורי:** תכנית הנטיעה¹⁵ תקבע את מספר העצים באופן שיעמוד במדיניות העירונית להצללה. בתכנית יקבעו עצים לנטיעה בתחומי הדרך, בשטחים הפתוחים ובכל שטח בעל אופי ציבורי. כמות העצים, בית הגידול והמרווח ביניהם יתוכננו כך שתכנית הצל תהיה מקסימלית, וזאת בהתאם למדיניות העירונית תא/9083.
 3. **דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** עבור מבנים מעל גובה 45 מ' או 15 קומות (הנמוך מבניהם) יוגש דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש. הדו"ח ייערך בהתאם לנספח הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) המובא במדיניות זו.
 4. **דו"ח ניהול אנרגיה:** במקרה שלא נערך דו"ח ניהול אנרגיה בשלב התכנית המפורטת (תב"ע), יש לערוך דו"ח בהתאם להנחיות בנספח 4 לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה. באם בוצע בשלב תכנית מפורטת ייוצגו שינויים בהתאם לתכנון המפורט. התכנון יכלול פירוט של אמצעים להתייעלות בצריכת חשמל, לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בכמות שלא תפחת מ 60% מהפוטנציאל כפי שיצא ממשקנות הדו"ח ואגירת אנרגיה במידה והדו"ח הראה צורך בה.
- דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282.

לאחר השלמת עריכת הדו"חות, התכנון יכלול את הדרישות הבאות:

1. **עצים**
 - 1.1. **הוראות לנטיעת עצים:**
 - 1.1.1. בתחום המגרש: בתכנית העיצוב תוצג נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש¹⁶.
 - 1.1.2. במרחב הציבורי: תכנית העיצוב תציג נטיעת עצים בין ___ לבין ___ עצים. החישוב יעשה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 כמפורט בטבלה להלן:

הדרישה לכמות צל	סוג המרחב להצללה
המרחב הציבורי הפתוח	
רצף צל בכיסוי מינימלי של 80% מתוואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים במדרכה אחת לפחות (אחד מצדי הרחוב), שביל או מעבר ^{1,2,3}	א. רחובות, שבילים, מעברים לרבות נתיבי הליכה ורכיבה בכל סוגי המרחבים
לפחות 20% מכלל האזור המגונן ⁴	ב. שטחים מגוננים בפארקים וגינות
לפחות 40% מכלל האזור הפתוח המרוצף. חלופות עיצוביות ע"פ אדריכל העיר ⁵	ג. אזורים פתוחים (מרוצפים) כיכרות, רחובות עירוניות
מבני הציבור	
לפחות 50% מכלל שטח החצר בחצרות בתי ספר למעט מגרשי הספורט ⁶	ד. חצרות מבני חינוך וקהילה
לפחות 20% מכלל השטח הפתוח במרכזי ספורט	ה. מרכזי ספורט
חניונים	
לפחות 50% מכלל שטח החניון ⁷	ו. חניונים על קרקעיים
הוראה כוללת עבור כל אחד מסוגי המרחבים	
רצף צל בכיסוי 80% משטח נקודת העניין או אזור השחייה מתקני משחק ⁸ לילדים 100%	מוקדי עניין ושהיה שטחי ישיבה ספסלים, שולחנות וכד' מתקני משחק וכושר

¹⁴ הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות **שמירה, העתקה, כרייתה ונטיעה של עצים**, תל אביב-יפו.

¹⁵ **תכנית נטיעה** הינה חלק ממסמכי התכנית. עורך התכנית הינו אדריכל נוף. התכנית קובעת את מיקום נטיעת העצים, גודלם ומין העץ.

¹⁶ אם השתכנע מהנדס הועדה שלא ניתן לבצע את הדרישה בתחום המגרש, יהיה רשאי לאשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006 - 23

¹ צל עצים יימדד בהתאם לגודל העץ הצפוי לאחר 7 שנים מנטיעה בהתאם להנחיות המופיעות במדיניות העירונית לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 בטבלה 6, בהתאם לסוג העץ הנבחר ובהתאם להנחיות נפחי בתי הגידול (פרק 3 בתא/9083).

² במקומות המאופיינים בתנועה רבה של הולכי רגל ו/או שהיית משתמשים רבים במרחב הציבורי יש לספק פתרון הצללה זמני לתקופת צימוח העץ.

³ בהסתמך על מסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הועדה המחוזית (דצמבר 2105), אך עם פירוט כמותי.

⁴ על פי ת"י 5281 (אינו תנאי מחייב בתקן)

⁵ 20% ע"פ ת"י 5281 לבנייה ירוקה, 40% ע"פ הנחיות הועדה המחוזית ת"א.

⁶ בהתאם להנחיות המחייבות של משרד החינוך ומשרד הבריאות "הנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה", 1997

⁷ במסמך המחוז הומלץ על 30% בתוך 5-7 שנים

⁸ מתקני משחק: בהתאם להנחיות עיריית תל אביב למבני חינוך 100% כיסוי צל

1.1.3. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם לדרישות להלן:

1.1.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

1.1.5. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

1.1.6. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

1.1.7. קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

1.1.8. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

1.2. נטיעת עצים בריצופים קשים:

1.2.1. מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.

1.2.2. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

1.2.3. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

1.3. נטיעת עצים במדרכות:

1.3.1. 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.

1.3.2. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

1.3.3. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

1.4. שתילת צמחייה: תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.

1.5. צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

2. שטחים פתוחים וניהול מי נגר

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 6 - - 0006-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף

2.1. **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"), להלן "השטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן 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.

2.2. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% 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.

2.3. **ריצוף חוף:** התכנון יכלול 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 מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ-0.25, ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

3. חסכון במים

3.1. במבנה מגורים או במבנה ציבור תתוכנן ותוצג בתכנית העיצוב מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או השקיית מערכת גג ירוק, בהתאם לשיקול דעת הועדה ובהתאם למאפייני המבנה.

3.2. במבנה מלונאות, תעסוקה, מסחר ו/או מבנה הכולל עירוב מגורים עם אחד משימושים אלה תתוכנן ותוצג מערכת לקליטת מי מזגנים ומערכת לקליטת מי ניקוז הגינון בקרקע מנותקת מעל חניונים, והשבתם להשקיה ו/או העברתם להדחת אסלות או שימוש מותר אחר בבניין.

4. מתקני חניה לאופניים

4.1. יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות זה.

4.2. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020¹⁷ או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

4.2.1. הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה.

4.2.2. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 6 - - 0006-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף

- 4.2.2.1. תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.
- 4.2.2.2. גישה ב"מעלית אלונקה"¹⁸ שתמוקם באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים.
- 4.2.3. בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.
- 4.2.4. על אף האמור בסעיף 3.2.1 במדריך, שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.
- 4.3. אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף.

