

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0012
ט"ו סיון תשפ"ה 11/06/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה	ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי חיים מאיר גורן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אורנה ברביבאי דודו לניאדו	השתתפו ה"ה:
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד יובל רוז, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק רבקה פרחי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	נכחו ה"ה:
חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה	מאיה נורי שקד, עו"ד אמיר בדראן, עו"ד דייבי דיסטניק, ד"ר	חסרים:
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים	אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

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

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

**פרוטוקול החלטות מספר 25-0012
ט"ו סיון תשפ"ה 11/06/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה
ברביבאי, דודו לניאדו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0009 מיום 21/05/2025
			אישור פרוטוקול 25-0010 מיום 28/05/2025
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2025-03640 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
2.	19		רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2025-03641 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
3.	38		רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2025-03643 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
4.	57		רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2025-03644 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
5.	75		רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2019-13785 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א
6.	93		רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 2019-13719 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3729א'
7.	108		רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 2019-13872 - תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000
8.	122		רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 2019-13727 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000
9.	138		תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)
10.	151		תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	162		מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	169	507-1329564	ההגנה משה דיין -מרכז בריאות דיווח על דיון בהפקדה בועדה המחוזית
13.	188		אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	198		אפלטון אייזיק חריף דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	213	507-0215558	סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר תעא/ עמינדב 10-12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	246		איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת
17.	263	507-0791996	העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בינימין 9 לישראל ב"ק 21,23 דיון בדיווח תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת
18.	274	507-0387076	תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני
19.	293		

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
נחל שורק דיון בהתנגדויות	507-1058007	304	.20
תא/מק/4579 – הרברט סמואל 50-54 – בקשה למתן אורכה להגשת התנגדות של עו"ד ירדני רון, הוחלט לאשר את הבקשה לארכה ב30 יום נוספים כמבוקש בבקשה עד 11.7.25.	507-0327239		.21

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - 0012-25'

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 260 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 82
תובעת: וקסלר דניאל גרסיאלה
בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 255,200 ₪.
תת"ל 70 א' – 719,600 ₪.
תא/3616א' – 380,900 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - 0012-25ב'

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעת טוענת בתביעתה כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - התובעת טוענת בתביעתה לפגיעה במרכיבים הבאים:
 1. צמצום זכויות בניה.
 2. אובדן מקומות חניה.
 3. ירידת בערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - 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.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

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

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

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - 0012-25ב'

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

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - 0012-25ב'	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

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

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

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	1 - 0012-25'

הקודם בלבד.

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

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

- א. תוספת קומה מלאה.
- ב. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
- ג. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה**

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - - 0012-25ב'	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2)402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").

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

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

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

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

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

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

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

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

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

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

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

- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור בעילות וריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - - 25-0012

70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

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

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

- **שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שכלל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.**
- **יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.**
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של**

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - 0012-25ב'

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000/תא 3616א	11/06/2025 1 - - 25-0012

בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, ביעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחול ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: ע"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א	1 - 0012-25ב'

מובהק.

- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 61 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- 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 התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	1 - 0012-25ב' - 1

מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.

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

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	1 - - 0012-25ב'

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

אובדן מקומות חניה

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "גריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 17.5.2020 על ידי השמאית המכריעה נורית גירבי, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס למקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 1 - 0012-25ב'	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03640-2025 - תת חלקה 3	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	1 - 0012-25ב'

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/3616א' – 380,900 ₪.

שענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע רן וירניק):

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - התובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 4. צמצום זכויות בניה.
 5. אובדן מקומות חניה.
 6. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובע 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 התובע למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי 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. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - - 2012-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (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) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

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

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

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, 14, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 2 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

- ד. תוספת קומה מלאה.
- ה. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
- ו. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- תביעת הפיצויים הוגשה ביחס לחלקת משנה 7 באמצעות עוה"ד רוני ירדני ותום וולפשטיין אשר אף חתמו על טופס התביעה, אך לתביעה ביחס לחלקת משנה זו לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמה של התובעת הנ"ל.
- בהתאם, טופס התביעה חתומים ע"י ב"כ, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בעניינה של חלקת משנה 7.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 2 - - 0012-25

- לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 7 וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמה של התובעת.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המעבר ייקבע בתכנון מפורט.

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

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

באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כחת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנוק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 2 - - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - - 2025-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ספציפיים.

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 61 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנת 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 תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	2 - - 25-0012

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, 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 קונקרטיית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/23 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 4/23 אינה שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 2 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחות רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2012-0025 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה)**.
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בבנו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- **הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.**
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בבנו,

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - - 2012-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.

• דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי סי' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

• לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.**

• נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

• משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" **ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).**

• **לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.**

• לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

• לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

• על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

• מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 17.5.2020 על ידי השמאית המכריעה נורית ג'רבי, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס למקרקעין.

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

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

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03641-2025 - תת חלקה 7
2 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0012-25 מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 2025-03641 - תת חלקה 7	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	2 - 0012-25

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 82 – תיק 03643-2025 – תת חלקה 11

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

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

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6215 חלקה: 260 תת חלקה: 11
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 82
תובעים: לויטין יחיאל ולויטין שרה.
בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תא/5000 – 255,200 ₪.
תת"ל 70 א' – 719,600 ₪.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

תא/3616א' – 380,900 ₪.

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - ההתובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 7. צמצום זכויות בניה.
 8. אובדן מקומות חניה.
 9. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובעים 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 התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי 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. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א	3 - 0012-25ב'

לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 11 ע' ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 11, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א, כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א.

• תא/3616א

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (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) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	3 - 0012-25ב'

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

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

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

- ז. תוספת קומה מלאה.
- ח. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.
- ט. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- כעולה ממסמכי התביעה, התביעה ביחס לחלקת משנה 11 הוגשה גם מטעמה של המנוחה לויטין שרה ז"ל (להלן: "המנוחה"), אשר רשומה כבעלת הזכויות של מחצית מהזכויות של חלקת משנה 11 במקרקעין.
- מעבר לציון העובדה כי המנוחה נפטרה, לא צורף כל מסמך המפרט את יורשי המנוחה וכן כל הסכמה מטעמם להגשת התביעה.
- משכך, משזהות יורשי המנוחה כלל אינה ידועה, הרי שלא ברור מטעם מי הוגשה

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 3 - - '0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

התביעה בעניין מחצית הזכויות של חלקת משנה 11 במקרקעין ובשל כך דינה של התביעה ביחס למחצית חלקת משנה 11 להידחות על הסף.

- יתרה מזאת, תביעת הפיצויים הוגשה ביחס לחלקת משנה 11 באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפשטיין אשר אף חתמו על טופס התביעה, אך לתביעה ביחס לחלקת משנה זו לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמה של התובעת הנ"ל.
- בהתאם, טופס התביעה חתומים ע"י ב"כ, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בעניינה של חלקת משנה 11.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 11 וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמה של התובעת.

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 3 - - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כמת קרקעי.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/ תא 3616א

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 3 - - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של זירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של זירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 61 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	3 - - 0012-25

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 3 - - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

עתידי מפורט.

- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחות רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקומות חניה

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	3 - 0012-25ב'

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירות התובעים בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא הזכויות הבנייה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה)**.
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בבנו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- **הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.**
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בבנו,

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א

- 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי סי' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 17.5.2020 על ידי השמאית המכריעה נורית ג'רבי, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס למקרקעין.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03643-2025 - תת חלקה 11
3 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - 0012-25'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 82 – תיק 03644-2025 – תת חלקה 12

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 260 תת חלקה: 12
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 82
 תובעים: שטרן איריס ו- שטרן אריה
 בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:
 תא/5000 – 263,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

תת"ל 70 א' – 742,800 ₪.
תא/3616 א' – 393,200 ₪.

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70 א' -ההתובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 10. צמצום זכויות בניה.
 11. אובדן מקומות חניה.
 12. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616 א' - לטענת התובעים 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 התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי 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.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א	4 - - '25-0012

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

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 1ע ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 1ע, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• תא/3616א'

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

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

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין בלו מרבל אשר אוזכר לעיל, במסגרתו נקבע

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

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

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (8-10-9503 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 11-11-9504-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

הקודם בלבד.

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

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

י. תוספת קומה מלאה.

יא. תוספת קומה נוספת בתכסית של 65% משטח קומה מלאה.