ב.2 – נספח תכנון בר קיימא לחוברת תכנית הפיתוח והעיצוב

תכנית העיצוב תכלול פירוט של אופן הטמעת אלמנטים מתחום תכנון בר קיימא באופן סכמתי:

1. **מבוא:** העמדת מבנים
 - תכנית המבנים והפיתוח + שושנת רוחות וזוויות ההטיה לשמש.
 - אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות*.
2. **רשימת הנושאים הכלולים בנספח תכנון בר קיימא**
 - 2.1. **בדיקות הצללה:**
 - קיצ: 21/7 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
 - סטריאוגרמת השמש.
 - חורף: 21/12 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
 - הדמיות שמש וצל של בניינים ושטחים ציבוריים סמוכים ע"פ הנדרש בת"י 5281.
 - מסקנות מבדיקת ההצללות על חזיתות.
 - סכמת זכויות שמש בשטחי פיתוח בחורף ובקיץ ובכלל זה מסקנות ואסטרטגיות הצללה בקיץ.
 - 2.2. **חוות דעת סביבתית – ניתוח השפעת רוחות:**
 - פירוט עיקרי חוות הדעת הסביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים ו/או מסקנות שיש לנקוט למניעת מפגעים.
 - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
 - הדמיה ממוחשבת המציגה את השפעת משטר הרוחות על האתר וסביבתו.
 - 2.3. **חוות דעת סביבתית – פוטנציאל אוורור – מבנה:**
 - תכניות ו/או הדמיות המציגות את אסטרטגיית האוורור וסימון השטחים העומדים בדרישות ת"י 5281.
 - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
 - אוורור חדרים: סכמה עקרונית של אוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. ציון מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, אם קיים, וציון הפתרון.

¹⁸ כהגדרתה בתקן ישראלי 179

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

■ עמידה ב-50 חילופי אוויר לשעה ב-50% לפחות מהחללים¹⁹. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאוורור מפולש²⁰, תסופק התחייבות יזם לכך שיותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור.

■ תיאור מסקנות (אילו קומות ו/או מבנים עומדים בדרישות התקן).

2.4. חתכי קירות:

- חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 1: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
- חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 2: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
- חתך קיר עקרוני - חתך קיר מסוג 3: קיר בטון מלא ו/או קיר ממ"ד: פירוט שכבות החתך
- תכנית טיפוסית עם סימון מיקום חתכי הקיר.
- פירוט תכונות הזיגוג (רפלקטיביות, מעבר אור U-value, VT).

2.5. אנרגיה:

- פירוט אופן היישום של מסקנות נספח ניהול האנרגיה מאושר, לרבות:
 - אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית,
 - פירוט הטכנולוגיות בשימוש: פוטו-וולטאי, גיאותרמי, טורבינות רוח, אחר.
 - הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.
 - מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי.
 - עמדות טעינה לרכב חשמלי.
 - תכנית עם סימון מיקום מתקן לאגירת אנרגיה וגודלו.

מבני ציבור יעמדו במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה המצורפת כנספח 1.

2.6. אסטרטגיות לצמצום צריכת מים:

- אסטרטגיות לחילחול מי נגר
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בבניין
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים להשקייה
- פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה ובכלל זה תיאור תחזית שנתית לצריכת מים להשקייה בחלוקה לסוג צמחייה, שטח כיסוי (במ"ר) וכמות מים שנתית להשקייה (במ"ק)

2.7. ניהול מי נגר:

- **שטחים פתוחים:** סימון של 15% משטח המגרש כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי")²¹.
- **חזית חמישית:** סוג הגג המועיל שיותקן – גג מגוון ("ירוק" ו/או "פעיל") ו/או גג מעב נגר ("כחולי") ופרישתו בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות.
- סכמות ניהול מי נגר הכוללת:
 - כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח

*בסמכות מהנדס העיר לפתור מהגשת התייחסות זו.

¹⁹ חישוב מספר החלפות אוויר לעניין אוורור נוחות יתבצע לפי המתודולוגיה המפורטת בפרק 3 במדריך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני" מאת המשרד להגנה"ס, https://www.gov.il/BlobFolder/reports/instructions_to_operate_passive_heating_and_cooling_systems/he/green_building_passive_systems.pdf

²⁰ אוורור מפולש בהתאם להגדרה על פי מסמך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו-אקלים".
²¹ בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ 15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל 10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מזוהמת, מתחת ל 100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 6 - - '23-0006	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף

- פתרון לניקוז נגר מהגגות
- מיקום שטחי ניקוז טבעי
- מיקום בורות חלחול / קידוחי החדרה / שטחי השחיית נגר.
- תכנית פיתוח הכוללת סכמת ניהול מי נגר

2.8. **ניקוז:** אופן היישום של נספח הניקוז על גבי תשריט בקנ"מ 1:250 ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג:

- מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם
- תרשים של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי
- מיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

2.9. **תופעת אי החום העירוני:**

2.9.1. מעטפת הבניין

- פירוט השימוש בגוונים מתונים – חזיתות וגגות על כ 50-75% משטח המעטפת הכללית.
- פירוט חומרי הגמר של הגגות והחזיתות (כולל גוונים).
- הדגשת שטחי החזיתות התורמים לתופעת אי החום העירוני.

2.9.2. פיתוח

- יתבצע שימוש בגוונים מתונים בשטח של 50-75% מסך כל שטחי המגרש.
- פירוט חומרי הגמר בשימוש בפיתוח (כולל גוונים)
- תכנית פיתוח ובה מודגשים שטחי הפיתוח התורמים לתופעת אי החום העירוני

3. תוספות / דגשים / מסקנות כלליות וסיכום.

פרק ג': היתרי בנייה

חלות ותוקף:

המובא בפרק זה יחול על כל ההיתרים במסגרת השטחים המופיעים מטה, בין אם על פי תכניות קיימות ובין אם על פי תכניות חדשות.

הגדרות בפרק זה:

- תכנית מאושרת** – תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד אישור מסמך המדיניות הזו.
- בנייה חדשה** – בניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או בגובה 13 מ', הנמוך מבנייהם
- תוספת בנייה** – תוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

תיקי מידע

להלן דרישות עירוניות בתחום תכנון בר קיימא בתל אביב-יפו, כפי שיופיע במידע להיתרי בנייה לבניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או בגובה 13 מ', הנמוך מבניהם, ולתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

1. **בבנייה חדשה:** עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן: בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או 13 מ', הנמוך מבניהם – 3 כוכבים, מגורים עד 15 קומות כולל התחדשות עירונית – 3 כוכבים, מגורים מעל 16 קומות – 4 כוכבים, משרדים עד 10,000 מ"ר – 3 כוכבים, משרדים מעל 10,000 מ"ר – 4 כוכבים, מבני מסחר מעל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף	29/03/2023 6 - 0006-23

1,000 מ"ר – 3 כוכבים, אכסון תיירותי 10,000-1,200 מ"ר – 3 כוכבים, מבני מסחר מעל 10,000 מ"ר 4 כוכבים, בניין התקהלות ציבורית מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, מוסד חינוך להשכלה גבוהה – 3 כוכבים, בית ספר וגן ילדים – 3 כוכבים, בית חולים – 3 כוכבים, מרפאה מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, תמ"א 1/38 עד 3 קומות – 2 כוכבים ותמ"א 1/38 מעל 3 קומות 3 כוכבים.

מבנה מתחת ל-2 קומות או פחות מ-6 יח"ד אינו נדרש בתקינה לבנייה ירוקה.

בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן:

- **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוהה ו/או תוספת של 2-4 קומות – כוכב אחד (40 נקודות), תוספת של 5 קומות ומעלה – 2 כוכבים (50 נקודות).
- **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – כוכב אחד (40 נקודות), מעל 10,000 מ"ר – 2 כוכבים (50 נקודות).