יב. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- תביעת הפיצויים הוגשה ביחס לחלקת משנה 12 באמצעות עוה"ד רוני ירדני ותום וולפשטיין אשר אף חתמו על טופס התביעה, אך לתביעה ביחס לחלקת משנה זו לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמה של התובעת הנ"ל.
- בהתאם, טופס התביעה חתומים ע"י ב"כ, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בעניינה של חלקת משנה 12.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 12 וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמה של התובעת.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	11/06/2025 4 - - 0012-25

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - - '25-0012	רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.

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

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

חוות דעת מקצועיות

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - - 2012-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

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

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/5000.

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

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 61 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

צמצום זכויות הבניה

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.**

אובדן מקומות חניה

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

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12
4 - - 25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.

נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.

מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

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

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

זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעים.

דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירות התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.

לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 4 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין ביום 17.5.2020 על ידי השמאית המכריעה נורית ג'רבי, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס למקרקעין.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה התובעת עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 03644-2025 - תת חלקה 12	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א	4 - - 0012-25

בישיבתה מספר 0012-25 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14
5 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

תת"ל 70 א' – 719,600 ₪.

תא/3616א' – 420,700 ₪.

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתו (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70 א' - התובע טוען בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 13. צמצום זכויות בניה.
 14. אובדן מקומות חניה.
 15. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3616א' - לטענת התובע 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 התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש. בנוסף נטען על הפסד מרפסת שמש אפשרית.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

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

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14
5 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

• תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14
5 - - 25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

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

• תא/3616א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

למסקנה זו הגיעה גם וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל וכן במספר עררים נוספים (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) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

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

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

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

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

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

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 3 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא/5000 תא/3616א

ערכם, אף בכל הנוגע לחלקת משנה 14 תוך הבאה בחשבון של שטח המרפסת במצב התכנוני הקודם בלבד.

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

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

ג. תוספת קומה מלאה.

ד. תוספת קומה נוספת בתכנית של 65% משטח קומה מלאה.

ט. סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

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

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

התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ'

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

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

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

טענות סף

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

(פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - 0012-25ב'	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3616א

שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

חוות דעת מקצועיות

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שכלל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - 2012-0025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.
- בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי 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 בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניינן 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 ובח"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישת אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5000-0012 - 5	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

מובהק.

- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות על פי חלקן היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 61 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 4 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לעמדת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - /25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל א'70/תא 5000/תא 3616א

- את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בעניינו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל א'70, קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל א'70, 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, כבעניינו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- דברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל א'70 (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 א'70, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל א'70, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של דירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל א'70, ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל א'70 ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל א'70.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

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

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019- תת חלקה 14
5 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 5 - - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

ביחס למקרקעין ביום 17.5.2020 על ידי השמאית המכריעה נורית גירבי, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס למקרקעין.

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 82 - תיק 13785-2019 - תת חלקה 14
5 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

בישיבתה מספר 0012-25 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - - '25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

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

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל 70א' - ההתובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 16. צמצום זכויות בניה.
 17. אובדן מקומות חניה.
 18. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/3729א' - לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית רובע 4, 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 התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה לכלל המגרש.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

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

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

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

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

- תת"ל 70א'

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3729א'	6 - - 25-0012

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3729א'	11/06/2025 6 - 0012-25'

משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

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

אובדן מקומות חניה

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

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

• תא/3729א'

הבניין הנדון לא בתחום הקו הכחול של תכנית 3729א' ולפיכך יש לדחות טענות התובעים לענין ירידת ערך בגין תכנית זו.

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

- יש לדחות את התביעה על הסף בכל הנוגע לתכנית תא/3729א', הואיל והמקרקעין כלל אינם נמצאים בתחומה של תכנית זו ובשל כך אין לתכנית זו כל השפעה על שווים של המקרקעין. נציין בעניין זה, כי במסגרת טופס התביעה שהוגש על ידי התובעים צוינה, ככל הנראה בשגגה, תכנית תא/3616א' כתכנית הפוגעת, עת בחוות הדעת השמאית אשר צורפה כתמיכה בתביעה תוארה תכנית תא/3729א' כתכנית הפוגעת. נעיר בעניין זה, כי המקרקעין אינם נמצאים הן בתחומה של תכנית תא/3729א' והן בתחומה של תכנית תא/3616א'.
- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א'.

טענות סף

המקרקעין אינם נמצאים בתחומה של תכנית תא/3729א'

- סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 קובע, כי בעל מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי להגיש תביעת פיצויים לוועדה המקומית.
- כעולה מהתביעה שהוגשה, נטען כי המקרקעין נמצאים בתחומה של תכנית תא/3729א' ובהתאם נטען כי היקף הזכויות אשר הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית זו צומצום במסגרתה מהיקף הזכויות במצב הקודם לה – היקף זכויות אשר הביא בחשבון בשגגה זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38.
- דא עקא, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעמה של הוועדה המקומית, המקרקעין בעניינו כלל אינם נמצאים בתחומה של תכנית תא/3729א', אלא נמצאים מחוץ לקו הכחול של תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

- **בהתאם, לתכנית תא/3729א' אין כל השפעה על שווים של המקרקעין ובשל כך ברי כי לדחות את התביעה ביחס למקרקעין בעניינה של תכנית תא/3729א' על הסף.**

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

המעבר ייקבע בתכנון מפורט.

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

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

באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 6 - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3729א'

בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה בזכויות התובעים בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א'.

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3729א'

תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של זכויות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בזכויות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כלליים 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 כלליים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות זכויות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ותמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, 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 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).

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
- 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 מקניינה של התובעת ועל כן אין להביאן בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעת.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי סי' 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.
- מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14), בו נקבע, בין השאר, כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כבי' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות 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).
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעיות רבות שניתנו ביחס לרחוב ארלוזורוב, הרי שהשימוש הטוב והיעיל הינו בנייה על 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.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 6 - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תתל 70א', ירד ערכן של זכויות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 37 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 לתתל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 2 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תתל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תתל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.**
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיננת 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 תתל 70א', **קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תתל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.**
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א/תא 5000/תא 3729א'	6 - 0012-25

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019
6 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'

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

אובדן מקומות חניה

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

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/3729א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

התוכן	מס' החלטה
רחוב ארלוזורוב מס' 102 - תיק 13719-2019	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3729א'	6 - - 25-0012

- 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 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5
7 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

בשימוש המיטבי לעמדתה (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

- תת"ל 70א' - ההתובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:
 19. צמצום זכויות בניה.
 20. אובדן מקומות חניה.
 21. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תת 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 חו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללת תא/5000 - תכנית 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. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

דוגמא לכך, הינה במחקרו של DIAZ.R.B משנת 1999 אשר סקר 11 מחקרים שונים שבדקו את

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

חוות דעת מקצועיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

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

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

אובדן זכויות בניה

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

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

מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הנכסים הקיימים וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	7 - 0012-25

יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

אובדן מקומות חניה

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

להלן פסיקות שמאים מכריעים בקשר לשימוש המיטבי:

כתובת	רובע	שמאי מכריע	האם נקבעה השבחה	השווי הטוב והיעיל	שווי מ"ר מבונה
ארלוזורוב 110	4	אלי כהן	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 120	4	דוד טיגרמן	כן	תוספת בניה	22,500 ש"ח
ארלוזורוב 136	4	אלי כהן	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 135	4	שלומי יפה	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 140	4	נורית גרבי	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 140	4	דוד דדון	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 152	4	מוטי דיאמנט	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 155	4	דוד דדון	רק בחלופה ב'	תוספת בניה	23,000 ש"ח

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

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

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

טענות סף

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

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5
7 - - 0012-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295).
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת"ל קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 725-0012 - 7	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

- ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו)

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5
7 - - 25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי, במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 לא הביאה לירידה בערכם של נכסים תובעים ברח' ארלוזורוב, כבענייננו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, קבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5
7 - - '25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

• כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 **פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

• **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטיה במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**

• לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות ודאיות.

• מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירות והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכן.

• בהתאם לכל האמור, כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.

• ברי, כי 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 בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

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

• יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות 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 המכרעיות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 7 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות זירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ותמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, 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 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.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בבנו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
- 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.
- 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, שם נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות אלו כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינה של התובעת ועל כן אין להביאן בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בבנו,

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 7 - - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

- 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.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי סי' 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.**
- מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14).
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות 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).**
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 90 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 6 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 7 - - '25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

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

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ופורט 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.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 7 - - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויולנטי של 6 מקומות חניה.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13872-2019 תת חלקה 5
7 - 25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

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

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 ותת"ל 70א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0012-25 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10
8 - 25-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 140 – תיק 13727-2019 תת חלקה 10**

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

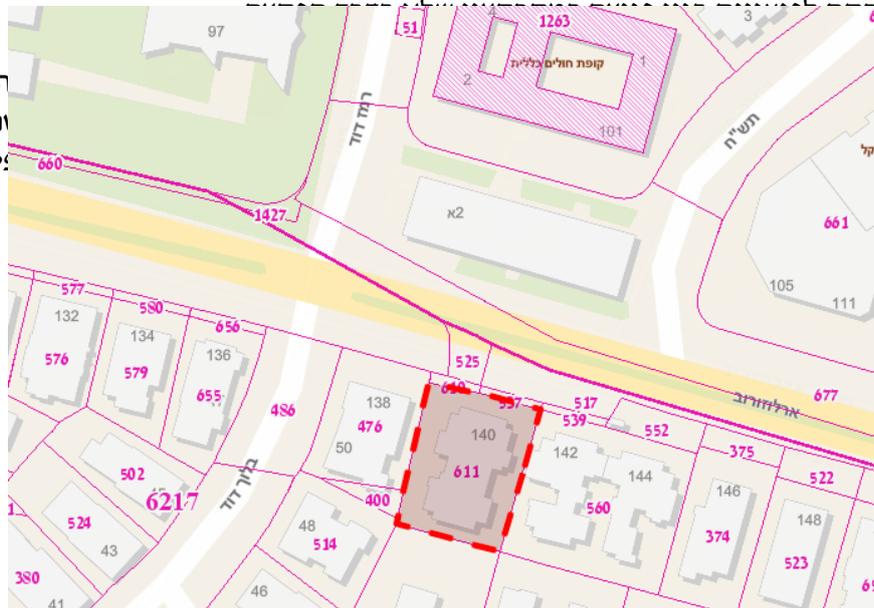
מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לתוכניות שע"ב בשיבתה מכ"ב בתכנית והח"פ הפיצויים אשר בוועדת המשנה

פרטי הנכס הוגש: 6217 ח"ב כתובת: רחוב תובע: וינטרוב בא כוח התובע: תשריט סביב



תכנון ולבניה
חוות בתביעות
פיצויים לדיון

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 242,500 ₪.

תת"ל 70 א' – 378,000 ₪.

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

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

- תת"ל 70א' - ההתובעים טוענים בתביעתם לפגיעה במרכיבים הבאים:

1. צמצום זכויות בניה.
2. אובדן מקומות חניה.
3. שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	8 - 0012-25ב'

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תתום 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 חו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

- תכנית כוללת תא/5000 - תכנית 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. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

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

- תת"ל 70א'

עליית שווי מתת"ל:

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

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

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

חוות דעת מקצועיות:

בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של

הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

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

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

2. רעש מתחנות

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

תשובה

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

2.1 מהירות הנסיעה:

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

2.2 סוג המנוע:

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

2.3 תנועת כלי רכב:

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

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

3. רעידות מתחנות ומנסיעה

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

תשובה

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

4. רעש ממעבר ומתנועת הרק"ל

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

תשובה

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

לסיכום:

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

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

טענה לשינוי קביעות תמ"א 23 א'

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

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

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

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

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרוחב 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).

אובדן זכויות בניה

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

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

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

אובדן מקומות חניה

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	8 - 0012-25

להלן פסיקות שמאים מכריעים בקשר לשימוש המיטבי :

כתובת	רובע	שמאי מכריע	האם נקבעה השבחה	השווי הטוב והיעיל	שווי מ"ר מבונה
ארלוזורוב 110	4	אלי כהן	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 120	4	דוד טיגרמן	כן	תוספת בניה	22,500 ש"ח
ארלוזורוב 136	4	אלי כהן	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 135	4	שלומי יפה	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 140	4	נורית גרבי	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 140	4	דוד דדון	כן	תוספת בניה	23,000 ש"ח
ארלוזורוב 152	4	מוטי דיאמנט	כן	תוספת בניה	20,000 ש"ח
ארלוזורוב 155	4	דוד דדון	רק בחלופה ב'	תוספת בניה	23,000 ש"ח

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית על 1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

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

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

טענות סף

- 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.
- התביעה דנן הוגשה על ידי התובע, מר רועי משה וינברג באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפשטיין, אשר אף חתמו על טופס התביעה בשמו של התובע, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמו של התובע לעוה"ד הנ"ל.
- לאמור, על טופס התביעה חתומים עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בשמו של התובע מר רועי משה וינברג.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את התביעה וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמו של התובע רועי משה וינברג.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	8 - - 25-0012

קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	11/06/2025 8 - 0012-25'

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

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	11/06/2025 8 - - 0012-25ב'

בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כי משלא הוגשה חוות דעת מקצועית על ידי העוררים אשר יש בה כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעו כתוצאה מעלייה במפלס הרעש, הרי שלא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתוכנות המקרקעין בהקשר זה.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000	11/06/2025 8 - 0012-25ב'

- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 8 - 0012-25'ב' - 8	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

- 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 בערכן של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שוים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ותמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר,

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 8 - 25-0012	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000

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 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.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
- 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.
- 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, שם נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות אלו כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינה של התובעת ועל כן אין להביאן בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- 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.
- 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.
- מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14).
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000	11/06/2025 8 - 0012-25ב' - 8

לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

- משמעות 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).
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 90 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 6 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנת ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	8 - 25-0012

- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

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

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10	11/06/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000	8 - 0012-25ב' - 8

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויולנטי של 6 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביאן בחשבון כלל.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 8 - 0012-25	- רחוב ארלוזורוב מס' 140 - תיק 13727-2019 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000

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

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 ותת"ל 70א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0012-25 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 25-0012

דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע

התיקון המוצע בדיון זה מופיע בהמשך המסמך, לאחר החלטת הועדה לאישור תכנית הפיתוח.

דרפט קודם:

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחו"ף.



מיקום:

פארק החוף בתחום תא/3700 (צפון-מערב העיר), מצפון לשדרת פרופס ועד הגבול עם הרצליה בצפון.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609		חלק		
6621		חלק		
6896		חלק		

שטח התכנית: 447.00 ד'

מתכננים: אדרי' הנוף ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף

יועצים: ד"ר רון פרומקין - אקולוג

שאול גבירצמן, מלין מהנדסים בע"מ - ניקוז, תשתיות רטובות

דרור נחמיאס, אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ - הידרוגיאולוגיה

משה לוי, סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ

אינג' אילן בירנבאום, גפן - יועץ קרקע

ליווי: מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר, אדריכל העיר, יחידת מצוקים ושוברי גלים

באגף הדרכים, אגף שפ"ע, יחידת פרויקטים מיוחדים, הרשות לאיכות הסביבה וכד'.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל-אביב-יפו

מצב השטח בפועל: פארק חופי טבעי, מדשאות, שירותי חוף, חופי רחצה, חניה עילית וכד'

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 9 - 0012-25ב'	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)

מדיניות קיימת: פיתוח פארק חוף טבעי המשלב שימור ושיקום מצוק הכורכר, שימור ערכי טבע ונוף ופיתוח מבוקר של רצועת חוף הים, ליצירת ממשק ייחודי ומשמעותי בין עיר – טבע – וים, לרווחת הציבור הרחב.

מצב תכנוני קיים: תכנית הפיתוח לפארק החופי תואמת את הוראות תא/3700 המאושרת. תכנית הפיתוח טעונה אישור הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף.

קידומה נעשה במקביל לקידום חמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 שהפקדתן הסתיימה בשבוע האחרון של חודש יוני.

עפ"י תא/3700 (סעיף 11.8.1 לתקנון):

"תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון [דהיינו תא/3700/1 עד תא/3700/5] יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על הסביבה החופית (וולחו"ף). תכנית הפיתוח לפארק תקבע את שלבי הפיתוח של הפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. לא תאושר תכנית מפורטת למתחם תכנון אלא לאחר שהובטחו ויוטמעו בה הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של פארק החוף, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק.

עד לפיתוחו בפועל של הפארק, תנאי להוצאת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים.

בכל מקרה לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות = 1 יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו."