2. בבנייה חדשה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:

- **מגורים** עד 15 קומות – C ליח"ד, B לבניין. מגורים מעל 15 קומות – B ליח"ד, A לבניין.
 - **משרדים** 1,000-10,000 מ"ר – B לבניין, משרדים מעל 10,000 מ"ר – A לבניין.
 - **אכסון תיירותי** 1,200-10,000 מ"ר – C ליחידת אירוח, B לבניין. מעל 10,000 – B ליחידת אירוח, A לבניין.
 - מוסד להשכלה גבוהה – B לבניין.
 - בית ספר, גן ילדים – B לבניין
 - בית חולים – B לבניין
 - **מרפאה** – B לבניין
 - **בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:**
 - **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוהה ו/או תוספת של עד 3 קומות – C ליח"ד, B לסך השטח החדש, תוספת של 4 קומות ומעלה – C ליח"ד, B לסך השטח החדש.
 - **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – סך השטח הנוסף יהיה בדירוג B.
- הערה:** דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לת"י 5282 רלוונטי לשטחים החדשים בלבד. על השטח הקיים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

3. חניות אופניים: בבנייה חדשה מס' מקומות חניה לאופניים ומיקומם יהיה לפי:

- **בניין למגורים** – 2 מקומות לכל יח"ד, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מעונות סטודנטים** – 1 לכל 3 מיטות, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **משרדים ותעשייה עתירת ידע** – 1 לכל 75 מ"ר, ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מסחר** – 1 לכל 100 מ"ר, ניתן למקום את כל מקומות החניה לאופניים המיועדות למסחר כחניות טווח קצר. שאר החניות ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות חינוך** – ביי"ס על יסודי- 1 לכל 5 תלמידים, ביי"ס יסודי- 1 לכל 10 תלמידים, גני ילדים – 1 לכל 10 תלמידים. ניתן למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון** – 1 לכל 100 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז ספורט** – 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף	29/03/2023 6 - 0006-23ב'

- **אולמות תרבות תיאטראות וקולנוע** – 1 לכל 10 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **איצטדיונים** – 1 לכל 100 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)** - 1 לכל 150 מ"ר למעט בתי חולים לפי תקן ארצי. בתי אבות יחשבו כבתי חולים לצורך תקן זה, מומלץ למקם את כל מקומות החניה המיועדות למרפאות כחניות טווח קצר. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות ציבור אחרים** - 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודיוור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת** - 1 לכל 10 מיטות, ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.

בבנייה חדשה מכוח תכנית מאושרת תקן החניה לאופניים שיחול הינו:

- **בבניין למגורים**, המוגדר כבניין רב קומות בתקנות התכנון והבנייה - רשאית הועדה לדרוש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **בבניין משרדים** ניתן להמיר חניות אופניים בחניות רכב פרטי. בתכנית שהיא מחוץ לאזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני, רשאית הועדה לדרוש 1 לכל 125 מ"ר.
- **במוסדות חינוך** לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק של עד 100 מ' הליכה משער הכניסה הראשי.

בתוספת בנייה תקן החניה לאופניים שיחול הינו:

- **במגרשים סחירים** (מגורים, משרדים, מסחר) יחול תקן החניה הארצי על השטחים הקיימים והמוצעים.
- **במגרשים ציבוריים** יחול תקן החניה הארצי (תקן מינימום) על השטחים הקיימים והמוצעים. לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק הליכה של עד 100 מ' משער הכניסה הראשי.

4. ניהול מי נגר עילי: נפח הנגר לניהול באמצעים של חלחול והשהייה יהיה לפחות על פי מחשבון תמ"א 221²², ובתנאי שלא נקבע נפח אחר בתכנית מפורטת הכוללת נספח ניהול נגר עילי על פי הנחיות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

הערה: ניהול מי נגר לפי הנחיות תמ"א 1 אינה מחליפה את הדרישה לשמירה על 15% שטחים פתוחים.

5. חסכון בצריכת מים: בבנייני משרדים ובנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

6. עמדת טעינה לרכב חשמלי:
בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי.
תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

7. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות ציבור בבעלות ציבורית
▪ הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

²² https://www.gov.il/he/Departments/policies/policy_doc_upper_runoff

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - ' - 0006-23

▪ ייושם גג מגוון (גג ירוק) ב-20% לפחות, אך לא פחות מ 250 מ"ר משטח הגג הפנוי ממערכות לרבות פאנלים פוטו-וולטאים.

באישור מהנדס העיר ניתן להמיר גג ירוק בגג כחול או חום.

▪ לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לנדרש בת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

8. ניהול אנרגיה:

▪ ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. מבנים הנדרשים לדו"ח ניהול אנרגיה בתכנית, מחויבים להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת מהערך הניתן במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

▪ אגירת אנרגיה: מערכת לאגירת אנרגיה תוקם בהתאם להנחיות דו"ח ניהול האנרגיה למי שנדרש בדו"ח זה בתכנית.

▪ חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP 3.25.²³ בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.

▪ הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

9. עצים:

▪ שמירה, העתקה וכריתה של עצים, תהיה על פי פרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

▪ נטיעה: יש לפרט את סוג העצים לרבות קוטרים וגובהם, מתוך רשימת העצים המאושרים בהנחיות המרחביות פרק עצים.

▪ בית גידול העץ עבור עץ קטן, בינוני או גדול יהיה בעל נפח של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

▪ על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה

תנאים להליך הרישוי

להלן התנאים שידרשו בתיק המידע ויפורטו בהחלטת הועדה.

עצים להעתקה: בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1250:1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

עצים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי

▪ תנאים להגשת בקשה

התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

▪ חיסכון במים: פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול

²³ <https://www.sii.org.il/he> - חוק התכנון והבנייה – תקנה 24

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	29/03/2023
דיון נוסף	6 - 0006-23'

מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

- תכנית פרישת גג כחול / ירוק על 50% משטח הגג.
- סימון חניות אופניים.
- עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם.
- בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים
-
- **תנאים לקבלת היתר**
- עצים: אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור האגרונום העירוני לקבלת העצים.
- הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.

- **תנאים להתחלת עבודה**
- מינוי **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
- **בנייה ירוקה**: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

- **תנאים לתעודת גמר**
- הצהרת מתכנן חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
- **בנייה ירוקה**: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- **אנרגיה**: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
- תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר²⁴.
- עצים:
 - עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את המדיניות.

בישיבתה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

²⁴ מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי, התקנת מערכת אגירת חשמל וכיוצא בזה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון נוסף	29/03/2023 6 - 0006-23ב'

לשוב ולדון

משתתפים:
ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9149 - מדיניות הועדה המקומית לשמירה על בעלי החיים	29/03/2023
דיון באישור מדיניות	7 - 0006-23

מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- שמירה על בעלי חיים

מטרת הדיון

קביעת דרישות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים במגרשים פרטיים וציבוריים במסגרת הליכי אישור בקשות להיתר בנייה.

מיקום תחום העיר תל אביב-יפו

יזם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו

המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף עם אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הרשות לאיכות הסביבה והקיימות, אגף תכנון העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי ובסיוע יועצים חיצוניים.

הגדרות

"בעל חיים" – בעלי חיים השייכים לקבוצות הסיסטמיות הבאות: יונקים (לרבות עטלפים וקיפודים), זוחלים ודו-חיים, עופות וקינונים, חתולים וחיות נוספות במידה וימצאו לשיקול דעת הגורם המבצע.

"חיית בר" – יונק, עוף, זוחל או דו-חיים שמקורו בשטח המדינה או מחוצה לו, שאין טבעו לחיות במחיצתו של אדם. זאת למעט חיות בית, חיות משק, מינים מזיקים ומינים המותרים בציד.