מצב תכנוני מוצע:

(א) חזון התכנית:

פיתוח פארק חוף טבעי, בגודל 400 ד' (ללא רצועת החול), בחלקו על מצוק כורכר. המטרה היא ליצור חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ויצירת מפגשים מגוונים בין עיר פעילה לבין טבע והים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

יש להדגיש שתכנית הפיתוח מבוססת על הסקרים והדוחות הבאים, שהעיקריים הינם:

- סקר אקולוגי ע"י ד"ר רון פרומקין וצוותו
- סקר עצים (כחלק מסקר העצים שבוצע במסגרת התכניות המפורטות) ע"י ד"ר רקפת הדר-גבאי
- דו"ח גיאולוגי ע"י משה לוי – סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ
- תכנית ניקוז ע"י שאול גבירצמן – משרד מלין
- המלצות לטיפול במצוק החופי ע"י אילן בירנבאום

(ב) פעולות מקדימות:

כהקדמה לגיבוש תכנית פיתוח כוללת בוצעו בריכוז מינהל ההנדסה מספר פעולות:

1. בשנת 2014 נערך סקר אקולוגי מקיף ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור ושיקום מצוק הכורכר, ולקבוע את היחס בין דרגות שונות של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות:

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 90012-25ב' - 9	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)

- ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת, בגישה של אינטגרציה בין התחומים המסוקרים הרבים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישות אקולוגית. זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית בה מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, המתלכדים עם ייצוב המצוק ושימור סלעי הגידוד בים. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
- קיום תחרות פומבית לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. נבחר ע"י חבר שופטים משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לוינגר.
 - אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).
 - בוצעו מספר פעולות במישור האקולוגי, התואמות את תפיסת העירייה לגבי פארק טבעי - אקולוגי ברובע מקיים. נאספו ע"י האקולוג וצוותו זרעים ופקעות בעלי ערך למגוון הביולוגי ואוחסנו במשתלה מחוץ לשטח התכנית עד לשתילה מחדש בשטח הפארק. זאת כפעולה מקדימה את עבודות העפר שיידרשו לסלילת הדרכים הראשיות.

ג) פיתוח נופי:

- פיתוח הפארק מתוכנן בדרגות שונות של אינטנסיביות / אקסטנסיביות. נשמר היחס ביניהם שנקבע בתא/3700 (2/3 אקסטנסיבי לעומת 1/3 אינטנסיבי).
 - תוך כדי העמקת התכנון ועידון המיפוי האקולוגי, נמצאה הצדקה להתאים את הגבולות בין שני המרחבים האלה לתובנות האקולוגיות.
 - התאמה למיפוי הרגישות האקולוגית של המרחב וסביבתו ע"מ לשמור ולעודד מגוון ביולוגי הן לצומח והן לבעלי החיים.
 - הסדרת הקישוריות עם מרחבים פתוחים מצפון, מדרום וממזרח.
 - יצירת קישוריות במישור הנופי עם השדרות הרוחביות בתחום הבינוי, בהתאם לאופייה ותפקידה של כל אחת מהן.
 - יצירת "שלד" ע"י שלוש טיילות ומערכת שבילים.
- שלוש טיילות רצופות המתחברות כאמור להמשך הפארק בהרצליה ובעיר המרכזית.
- "טיילת העיר" לאורך דרך הים - שדרה מוצלת ולאורכה רחבות במפגשים עם השדרות ומוקדי פיתוח. מיועדת להולכי רגל ואופניים, תפקידה למשוך קהל עירוני לשוליי הפארק ולערכי הטבע, לאפשר אתנחתא.
 - "טיילת הפארק", המתמזגת בחלקה עם טיילת העיר מטעמים אקולוגיים. מיועדת להולכי רגל ואופניים. תאורה מינימלית.
 - "טיילת המצוק" רצופה לאורך הפארק כולו, בתוואי תואם את ממצאי מדיניות שימור ושיקום המצוק. המרחק מרום המצוק לא יפחת מ-10 מ'. יותרו גשרונים קלים לחציית ואדיות. מיועדת להולכי רגל בשעות היום בלבד. ללא תאורה.
- שבילים צרים בהתאם לתכנון המפורט.
- ירידה לים - בשביל אחד או יותר.
- שימוש בדרך הקיימת עד הבסיס הצבאי לשעבר, להגעה למוקד הפיתוח המתוכנן ולצרכי תפעול. התאמת הטיפול הנופי למאפייני הפארק (שינוי חתך הדרך לכלל המשתמשים, הצללה וכד').
- צומח: בחירת עצים וצמחיה ברוח המקום, עמידים לרסס ולרוחות מן הים. מתוכנן "גן אקלום" בתחום הבסיס לשעבר, בשלב הראשון בהליך הבחירה

ד) בינוי:

- סה"כ עד 4,500 מ"ר (עיקרי ושרות) בהתאם לתא/3700 לפי החלוקה כדלקמן:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25ב'

תיאור	מס' מוקדים	שטח מוקד	סה"כ שטח
מוקדי שרותי חוף	4	250 מ"ר	1,000 מ"ר
מגרשים למוקד פיתוח (מפ-1 ו- מפ-2)	2	1500 מ"ר	3,000 מ"ר
מוקד פיתוח בפארק מפ-3	1	500 מ"ר	500 מ"ר
סה"כ			4,500 מ"ר

2. מוקדי שרותי חוף נמצאים / מתוכננים על רצועת החול. הם כוללים : שירותים סניטריים, מלתחות, מקלחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל (עד 125 מ"ר בכל אחד מהמוקדים), מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.
יצוין שחברת "אתרים" טוענת ש-250 מ"ר בנויים לכל מוקד שירותי חוף אינם מספיקים. מוצע לבחון טענה זו עד לדיון בוועדה המחוזית. בכל מקרה אין בסמכות הוועדה המקומית לשנות נתון זה במסגרת תכנית הפיתוח.
3. מוקדי פיתוח : בתחום הפארק מעל רצועת החול.
תכליות מותרות : שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה כיו"ב), אזורי ישיבה, שימושים לבילוי ובידור, שרותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שרותי חוף.
 - מפ-1 : מוקד פיתוח לינארי לאורך חוף הצוק שהיא למעשה טיילת – תצפית לים, עם בתי קפה והצללה לא רצופים. הטיילת מתחברת למלון מנדרין ולחזית המסחרית שלו. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-2 : דרומית לסי-אנד-סאן. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-3 : מוצע למקם אותו באתר הבסיס הצבאי לשעבר, תוך ניצול כביש הגישה, ישור השטח ופיתוחו ויתכן חלק מהמבנים הקיימים. המיקום הינו מיטבי לתצפית – בראש המצוק. בין יתר השימושים המותרים עפ"י תא/3700, מתוכנן מרכז מבקרים / מרכז חינוכי-סביבתי-קהילתי בנושא טבע / ים, וכן גן אקלום לעצים וצמחי חוף למיניהם.
גובה המבנים : עד 6 מ' מעל פני הקרקע.
תיחום : גבולות האתר במצב הקיים.
תנאי להיתר בניה : תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח מרחב מוקד הפיתוח, לאישור מה"ע.
חומרי גמר : לאישור אדריכל העיר.
ללא גידור עד כמה שניתן.
4. "הפורום" : במפגש פארק החוף והפארק הלינארי הניצב לו, שהוא גם מפגש בין טיילת הים מחד ורצועת הנופש מאידך, נוצרת סיטואציה מרחבית ייחודית בעלת פוטנציאל למפגשים ופעילויות חוץ. במרחב הדו-מפלסי הנוצר, מוצע להקים מבנה פתוח, ללא גג, אפשר מבטון מותאם סביבתי. מיועד לשימושים רבים - שהייה, שוטטות, ספורט, תצפית, אמפי ועוד.

ה) שימור שיקום וייצוב המצוק/ ניקוז :

- אורך קטע מדרון החוף בתחום תא/3700 הינו כ-1,600 מ'. גובה מקס' : כ-45 מ'. מהסקרים המפורטים לעיל עולים הדברים הבאים :
- ישנה הסכמה כללית כי אחד הגורמים המרכזיים העלולים לפגוע ביציבות קטע זה של המצוק, הוא הארוזיה הנגרמת עקב זרימת מי הנגר בוואדיות לכיוון המדרון. לפי כך אחת ההמלצות המרכזיות היא "לעצב" את טופוגרפיית עורף הפארק ובכך להפוך את כיוון זרימת חלק מהנגר אל עורף הפארק. זוהי גם אחת הנחות העבודה בתכנון הנגר, כפי שיפורט בהמשך.
 - קצב נסיגת המצוק לאורך זמן מוערך ב-10 ס"מ בשנה. יחד עם זאת, בקטעים מסוימים בהם גובה המדרון מעל 30 מ' ושיפוע המדרון גדול מ-40 מעלות, יתכנו גלישות רדודות שעלולות להגביר את קצב הנסיגה. בקטעים אלה מומלץ להגן על בסיס המדרון (בוהן המצוק) באמצעים פיזיים למניעת דרדרת אל הים. בגב המדרון מומלץ להקטין את מקדם

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25ב' - 9

הנגר ע"י הסדרת שיפועי זרימת המים. לכל אלה מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות לאישור הוולחוף, כאשר מינונם, שילובם והיקפם ייבחנו לגופו בהתאם לצורך. בין האמצעים המוצעים, ניתנת עדיפות לחומרים טבעיים והתערבויות מהסוג של "דיקור":

גביונים (מאבן עם אפשרות שילוב חומרים טבעיים אחרים), בדים גיאו-טכניים (דוגמת סיבי קוקוס), רשתות, קירות, כלונסאות עץ נסתרות, אלמנטים טרומיים, ומעל הכל צמחיה מתאימה וידועה כתורמת לייצוב קרקע. מוצע כי בחינת הפתרונות תעשה בהתייעצות עם אדריכל הנוף של הפארק ומה"ע וצוותו. ניקוז פארק החוף:

כאמור ישנו צורך להקטין את כמות הנגר הזורם לכיוון הים, ולכן מוצע להתערב בתוואי קו הרכס. בשטח המתנקז מזרחה לכיוון דרך הים, מוצע להרחיב את האיגומים כך שהנגר יישאר בתחום הפארק, ורק מוצאי גלישה יותקנו אל מערכת הניקוז בדרך הים. גם בסוגיית הניקוז, מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות (שינוי קו הרכס, בורות חלחול, איגומים, תעלות וכד'), הכל באישור מה"ע ואדריכל הנוף כתנאי לביצוע.

(ו) חניה ציבורית:

מדיניות העירייה היא לצמצם עד כמה שניתן את השימוש ברכב פרטי בעיר בכלל ולהגעה לפארק החוף וליים בפרט. התקווה היא שהקו הירוק של הרק"ל בהמשך אבן-גבירול ושימוש נרחב בתח"צ, תחבורה שיתופית, אופניים מכל הסוגים, ייקלו על הצורך בחניונים ציבוריים, אך לא ניתן להתעלם מהצורך בהם, בייחוד בשבתות וחגים.

אי לכך, מעבר לאפשרויות הטמונות בחניונים מתחת למבני ציבור, קריית החינוך וכד' בתחום הבנוי, מוצע לנצל את האפשרות שנקבעה בתא/3700, דהיינו לאפשר מספר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בדופן המזרחית של הפארק, ובכל מקרה במרחק גדול מ-50 מ' מרום המצוק. סה"כ: כ-3,000 מקומות חניה, לפי החלוקה הבאה:

- כ-1,500 מ"ח במתחם 5 הצפוני, בהמשך לשדרת יוניצמן (המשך כביש 5 – עורק מטרופוליני), במיקום שונה מהמיקום המסומן בתא/3700 (בגבולות הגמישות המותרות).
- כ-400 מ"ח מתחת לשצ"פ ממזרח ל"סי-אנד-סאן"
- כ-500 מ"ח תת-קרקעיים בקרבת רחבה בקטע המרכזי של הפארק, באזור בעל רגישות אקולוגית מופחתת.
- בקטע הדרומי מוצע לאפשר כ-1,000 מ"ח תת-קרקעיים מתחת למגרש לספורט המתוכנן מסמוך לפארק אך לא בתחומו.

מספר המרתפים: מ-3 עד 6, כמפורט בתא/3700. תכנית הפיתוח כוללת איתור המגרשים, שטח ודרכי גישה (משרד מ.ת.נ.), וכן עקרונות בנייה ופיתוח לשלב התכנון המפורט של החניונים (אדרי' עפר קולקר ואורבנוף). חניונים אלה יכללו לפי הצורך משרד לתפעול החניון, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים לאווורור וניקוז, מרכז אנרגיה לטרי-גנרציה על בסיס גז טבעי, כחלק ממדיניות האנרגטית העירונית לרובע צפון-מערב – הכל לפי הצורך. הכוונה היא לרכז את פונקציות התפעוליות הנ"ל בדופן הרגישה פחות. גג החניון יפותח כחלק מהפארק, בהתאם למיקומו (פיתוח ירוק ו/או מתקני ספורט או כושר וכד'). שאר הוראות הבינוי והפיתוח כמפורט בתא/3700. תנאים להיתר בנייה: אישור נספח סביבתי ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, הנחיות לפינוי מוסדר שח עודפי עפר, ואישור תכנית פיתוח לחנייה בקני"מ 500:1 ע"י מה"ע לאחר התייעצות עם אגף התנועה.

(ז) תשתיות:

מוצא ניקוז חדש לים: נמצא כי ישנו צורך בהוספת מוצא שני לים, בנוסף לקיים בחוף הצוק דרום. המיקום המוצע הינו מדרום לסי-אנד-סאן, בהמשך הפארק הלינארי. הנושא הוצג לוועדה הממיינת של הוולחוף בתאריך 10.1.18 ואושר עקרונית, בכפוף לכך

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25ב' - 9

שיפורטו בתכנית הפיתוח של הפארק המיקום המדויק, המופע הנופי והשתלבותו בפארק, פתרונות לקליטת מי קיץ, נגר ראשון בתחילת החורף, פסולת ממערכת הניקוז. כמו כן יוצג טיפול במוצא הקיים והממשק עם המוקד החופי וחוף הרחצה. הכוונה היא שהנושא אמור להתאשר כחלק מפארק החוף.

בינתיים הנהלת העירייה הנחתה את צוות התכנון להציג חלופות להטמנת המוצאים בקרקעית הים, במטרה לחסל את מטרד המוצא הקיים ולא ליצור מטרד חדש על חוף הים.

- מאגר תת-קרקעי למי שתיה בקיבולת 10,000 מטרים מעוקבים, ע"פי דרישת תאגיד מי אביבים. תכנית הפיתוח קובעת את מיקומו ואת שטחו בקטע הדרומי, בקרבה לשדרת פרופס ולמגרש לספורט, במקום בעל רגישות אקולוגית פחותה. המגרש, בגודל כ-2.5 ד', יהיה מגודר מטעמים בטיחותיים. לויז' לביצוע: עתידי.

- צנרת תת-קרקעית להולכת גז טבעי: יתכן כי תונח בתוואי דרך הים או בקרבתה, כאמור כחלק מהמדיניות האנרגטית של העירייה.

- מוצע שבעת ביצוע הדרכים בתחום תא/3700, יותרו אתרי עירום עודפי עפר מגודרים זמניים, עפ"י תכנית ניהול עודפי עפר מוסדרת ומאושרת ע"י מה"ע. מטרת העירום הינה שימוש חוזר בעודפי העפר לאחר פעולות מיון ופעולות אחרות, כפי שיידרש מההיבט האקולוגי. חומרים אלה יוכלו לשמש לשינויים בטופוגרפיית הוואדיות למניעת ארוזיה ולייצוב המדרון, כפי שמפורט לעיל.

ח) תפעול ותחזוקה:

התפעול והתחזוקה בידי העירייה.

לדוגמה, חיבור מוקדי הפיתוח הצפוני והמרכזי (מפ-1 ומפ-2) למערכת פינוי פסולת פניאומטי של הרובע. כמו כן מתוכננות עמדות נוספות עבור הפעילות שתתבצע ברחבות בקצה השדרות.

ט) שלביות מימוש:

- שלב א' לאחר אישור תכנית הפיתוח בוולחוף (לא לפי סדר):

- עירום עודפי עפר עפ"י תכנית לניהולם באישור מה"ע, עם סלילת דרך הים ושאר הדרכים הראשיות. ביצוע דרך הים יכלול פיתוח מלא – שביל אופניים, נטיעות, תאורה וכד', וכן רחבות בקצה השדרות.
- הקמת 3 הטיילות
- הקמת גן אקלום בשטח הבסיס לשעבר
- הקמת מרכז מבקרים / חינוכי / סביבתי / חינוכי.

- שאר המרכיבים: בהתאם להתקדמות ביצוע הפארק והחלטת העירייה.

- שלביות הפיתוח ביחס למימוש התכניות המפורטות: בהתאם לתא/3700.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	4,500 (עיקרי ושרות)	4,500 (עיקרי ושרות)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		
	מטר	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט
תכסית			

התוכן	מס' החלטה
3700 - תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מקומות חניה	כ-3,000 תת-קרקעיים (לא צוין מפורשות)	כ-3,000 (תת-קרקעיים)

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. בשלב התחרות הפומבית: התחרות הייתה פומבית ולכן פתוחה לציבור אנשי המקצוע מכל הארץ. ההצעות קיבלו חשיפה באמצעי התקשורת ורשתות החברתיות, בתערוכה במשרדי עמותת האדריכלים. התכנית הזוכה הוצגה בפירוט בדיון פתוח במסגרת תערוכה זו, והתכנית הועלתה לאתר האינטרנט העירוני.
2. בשלב הכנת תכנית הפיתוח: התקיימו ישיבות מיוחדות של צוות העבודה בהשתתפות נציגי ארגונים ירוקים, המשרד להגנת הסביבה ועמותות מקצועיות.