רפרנט הרשות לאיכות הסביבה- רפרנט האמון על בדיקת סקר נוכחות בעלי חיים ומתן הנחיות בהתאם לממצאי הסקר, במהלך הליך אישור בבקשות להיתר בניה. גורם מוסמך לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים - אקולוג מומחה, בעל תואר שני ומעלה באקולוגיה, אשר התמחה בתחומי אקולוגיה הכוללים בין השאר זואולוגיה וביולוגיה, ו/או גורם שיספק המלצה של רשות הטבע והגנים שתאושר ע"י העירייה. גורם מבצע להצלת בעלי חיים- אקולוג מומחה כפי שמוגדר למעלה ו/או אנשי שטח מיומנים ומוסמכים לכך ו/או ארגון ייעודי לפינוי בעלי חיים המאושר ע"י רפרנט הרשות לאיכות הסביבה.

מכלול טבע עירוני, אתר טבע עירוני, אתר טבע עירוני נקודתי: אזור הכולל ערכי טבע קיימים או שהנו בעל פוטנציאל ליצירת ערכי טבע חדשים והמסומן בנספח העיצוב העירוני כמכלול טבע עירוני/אתר טבע עירוני/אתר טבע עירוני נקודתי.

רקע

בשנים האחרונות העיר תל אביב-יפו נמצאת בתנופת פיתוח עירוני המביאה לצמצום השטחים הפתוחים ופלישה של בעלי החיים לתוך הסביבה העירונית.

עם קידום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, נשקפת סכנה לבעלי חיים המתקיימים במגרשים ועוללים להיפגע במהלך עבודות ההריסה.

כיום, קיימים מספר עמותות, קבוצות תושבים, וארגוני בעלי חיים הפועלים למען ביצוע פעולות פינוי של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הפיתוח. עם זאת, לא קיים הליך פינוי מוסדר של בעלי החיים במסגרת הליך הוצאת היתר בניה אשר מעוגן סטטוטורית.

מצב קיים

מתבצעות פעולות ספורדיות לאיתור והצלה של בעלי חיים באתרים המיועדים להריסה בעקבות פניות של תושבים.

מצב מוצע

קביעת דרישות עירוניות לגבי אופן איתור והצלה של בעלי חיים במסגרת היתרי בנייה.

חלות ותוקף

הוראות המדיניות יחולו על התוכניות הבאות:

שלב א' – עם אישור המדיניות, ההוראות להלן יכנסו לתיקי מידע עבור היתרים שהוצאו מכוח תכניות החלות על מגרשים ששטחם 5,000 מ"ר לכל הפחות כמפורט:

- פרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש (תמ"א 38) ו/או מכוח תוכניות הנדרשים לשלב תאום תכנון או תכנית עיצוב אדריכלית.
- מבני ציבור.

שלב ב' – יכנס לתוקף בכפוף ליצירת שכבת GIS מתאימה והחל משנת 2025, כפי שמפורט להלן:

- תכניות הנמצאות בתחום המוגדר כ"תחום הדורש סקר בעלי חיים" בהתאם לשכבת "רשת אקולוגית" במערכת ה-GIS העירונית (כולל מבני ציבור).

להלן ציר מימוש עקרוני לשנים 2023-2028:

2028	2027	2026	2025	2024	2023	
						התנעת פיילוטים עירוניים והשתתפות וולנטרית
						שלב א'
						שלב ב'

דרישות לפי שלבי הרישוי:

1. שלב תיק המידע

להלן דרישות עירוניות כפי שיופיעו במידע להיתר:

- יש לערוך סקר נוכחות בעלי חיים ע"י גורם מוסמך כמוגדר במסמך זה, לפי ההנחיות העירוניות לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים.

▪ יש לבצע תיאום מול רפרנט ברשות לאיכות הסביבה לקבלת הנחיות בהתאם לממצאי סקר נוכחות בעלי חיים. עמידה בהנחיות אלו יהוו תנאים לקבלת היתר ולתחילת עבודות.

2. תנאי לקבלת היתר

▪ אישור מטעם הרשות לאיכות הסביבה לביצוע הסקר ופירוט הנחיות לביצוע הצלה או קבלת פטור מפעולות ההצלה .

3. תנאי לתחילת עבודות

▪ במידה והתקבלה הנחיה להצלת בעלי חיים, יש לצרף הצהרה על השלמת ביצוע תהליך ההצלה ע"י הגורם המבצע ובהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. ההצהרה תכלול את כמות הפריטים שהועתקו מהמתחם לשם מעקב עירוני לפי הצורך. ותאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקיימות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את המדיניות.

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות בכפוף לכך שהמדיניות תחול בשלב א' על היתרי בניה למגרשים בגודל 2 דונם ומעלה, ולכך שגורם מוסמך לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים יהיה אקולוג מומחה או באישור הרפרנט ברשות לאיכות הסביבה.

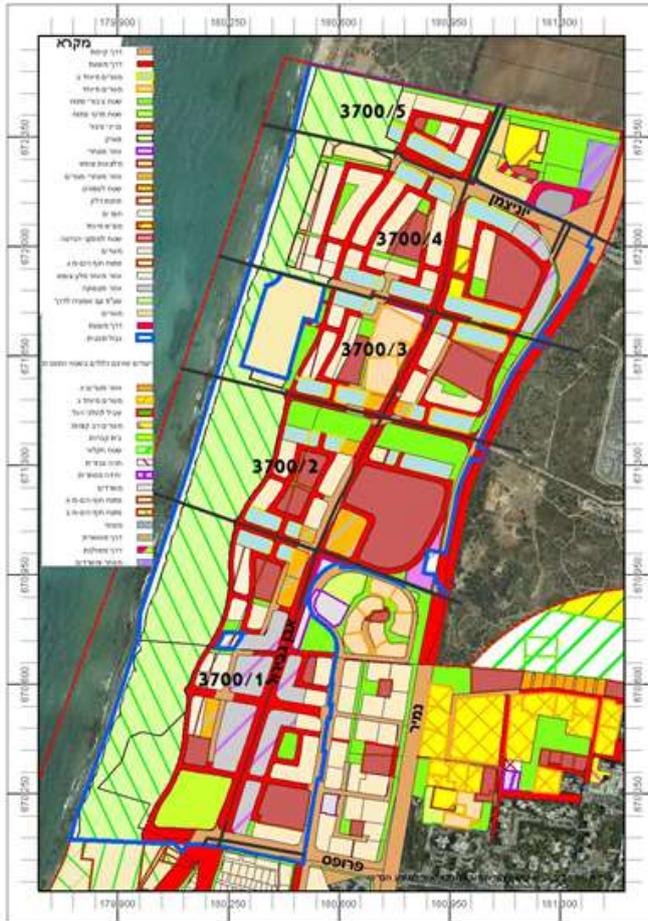
הועדה המקומית ממליצה לנוחיות הציבור על הקמת מאגר יועצים יעודי שיעודכן מעת לעת הכולל המלצה על אנשי מקצוע לבצוע הסקר.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:



1. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

2. היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700 :

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.

3. פארק החוף :

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

התוכן	מס' החלטה
1 מס' מתחם מס' 1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - '23-0006

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

4. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
2. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
3. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
4. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
5. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
6. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

5. מדיניות מגורים:

1. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
2. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

6. תנועה וחניה:

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
3. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
4. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
5. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

7. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עתי"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

1. שימור משאבים קיימים באתר
2. ניהול נגר עילי

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - - 0006-23

3. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
4. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

8. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

1. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
2. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פירטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התוכנית פורסמה להפקדה בתאריך 18.3.18.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה ב.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תבקש לבצע את המשימות הבאות:

1. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700.
2. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
3. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד. יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
4. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 0006-23

5. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
 6. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
 7. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.
- לוי'ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לוי'ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	מס' 1
8 - - 23-0006	507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקרת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700/1 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

1. פרק א' – מבוא (נספח 1)
 2. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
 3. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)
- לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד, ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.
- בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע"

1. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושוונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

2. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
8 - 23-0006	בקשה לארכה לפרסום 106

3. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 1/3700 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 1/3700 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 5-2 (להלן: "הוראת הניוד").

4. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 1/3700, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

5. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית-סעיף 17.1.1 וסעיף 17.1.1ב.

6. סעיף 17.1.1 ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 1/3700, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

7. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

8. תכנית תא/5000, התכנית הכוללת לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - 0006-23ב' - 8	מס' 507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

9. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמרה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

10. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

11. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

12. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

1. בין התאריכים 5.6.2019 ו-11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה. הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
 - החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
 - שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
 - נציגי השירות המשפטי
 - נציגי אגף תכנון העיר
2. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
3. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 2006-23ב'

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות המלצות:

1. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.

שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

2. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב'" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - 0006-223'	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה.

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיוור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.

יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.

לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרת המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/צפיפותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 0006-23

הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמין ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול. החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
 - מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
 - מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
 - שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
 - שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
 - מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
 באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושי מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלופ השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלופ כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - - 0006-23

בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מקדם : 1	מגורים : 16,700 ש"ח/מ"ר מבונה
מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)	מסחר : 20,000 ש"ח/מ"ר מבונה
מקדם : 0.33	תעסוקה : 5,500 ש"ח/מ"ר מבונה
מקדם : 0.30	מלונאות : 5,000 ש"ח/מ"ר מבונה

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - 0006-23	מס' 1 צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכפ מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדיון לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדיון בשאלה זאת.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 0006-23

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שישמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.

יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו- "אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעריית תל אביב-יפו. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות. התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - - 0006-23	מס' 1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 507-0351593 תא/מק/1/3700 - בקשה לארכה לפרסום 106

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות. בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריטת תכנית ל" המאוחרת יותר. בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007- 2009. הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר. יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנו בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים. אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96. אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי: לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת. מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה. בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה. דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות. עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה: כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים. במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - '23-0006

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת של מיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות :

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו-814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - 2023-0006

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא

תמורה:

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים:

20.1. מקדם שווי קרקע לדירור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכנית המפורטות שינה את המקדם ל-0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דירור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית. ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות:

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדות.

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. כאשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

התוכן	מס' החלטה
מס' 507-0351593 תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 2000-23ב'

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרחוב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות":

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו".

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 0006-23

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שכלל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11. מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

1. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - 0006-23	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

2. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

3. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

4. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700-1/5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 1/3700 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

5. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

6. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

7. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - - '23-0006

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסום את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/1/3700 שלפינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הוועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארת אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - 23-0006	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 2106

- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוי"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/2/3700): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.

עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאתר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.

העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיוכל לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106	29/03/2023 8 - 223-0006

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3/3700) מתחם 3 : - כולל מס' מבננים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו שהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיין דויד : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשב אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106. יחד עם זאת נמליץ

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - 2023-0006

לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיין דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיין דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיין דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? אותו ניווד יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הוועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תואמת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - 23-0006

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לוי"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניווד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכליל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניווד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יחיד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - '23-0006

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניווד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023 8 - - 0006-23	507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106

לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינניים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.

מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - '23-0006

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.

הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.

שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

התוכן	מס' החלטה
1 מס' מתחם מס' 1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106	8 - 2023-0006

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21 מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסום את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

התוכן	מס' החלטה
507-0351593 תא/מק/1/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 בקשה לארכה לפרסום 106ב	29/03/2023 8 - 23-0006

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106ב

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות תא/3700-1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023. פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות תא/3700-1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהוועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון):
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

בישיבתה מספר 23-0006 מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת התנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

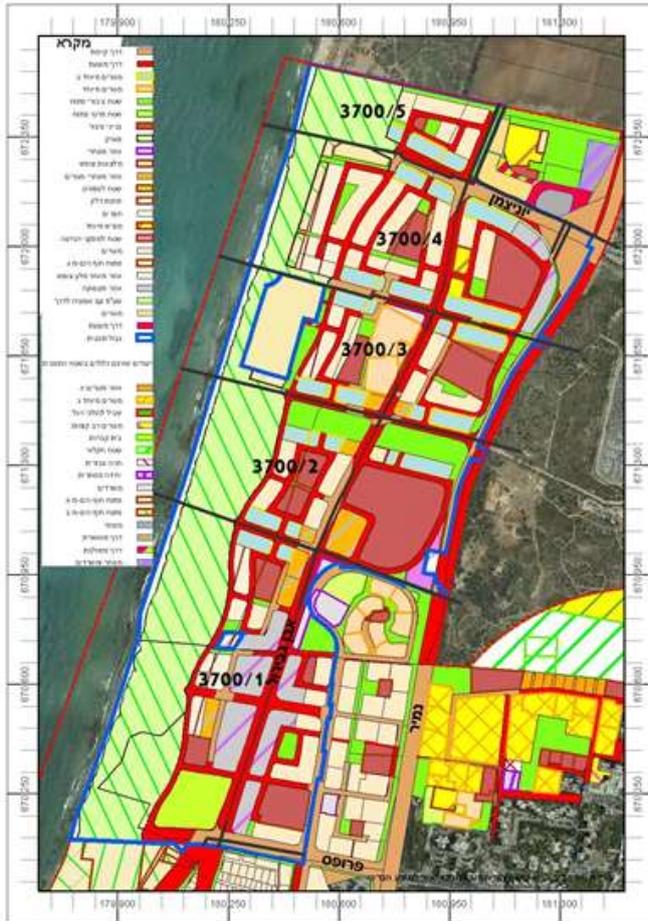
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

רקע סטטוטורי:



9. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

7. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

10. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.

11. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

12. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

7. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
8. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
9. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
10. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
11. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
12. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

13. מדיניות מגורים:

3. חתימה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
4. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

14. תנועה וחניה:

6. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
7. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
8. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
9. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
10. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

15. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

5. שימור משאבים קיימים באתר
6. ניהול נגר עילי
7. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
8. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

16. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

3. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
4. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה ב- 19.3.18.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995).

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016. לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

8. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
9. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
10. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד. יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
11. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
12. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
13. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

14. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשיע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7729 בעמוד 6228 בתאריך 13/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/03/2018	ישראל היום
16/03/2018	העיר
15/03/2018	The Marker

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

4. פרק א' – מבוא (נספח 1)
 5. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
 6. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)
- לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.
- בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

”רקע

13. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושוונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, ”נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית”. כותרת המסמך עצמו היא ”מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014” והוא יקרא להלן: ”נספח עקרוניות שומה”.

14. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את ”הגדרת התכנית ושלביות התכנון” כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: ”התכניות המפורטות”).

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו...”

15. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 5-2 (להלן: "הוראת הניוד").

16. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

17. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית-סעיף 17.1.1 ד וסעיף 17.1.1ב.

18. סעיף 17.1.1 ד קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

19. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

20. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

21. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמרה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

22. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

23. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וכזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

24. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

4. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה. הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
 - החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
 - שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
 - נציגי השירות המשפטי
 - נציגי אגף תכנון העיר
5. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
6. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

3. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידיתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו. ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתקונות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

4. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה.

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרת המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמין ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול. החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלופ השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלופ כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה :	5,500 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.33
מלונאות :	5,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/ות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים.

לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.
הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה. יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו-"אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות. התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו-396 וחלק מחלקות 375 ו-388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא

ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשרי תכנית ל" המאוחרת יותר.

בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007- 2009.

הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.

יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנו בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירתיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המיסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים ביעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, ביעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו").

בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת של מיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות:

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת:

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו-814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה. מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא

תמורה:

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . מקדמים שונים :

20.1 . מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדיורות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכנית המפורטות שינה את המקדם ל-0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד. הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית. ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2 . מקדם שווי קרקע לדיורות קטנות :

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדיורות גדולות. לצד הדיורות הגדולות, קיים ביקוש גם לדיורות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3 . מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיונו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4 . מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בביורר בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים:

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה:

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות":

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות.

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכנית (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות.

כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

8. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

9. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

10. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

11. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700-1/5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 1/3700 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

12. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

13. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

14. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכנית תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

6. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

7. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

8. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

9. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

10. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21'ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גבי לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך היס. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון

את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/2/3700): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.

עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.

העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3/3700) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שנסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש

לאורך הים והמערה הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירים (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרחוב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו שהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפנינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיין דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכנית עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106 ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי: צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסיס דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיס דוידי : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיס דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לוי'ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי: לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד: במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן: התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד: אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון: כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר: זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד: עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה יסחר הרבה יחיד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי: אם העירייה מקבלת 1,200 יחיד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד: יחיד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי: שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי: כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פיננסיים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי: צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי: בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי וכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.

מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ובהנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבת שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום

התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו. שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד: העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבת שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי: מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד: היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי: התייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד: כן

אודי כרמלי: קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי: בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי: זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי: זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

דיון בבקשה להארכת פרסום 106'ב

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום מממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023. פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונית השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהוועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

בישיבתה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

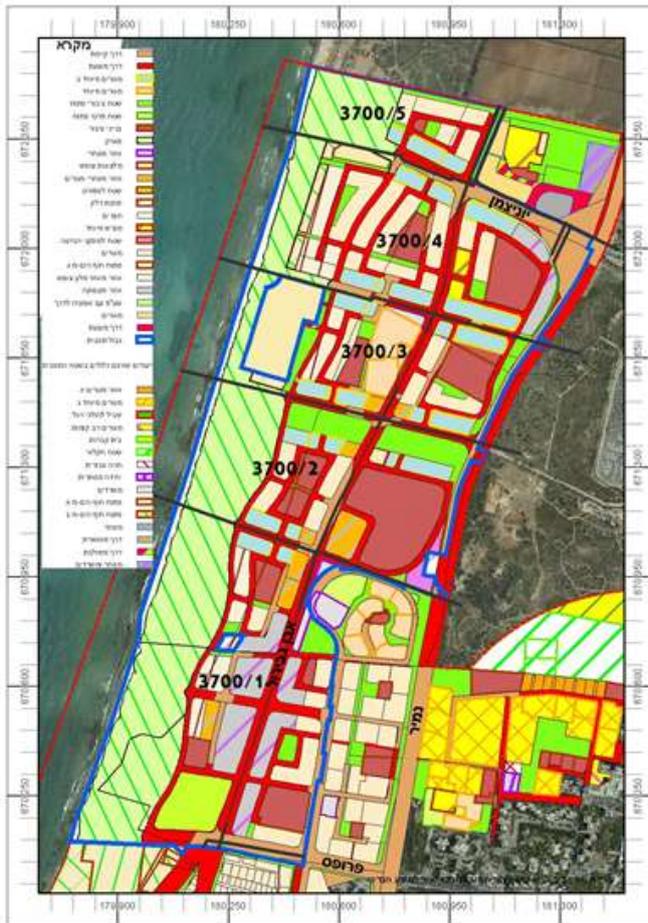
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי
דמאיו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:



17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700 :

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.

19. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולח"ף.

20. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

13. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
14. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
15. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
16. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
17. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
18. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

21. מדיניות מגורים:

5. חתימה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
6. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

22. תנועה וחניה:

11. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
12. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
13. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
14. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
15. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

23. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

9. שימור משאבים קיימים באתר
10. ניהול נגר עילי

11. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
12. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבזרת ע"ב גז טבעי.

24. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

5. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
6. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

תכנית פורסמה להפקדה בתאריך 25.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עלה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995).

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

15. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700.
16. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
17. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
 - יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
18. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

19. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
20. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
21. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.
- לוי'ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשיע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גבי אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגבי לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-1/3700. לוי'ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7761 בעמוד 6847 בתאריך 15/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מבוא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700/1 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

7. פרק א' – מבוא (נספח 1)

8. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

9. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

”רקע

25. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושוונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

26. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

27. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו סי' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

28. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

29. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית-סעיף 12.1 ד וסעיף 17.1ב.

30. סעיף 12.1 ד קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

31. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

32. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

33. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונית השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

34. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

35. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וכזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

36. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

7. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה. הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
 - החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
 - שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
 - נציגי השירות המשפטי
 - נציגי אגף תכנון העיר
8. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
9. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתמצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

5. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.

שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו.

ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

6. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.

אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבועד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה.

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיוור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.

יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.

לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרת המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/צפיפותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי

הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמנ כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול. החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
 - מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
 - מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
 - שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
 - שאר המגרשים : ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1
 - מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
 באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים

בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה :	5,500 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.33
מלונאות :	5,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.

יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו- "אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות. התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשרי תכנית ל" המאוחרת יותר.

בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009. הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר. יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירתיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים

הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המיסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית

3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות

ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים ביעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, ביעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו").

בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות :

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא

תמורה:

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדות

20. מקדמים שונים:

20.1. מקדם שווי קרקע לדירור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכנית המפורטות שינה את המקדם ל-0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דירור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית. ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות:

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדות.

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ-7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו-ב. כאשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.

עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10. מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11. מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

15. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי

הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תוכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

16. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

17. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

18. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700-1-5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 1/3700 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

19. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

20. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

21. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

11. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
12. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
13. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
14. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
15. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1/3 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הוועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות

- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפניו פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוי"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבוהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הגוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : כולל מס' מבניים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4 : בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו שהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיין דויד : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ

לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיין דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיין דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיין דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניווד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכניס אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכליל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניווד הזכויות ממתחם 1 ל-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יחיד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, ליצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה

לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האוי"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.

מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ועוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.

טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.

שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצרכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : התייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023. פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונית השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהוועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון):
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת התנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

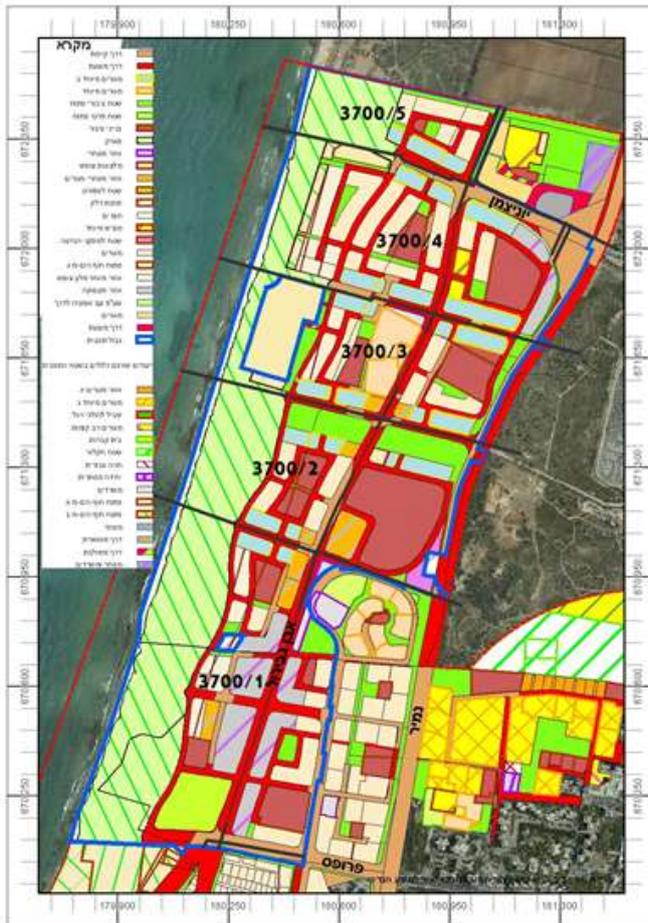
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:



25. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

26. היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700 :

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.

27. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חווייה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23ב'

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

28. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

19. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
20. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
21. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
22. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
23. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
24. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

29. מדיניות מגורים:

7. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיר בהישג יד.
8. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

30. תנועה וחניה:

16. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
17. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
18. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
19. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
20. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

31. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עתי"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

13. שימור משאבים קיימים באתר
14. ניהול נגר עילי

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106 ב'	29/03/2023
	11 - 0006-23

15. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
 16. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

32. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
 8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישרים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.

לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תבקש לבצע את המשימות הבאות:

22. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/1/3700 עד תא/5/3700.
 23. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
 24. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
 יסוכם מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
 25. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציגה ממחלקת התכנון.

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 0006-23

26. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכלל הגורמים הרשאים לקבלם.

27. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

28. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לוי'ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לוי'ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - - 0006-23

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700/1 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

10. פרק א' – מבוא (נספח 1)

11. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

12. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

37. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונוות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

38. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - - '23-0006	507-0509646 תא/מק/3700/4 - בקשה לארכה לפרסום 1106ב'

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, בנייהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

39. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבניה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

40. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

41. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

42. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - - '23-0006	בקשה לארכה לפרסום 106'ב

43. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

44. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

45. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10א (א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפורטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

46. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

47. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא/3700, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

48. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא/3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

10. בין התאריכים 5.6.2019 ו-11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
507-0509646 תא/מק/3700/4 - בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 23-0006

- נציגי אגף תכנון העיר
11. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
12. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

7. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות. החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה. ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות. לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו.

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
507-0509646 תא/מק/3700/4 - בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 0006-23ב' -

ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המוקדמות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

8. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות". שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים ביעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1. אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי לנטות לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל. על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצא במלואן במגרשי התמורה. כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, ביעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.

סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיר מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר. יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשווים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס ליעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות. לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשווים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.

שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים ביעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106'ב'	29/03/2023 11 - 0006-23'ב'

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.
כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.
החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

- ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים : ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
- באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - 0006-23	507-0509646 תא/מק/3700/4 - בקשה לארכה לפרסום 1106

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה - זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה :	5,500 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.33
מלונאות :	5,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים - רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממוקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23ב'

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתאריות ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שכלל הנראה לא דווח לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקונין של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב-מה שלא קיים במקרה דנן. הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת:

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי". מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת:

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
507-0509646 תא/מק/4/3700 - בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 2006-0006

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית. ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן.

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שישומו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106'ב'	29/03/2023 11 - 0006-23'

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.
יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.
יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו- "אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. ביד המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. ב. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל" המאוחרת יותר.
בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 - 2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
507-0509646 תא/מק/4/3700 - בקשה לארכה לפרסום 1106	11 - 0006-23

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה. דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות. עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
 כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכי למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים. במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים. במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו-814, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו"). בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור הוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.
 רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים. מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:

לסוגיה זו מספר השלכות:
 א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית - לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
 ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

התוכן	מס' החלטה
47069605-507 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 0006-23

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

מקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4. נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה. מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינוי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה

ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20 . מקדמים שונים :

20.1 מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - 0006-23	בקשה לארכה לפרסום 1106

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.

ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. מקדם שווי קרקע לדירות קטנות :

נטען במספר ההתנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4. מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

התוכן	מס' החלטה
4707509646-507 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה :

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 "זכויות מתכלות" :

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו".

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.9 – 0.95 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 106ב'	29/03/2023 11 - - 23-0006

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

22. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

23. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

24. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - - 2023-0006	בקשה לארכה לפרסום 106ב'

זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

25. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700 /5-1), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

26. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

27. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

28. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

16. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

17. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסום את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

18. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - - '23-0006	בקשה לארכה לפרסום 1106'ב

19. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

20. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21-ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הוועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך היס. חילקנו את המגרשים

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 1106	11 - 23-0006

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/2/3700): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3/3700) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23ב'

עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר ביי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו שהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיס דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראייה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 0006-23ב' -

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיוור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיוור בר השגה?

פרנסיין דויד : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיין דויד : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיין דויד : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ש"ח דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? ביי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106ב'	11 - 0006-23ב'

מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לויז' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23ב'

שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכוזי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכנית הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכנית המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד : יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	11 - 0006-23

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.

מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבת שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

התוכן	מס' החלטה
507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 בקשה לארכה לפרסום 1106ב'	29/03/2023 11 - 0006-23ב'

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבנין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבנין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות. טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות. הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שיקופות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

התוכן	מס' החלטה
4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	29/03/2023
בקשה לארכה לפרסום 106ב'	11 - 0006-23ב'

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.

מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה לארכה לפרסום 106ב'

מס' החלטה	התוכן
29/03/2023	507-0509646 תא/מק/4/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
11 - - '23-0006	בקשה לארכה לפרסום 106'ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023. פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונית השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהוועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת ההתנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

בישיבתה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת ההתנגדויות ב-30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

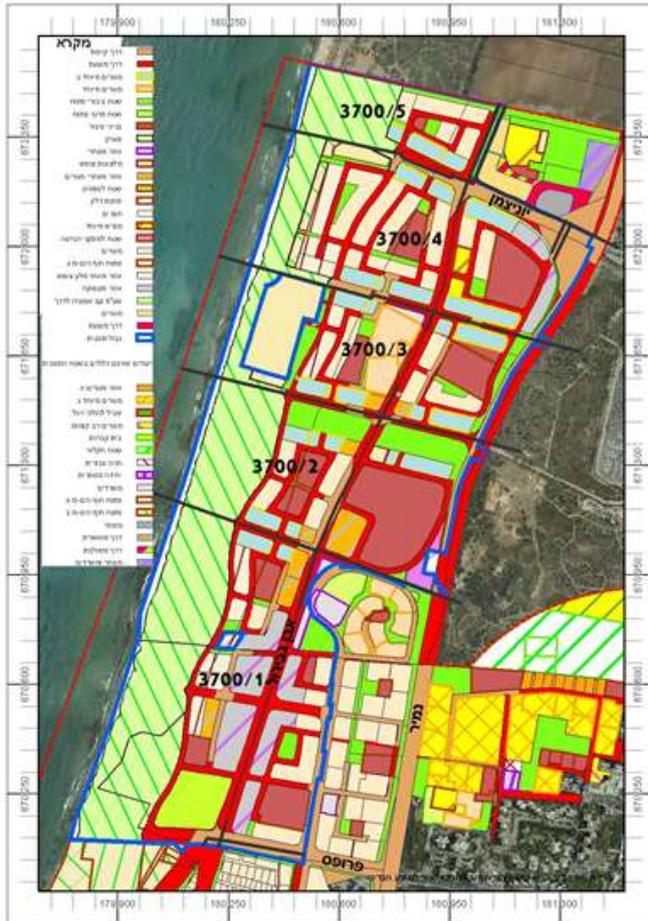
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:



תשריט תכנית 3700

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.