זמן ביצוע: כ-20 שנה

חוו"ד צוות (מח' תכנון צפון):

לאשר את תכנית הפיתוח ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0014-18' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

משתתפים:

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: תוכנית הפיתוח במתחם 3700 מובאת בנפרד, אבל מבחינת התכנון היא חלק בלתי נפרד מחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 שהופקדו לאחרונה. מצד אחד רוצים להקים פארק טבעי עם שימור וחיוק של מצוק הכורכר ומצד שני ידוע שהוא יהיה בסמוך לרובע תוסס ולכן יש לפעול בחוכמה. האישור של תוכנית הפתוח ע"י ועדה מקומית חשוב ובהמשך יש לקבל את אישורה של הועדה המחוזית ושל הוולחוי"ף. אישור זה מהווה תנאי לאישור כל אחת מ-5 התוכניות המפורטות ולכן לוח הזמנים לחוץ. לפני 4 שנים ערכנו סקר אקולוגי מקיף לכל שטח הפארק כולל המצוק והרצועה הימית. לפני שנתיים יצאנו לתחרות ואדריכל הנוף ליאור לווינגר זכה בתחרות. כרגע פתחנו בתכנון מפורט בשיתוף עם בת"ש. ביצענו פעולות בתחום השימור ע"י איסוף הפקעות שנמצאות במקום בליווי אקולוג.

ליאור לווינגר אדריכל התכנית:
הציג מצגת.

פרנסין דויד: נדרש מוצא לים חדש לניקוז מי קיץ. המגמה היא שהמוצא יהיה בעומק הים. מיטל להבי: אם מתכוונים להביא ניקוז לעומק הים וזה חוף לא מופר אז חייב שירשם בתב"ע פרנסין דויד: הפיתוח יערוך שנים רבות. אנחנו מאשרים את התוכנית אבל לא מאשרים את הלוי"ז לביצוע.

דורון ספיר: אני מבקש להביא לדיון בוועדה תוכנית עיצוב נפרדת לאזור "הפורום" המוצע לפני קבלת היתר, מאחר ומדובר כעת באישור עקרוני.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25ב' - 9

מלי פולישוק המתחם של הפורום ת"א הוא חריג למקום.
אורלי אריאל: לכן התוכנית תגיע לוועדה.
מיטל: מה הן זכויות הבניה?

פרנסין דויד: כל הזכויות מעוגנות במסגרת 3700. ישנם 4 מוקדי שירותי חוף, כל אחד 250 מ"ר כפי שמצוין בתוכנית המאושרת. ישנם 3 מוקדי פיתוח כאשר מוקדי הפיתוח 1 ו-2 יהיו כל אחד 1500 מ"ר והשלישי (מ"פ 3) יהיה ממוקם בשטח הבסיס עבור מרכז מבקרים יהיה 500 מ"ר.
מיטל להבי: סה"כ אתם מבקשים 4500 מ"ר. אתם מתקנים את מס' החניות ל-3500 ומתקנים סעיף מוצא ניקוז לים, שיהיה מוצא ניקוז ימי ולא יבשתי.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הפיתוח בכפוף להערות הבאות:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב נפרדת עבור "הפורום" המוצע.
 2. המוצא לים יהיה בעומק הים.
 3. מס' מ"ח ציבוריים יתוקן ל-3,500.
- ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית והולחוו"ף.

משתתפים: דורון ספיר, סוזי צמח, אהרון מדואל, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן

דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע

מוסד התכנון המוסמך לאשר שינויים בתכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחוו"ף

רקע לתכנית הפיתוח:

תא/תעא/3700 (1) תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 היא תכנית מתוקף תא/3700 המתארית.

- בתאריך 1.8.2018 אושרה תכנית הפיתוח לפארק במסגרת הועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית לאישור בתאריך 9.10.2018.
- התכנית אושרה בוועדה מחוזית בתאריך 22.07.2019.
- התכנית אושרה בולחוו"ף בתאריך 29.09.2021

תכנית הפיתוח לפארק החוף משתרעת על כ-400 דונם, ברובה על גבי מצוק הכורכר, ואינה כוללת את רצועת החוף.

מטרה עיקרית של התכנית הינה שמירה והעצמה של ערכי טבע, במקביל להנגשתם לציבור ויצירת פארק חופי במאפיינים אקסטנסיביים.

תכנית הפיתוח לפארק כוללת: שלד של 3 טיילות אורכיות מדרום לצפון (טיילת המצוק, טיילת הפארק וטיילת העיר), שבילי רוחב, מוקדי פיתוח חופי, מוקדי שירותי חוף, מוצאי ניקוז, שבילי ירידה לים מהמצוק, חניונים תת קרקעיים, טיפול במצוק לצורך ייצוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25ב' -



התמקדות באזור דרומי



שלביות מאושרת

הוראות תא/3700 מחייבות (סעיף 11.8.1) כי תכנית הפיתוח תקבע שלביות פיתוח לפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. בנוסף, מתנה התכנית מתן היתרי בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בביצוע פיתוח פארק החוף **במלואו**.

במסגרת הצגת תכנית הפיתוח בועדות גובשו תנאי שלביות שאושרו במוסדות התכנון המוסמכים, תנאים אלו כלולים בהוראות תכנית הפיתוח המאושרת: (סעיף 6)

6 שלביות מימוש:

6.1 כללי:

- שלביות הפיתוח הינה בהתאם למפורט בתכנית הראשית. ביצוע פארק החוף במלואו מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום התכנית הראשית.

6.2 הוראות שלביות:

6.2.1 שלב ראשון – תנאי למתן היתרי בנייה בתחום תכנית תא/3700:

- טיפול במצוק בהתאם למסמך הגנה על המצוק אשר אושר בולחוף ביום 9.9.2020.
- פיתוח ראשוני של טיילת המצוק והסדרת כניסת הולכי רגל למרחב הפארק.

6.2.2 שלב שני – תנאי למתן היתרי אכלוס ראשוניים בתחום תכנית תא/3700:

- פיתוח מלא של שלוש הטיילות.
- ערום זמני של עודפי עפר ע"פ תכנית הניהול.

6.2.3 שלב שלישי – תנאי למתן היתרי אכלוס מעל 1,000 יח"ד בתחום תכנית תא/3700:

- מימוש והסדרת שני מוקדי שירותי החוף הקיימים (צוק צפון וצוק דרום) בהתאם להיתרי בנייה אשר יאושרו בולחוף (בהתאם לסעיפים 1-2 בהחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- מימוש והסדרת שני מוצאי הניקוז, המוצא הקיים והמוצע (בהתאם לסעיפים 4-5 להחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 מרכז המבקרים, אשר ישמש כמרכז לניהול אתר פיתוח הפארק.

6.2.4 שלב רביעי – תנאי להוצאת היתרי בנייה מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה:

- מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה

6.2.5 ניתן יהיה להקדים את הפעולות בכל אחד מהשלבים המפורטים לעיל.

רקע לשינוי השלביות

השלב הראשון בוצע והושלם בספטמבר 2023 (מלבד השלמות אחד המקטעים במיגון בוהן המצוק- אשר נמצא בתהליך השלמה).

- לאור הפיתוח של טיילת המצוק שבוצע בשלב א', שכלל התאמות בתכנון ובתוואי לצורך מענה מלא להנגשה ובטיחות, מומלץ שלא לחייב את פיתוח טיילת הפארק (הטיילת האמצעית) מדרום לסי אנד סאן בשלב זה, וזאת על מנת להימנע מפגיעה שלא לצורך בערכי טבע במיקום רגיש זה. בהערכה מעודכנת, טיילת המצוק בשילוב עם טיילת העיר שתוקם בהמשך, יתנו מענה מלא לתושבים ולמבקרים בפארק, תוך איזון עם שמירת הערכים האקולוגיים.
- איחוד וצמצום שלבים ב' וג' לשלב אחד- על מנת לפשט ולאפשר גמישות בביצוע הפארק ובמימוש מגרשי הבניה בתכנית 3700.
- פירוש מוסכם למינוח "מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה".

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25'

שלביות מוצעת

שלב ראשון - ללא שינוי

שלב שני - תנאי להיתרי אכלוס עד 6,000 יח"ד :

- פיתוח ראשוני של טיילת העיר
- פיתוח ראשוני של טיילת הפארק מצפון ל-סי אנד סאן
- הסדרת מוקדי שירותי החוף הקיימים (חוף הצוק צפון ודרום)
- מימוש והסדרת מוצא הניקוז הקיים בחוף הצוק דרום
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 (מרכז המבקרים)

שלב שלישי - תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-6,000 יח"ד, 38,000 מ"ר מסחר ו-71,000 מ"ר

תעסוקה :

מימוש תכנית פארק החוף שתכלול לפחות את האלמנטים הבאים :

- פיתוח 3 כניסות לפארק מכיוון מזרח
- הקמת מוקד שירותי חוף חדש אחד
- ביצוע שתי ירידות לים



חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון וצוות אדריכל העיר)

ממליצים לאשר תיקון הוראות תכנית הפיתוח בנושא שלביות הביצוע, ולהעביר התיקון לאישור הועדה המחוזית ולאישור הלח"ו"ף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-25'ב' מיום 28/05/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: אבקש שתכניות מהסוג הזה להציג לראובן לדיאנסקי בטרם יגיע לוועדה
ראובן לדיאנסקי: אם כך שהנושא יירד מסדר היום
ליאור שפירא: תקשיב ולאחר מכן תחליט

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	9 - 0012-25'

הילה ירושלמי: מדובר בשינוי קטן, הקו הכחול המקווקו במצגת הוא הקו הכחול, אושרה תכנית פיתוח לפארק החוף בשנת 2018 ואושרה סופית בשנת 2021.

התכנית כוללת 3 טיילות, מוקדי פיתוח על המצוק ' ונו לא מבקשים לשנות שום דבר בתכנון עצמו, ו כוללת שלוש טיילות כולל מוקדי פיתוח על המצוק עם כל הרשימה של הדברים שכתובים פה הם בעצם דברים שכלולים בתוכנית אנחנו לא מבקשים לשנות שום דבר בתכנון עצמו. כחלק מהתכנית אושרה גם שלביות. השלביות קושרת בין פיתוח פארק החוף לבין מימוש יחידות הדיוור.

יחידות הדיוור בתוכניות המפורטות עוד לא סיימו את התהליך שלהן, השלב הראשון בשלביות שאושרה, מורכבת מארבעה שלבים. השלב הראשון הוא שלב שבוצע מוצלח מאוד של ביצוע הטיילת המצוק שנפתחה השלב השני הוא שלב שבו אמורים לפתח את

שתי הטיילות הנוספות להגעה לשלוש טיילות אורכיות השלב השלישי הוא למעשה שלב שפורט כמה אלמנטים מתוך התוכנית שאמורים להשלים אותם את שירותי החוף מוצאי הניקוז ומוקד פיתוח נוסף והשלב הרביעי משלים את הכול וקשור למימוש יחידות דיוור.

למה אנחנו מבקשים לשנות שלביות? הנושא הראשון הוא ישירות נובע מהשלמת טיילת המצוק היא הושלמה, המון מבקרים מגיעים אליה במהלך כל השנה, היא בוצעה בצורה שגם צורך לה שביב אופניים והיא נגישה. אנו ומתכנני הפארק סבורים שלאור כך אין צורך לחייב לבצע שלוש טיילות במקטע הזה, אנו לא רוצים לבטל אנחנו רוצים רק להוציא את אותו החלק המקווקו כאן בעצם מהטיילת האמצעית מבין השלוש את החלק הדרומי, שלה אנחנו רוצים להציע להוציא מתוך השלבים כלומר, כשיבוא יום וימומשו כל יחידות הדיוור יוכלו להחליט אם רוצים לבצע אם יש בה צורך או לא. אנחנו לא רוצים להשאיר אותה בשלביות, היא כי היא עלולה לגרום לפיתוח יתר בשלב שלא בהכרח צריך אותה, למקום הזה יש לו הרבה ערכים מי שביקר שם יודע זו הסיבה הראשונה לתיקון שאנחנו רוצים לעשות.

ראובן לדיאנסקי: איזה לחץ זה יכול לייצר בעוד 10 שנים?

רבקה פרחי: אנו לא מבקשים לבטל את הטיילת אלא רק לא להכניס אותה לשלבים הזו

ראובן לדיאנסקי: אני מכיר ומבין

הילה ירושלמי: תכנית הפיתוח היא מפורטת ואנו לא מבקשים לשנות שום דבר מהתוכן שלה.

אנו מבקשים רק לשנות שלושה דברים בשלבים

ראובן לדיאנסקי: ברגע שלא משנים את התכנון אבל משנים את השלבים אנו יכולים למצוא עצמנו בעתיד

בתוכניות שיכולות לשנות את התכנית והתכנון ועשות משהו אחר

רבקה פרחי: אנחנו אומרים שברצועה הזו שמבחינת מטרת התכנית זה היה לשמור על טבע עירוני, אנו חושבים שזה עומס יתר של פיתוח, מכיוון שבדיוק כמוך אנו לא יודעים מה יהיו הלחצים ומה יהיו הצרכים אנו חושבים שלא נכון לבטל את הטיילת השלישית אלא להשאיר אותה ובהתאם לצרכים לבצע אותה. אם בעתיד יגלו שיש צורך לממש יממשו את זה. אנו רוצים רק להוריד זאת מההתניות

הילה ירושלמי: השלב השני במקור מדבר על אבן דרך של 1,000 יח"ד ולכן אנו מבקשים לאחד את שני השלבים, כלומר אבן של 6,000 יח"ד.

הנושא השלישי, זה שהשלב הרביעי, הוא לא מפרט מה הוא כולל הוא רק אומר מעל 6,000 יח"ד הוא אומר "מימוש תוכנית הפיתוח בשלמותה". תוכנית הפיתוח מאוד מפורטת וכוללת הרבה מאוד אלמנטים אנחנו מבקשים לתת לזה איזשהו פירוש שיהיה מקובל.

התכנית אושרה גם במחוזית ובלחוף, לכן גם השינוי שאנחנו מציעים היום אם יאושר פה יגיע למחוזית יגיע לולחוף ואנחנו רוצים את להיות עם הבנה מלאה של כל הצדדים מה זה בשלמותה ולכן אנחנו פרטנו כמה נושאים מסוימים, שלדעתנו הם החשובים שצריכים כדי לאפשר את שאר הפיתוח של השכונה

ראובן לדיאנסקי: אשמח שזה יגיע לדיון אליי לפני שאחליט

ליאור שפירא: נשבץ זאת בוועדה של 11.6 נשוב ונדון בנושא זה

בישיבתה מספר 0010-25' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון הוראות תכנית הפיתוח בנושא שלביות הביצוע, ולהעביר התיקון לאישור הועדה המחוזית ולאישור הלחוף.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

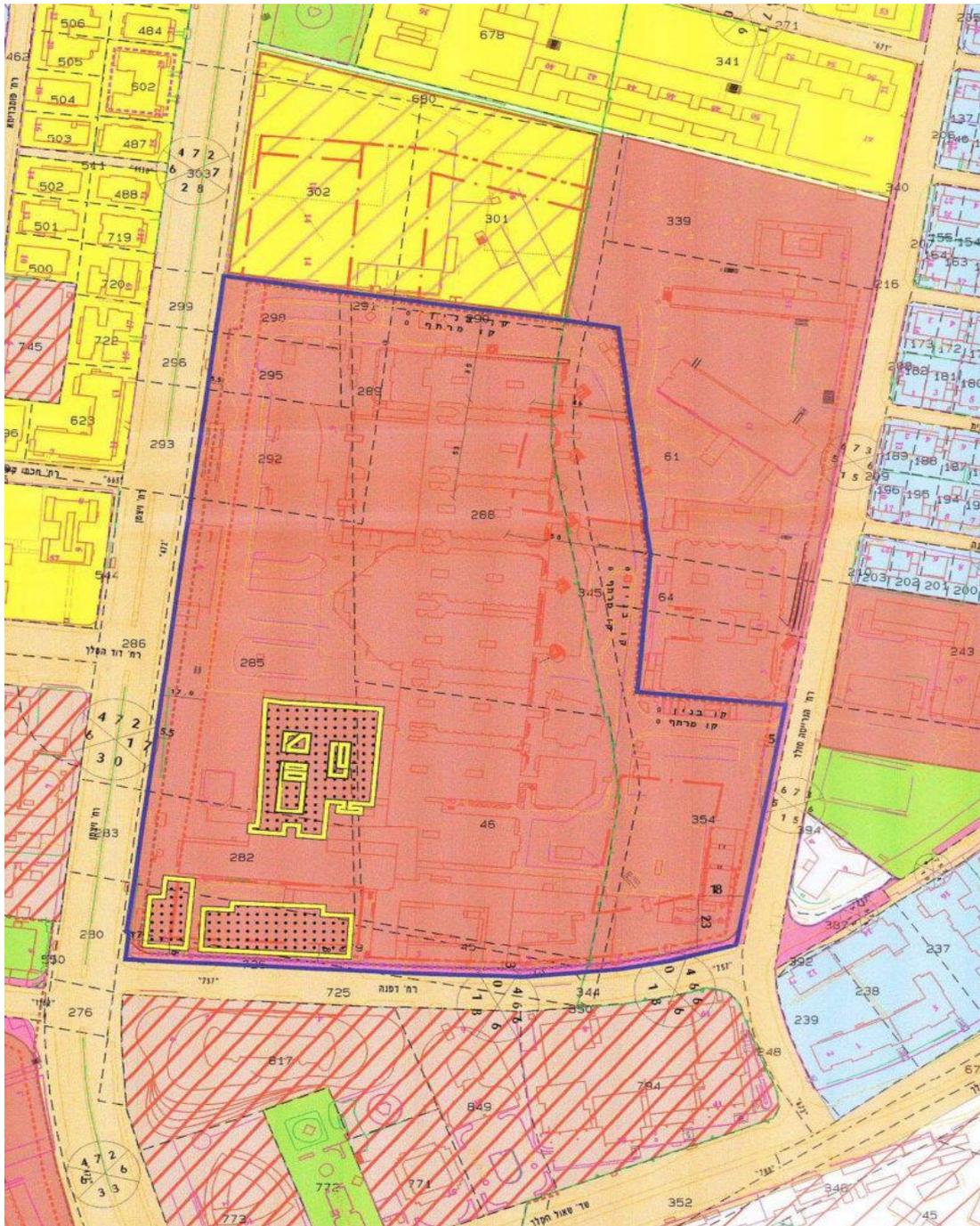
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו
 תכנית עיצוב תא/תעא/2451(6) – "הרחבת מיון יולדות מרכז רפואי תל אביב"