18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.

19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים

20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

רקע סטטוטורי:



33. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונית שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונית השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1)

למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

34. היקפי הבניה המאושרים עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.

35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחוי"ף.

36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

25. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
26. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
27. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
28. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
29. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
30. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. מדיניות מגורים:

9. חתימה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
10. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

38. תנועה וחניה:

21. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: התואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
25. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

39. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עתי"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

17. שימור משאבים קיימים באתר
18. ניהול נגר עילי
19. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
20. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

40. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:

9. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.
10. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995).

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה. גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016. לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

29. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
30. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
31. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד. יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
32. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
33. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
34. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

35. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים. הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתייחסות למתחם בודד, וחלק מתייחסות ליותר ממתחם אחד. מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישימש יועץ של הוועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019. מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה. אופירה: למה רק חוקרת אחת שתשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים? עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700. ראובן לדיאנסקי: מכוון שהוועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים. דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:

הוועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 5-3700/1. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019. להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2018	The Marker
09/03/2018	העיר
08/03/2018	ישראל היום

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/5-3700 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

13. פרק א' – מבוא (נספח 1)

14. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)

15. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

49. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושוונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרוניות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרוניות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרוניות שומה".

50. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

51. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

52. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

53. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית-סעיף 17.1.1 ד וסעיף 17.1.1ב.

54. סעיף 17.1.1 ד קובע כי :

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1.1ב קובע כי :

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

55. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

56. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3700".

57. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמרה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

58. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

59. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וכזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

60. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

תיאור הליך שמיעת המתנגדים:

13. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה. הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
 - החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
 - שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
 - נציגי השירות המשפטי
 - נציגי אגף תכנון העיר
14. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני.
15. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי המלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על המלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

9. נידוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.

החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידיתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות, ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שנייד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית. שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.

ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטוי בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש. החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.

לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות, כפי שהוגשו.

ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתקונות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

10. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב" ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".

שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.

אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה.

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה, לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות". לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות" בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:

מתנגדים רבים מוחים על קבלת ההקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרת המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. הפחתה בגין בעלות ב"מושע":

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים. כמין ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול. החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.
באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. תוספת שווי בגין תכנית ג-1:

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש. סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושי מעורבים בחלק מהם. תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג. בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלופ השנים:

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלופ כ-5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה :	5,500 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.33
מלונאות :	5,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה שהשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר" :

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/ התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה. סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות-משמעותו לעתים קרובות – פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע. שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת. באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:

מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.

הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכפ מונחות זכויות קנייניות ששווין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. שיקולי מיסוי:

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. הצרחה:

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד. מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה, מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. שקיפות:

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח" הטבלאות והבנתן. יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים. במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א" ולמקדם "אחר ב" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה. יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א" ו-"אחר ב" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע, הובטח להם כי חלף פיצוי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו. הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות. התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.

מכאן נובע, שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.

בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו-396 וחלק מחלקות 375 ו-388 בגוש 6632. ע"פ הנתען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל" המאוחרת יותר.

בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.

שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2007-2009.

הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.

יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.

סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.

אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.

אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:

לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.

מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע"י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותרים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות, הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.

דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.

עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.

במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.

במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הושוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו").

בהקשר זה, תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת של מיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה, דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:
לסוגיה זו מספר השלכות:

- א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
- ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים, שבחלקם ייתכן מימוש עצמי.

המלצת החוקרת:

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה:

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית. במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית. טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו-814 במתחם 4. נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור. האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים. קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה. מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור. והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה:

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . מקדמים שונים :

20.1 . מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדיורות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכנית המפורטות שינה את המקדם ל-0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד. הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית. ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2 . מקדם שווי קרקע לדיורות קטנות :

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.

תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדיורות גדולות. לצד הדיורות הגדולות, קיים ביקוש גם לדיורות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3 . מקדמי איזון פנימיים

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים. המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית. עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיונו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)".

20.4 . מקדם קירבה לדרך הפארק (דרך הים):

מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים. בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בביורר בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר. מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע, באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן":

בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. מקדם שימושים מעורבים:

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7. מקדם זיקת הנאה:

שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה. לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8. "זכויות מתכלות":

ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו."

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות. בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכנית (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:

הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת:

לקבל את ההתנגדות. כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדות.

20.11 מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:

באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95. המקדם מקובל עלי.

באשר לקרבת מגרשים ביעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03. באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

29. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019, לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

30. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנית תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444)

ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

31. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

32. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700-1/5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 1/3700 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

33. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

34. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

35. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

22. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

23. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

24. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

25. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הוועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דויד : התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.

מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.

מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות :

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכת, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחוי"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים :

אדריכלית עדי אסיף (תא/1/3700) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך היס. חילקנו את המגרשים

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכנון את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיוכלנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמה לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/2/3700): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183 מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות. עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.

עיקרון שני - יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים: כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה. העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.

עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם, חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3/3700) מתחם 3: - כולל מס' מבנים קיימים: מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/4/3700) מתחם 4: בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך: שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של

הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירוניים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכנית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחובות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכנן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/5/3700) - מתחם 5: המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרחוב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו שהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפנינת הרחוב. גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי: במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסיין דויד: כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי: כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית. אנחנו מציעים לאשר את התכנית עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי: לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי: אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי: מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי: התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי, כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי: צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3, כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת ותוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסיין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסיין דוידי : חלק כן וחלק לא. יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסיין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי : אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלים עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה? יש ניווד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניווד של הזכויות? אותו ניווד יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

המלצות החוקרת:

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוון.

לבנה אשד : אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לויז' לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכנת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-5-2, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1, למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יחיד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 20-30 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה

לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניווד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו. לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.

בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15. מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי: לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד: במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן: התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד: אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים.

אלחנן זבולון: כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר: זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד: עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוץ התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יחיד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי: אם העירייה מקבלת 1,200 יחיד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשייה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד: יחיד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי: שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי: כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי: צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע. מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי : אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינויים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד ועוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבת שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבת שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש, היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבדקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה-10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.

לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.

טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות. הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את זה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמם? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות. טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העירייה גם היא זכאית לקבל זכויות.

הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי. שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות. מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.

שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות. יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד: העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חנים לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבת צריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופנית לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות. ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי: מבקשת לדעת לגבי דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד: היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל-0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי: ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד: כן

אודי כרמלי: קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות. ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77-78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי: בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי: זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21'ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.
2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.
3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.
4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעונו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.
5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארת. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3700 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106'ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023. פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהוועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

בישיבתה מספר 0006-23'ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי
דמאיו