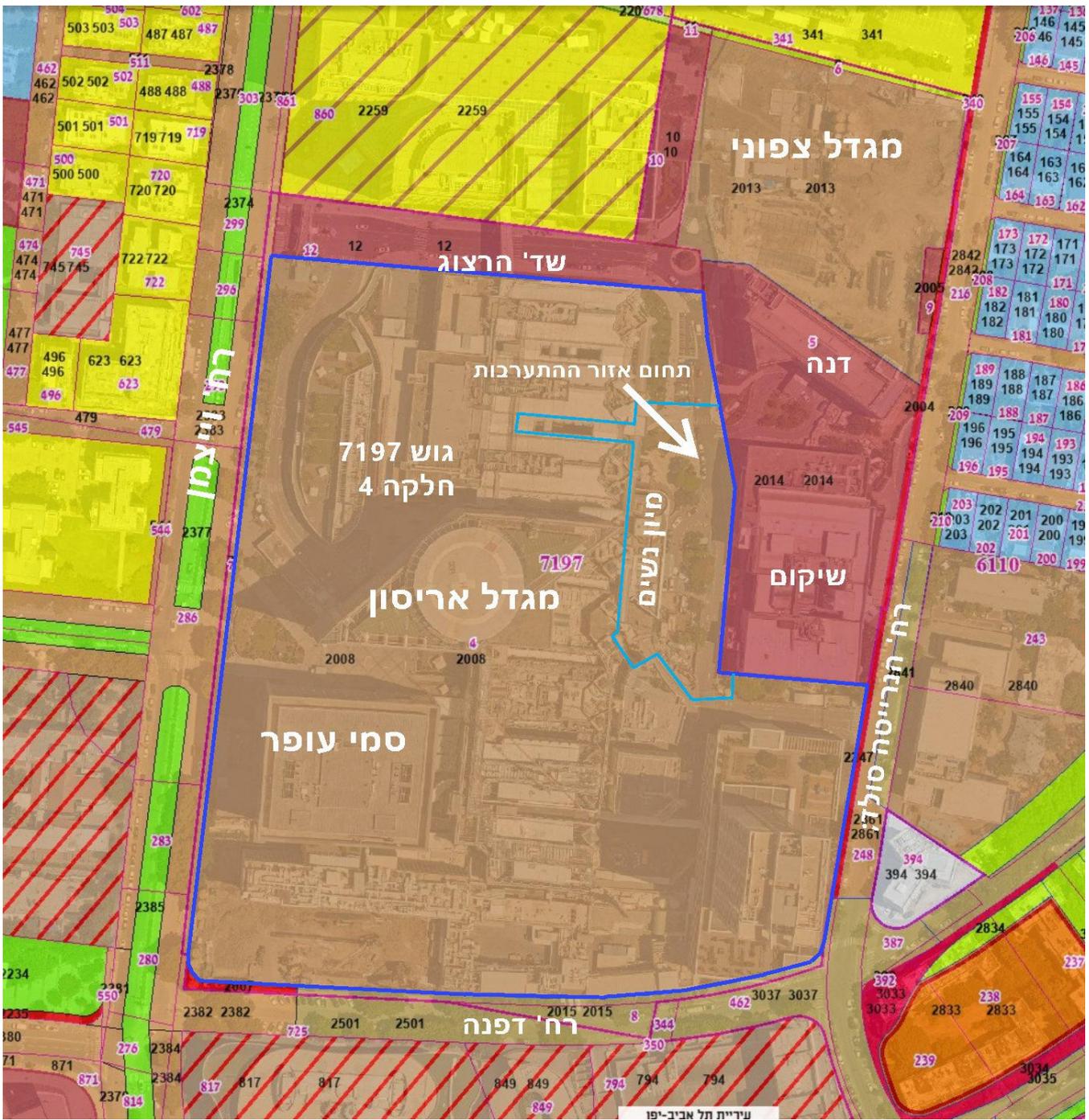
1. פרטים כלליים

1.1. **הסבר כללי:** הרחבה ושיפוץ ביה"ח ליולדות ליס / מבנה מיון נשים

1.2. **מיקום:** המרכז הרפואי תל אביב- ע"ש סוראסקי בתל אביב



תשריט תכנית 2451/ה



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 10 - - 25-0012

נתונים נפחיים :

מספר קומות: 3 קומות ו- 2 קומות מרתף
 גובה : 11.10 מ' מעל מפלס הכניסה של סוראסקי
 תכסית קיימת+מוצעת : כ- 1,573.27 מ"ר

קווי בניין :

ללא שינוי מקווי הבניין במגרש ייעוד הקרקע, מבנה היולדות פנימי ואינו נושק לגבולות המגרש.

טבלת השוואה : (השטחים ע"פ תב"ע 2451+2451/ה, וע"פ טבלת השטחים של איכילוב מ-18/05/2025)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	348,624.63	2439.68	462,446
גובה	קומות	2 + 1 קומות מרתף	2	25 + 6 קומות מרתף
	מטר	4.5 מעל מרתף	8.5	13 מעל מרתף
תכסית במ"ר		31,382.10	943.86	42,822

שלביות :

מתוכנן להקמה בהינף אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי
10 - - 25-0012 ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – חיפוי החוץ והמעטפת מאלימיניום וזכוכית
- ב. חזית חמישית וגג מועיל:
- מתקנים טכניים על הגג יוסתרו ע"י קירות הסתרה בגובה 1.7-1.9 מ' מפני הגג. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג
 - הגישה לגגות מתוך הגשר הצמוד למבנה סוראסקי
 - לא יותקנו תאים פוטו-וולטאים על גג המבנה
 - יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות) כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'.
 - המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

למבנה שלוש כניסות להולכי רגל: כניסה צפונית דרך היכל הכניסה למיון גניקולוגי ומרפאות, כניסה דרומית למכון לרדיולודיה פולשנית, הכניסה המזרחית הקימת למיון מיילדות.

2.3 אצירת אשפה: אצירת ופינוי האשפה ללא שינוי. מתבסס על פתרונות אצירת ופינוי האשפה הקיימים

2.4 תנועה וחניה: (נדרש אישור אגף התנועה)

- כיום קיימת גישה כלי רכב לכניסה המרכזית (המזרחית, מפלס (-1)). משותפת להולכי רגל ולמיון שוכבות. עם הרחבת המבנה ייתוספו שתי כניסות נוספות: כניסה דרומית למכון האנגיו וכניסה צפונית למרפאות הגניקולוגיות.
- מול הכניסה המזרחית מתוכננת הרחבת המדרכה ומפרץ חניה לאמבולנסים. כמוכן יהיו כ-6 עמדות חניה לרכבים להורדת יולדות למיון באופן עצמאי.
- לא מתוכננת חניה תת קרקעית
- חנית אופניים, חניונים תת קרקעיים, כניסת רכבי חרום והצלה – ללא שינוי מהמצב הקיים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
2. הוראות לעצים במגרש: בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 10 - - 25-0012	תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- 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.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים :

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 10 - - 25-0012 ב' -	תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

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

ו. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

החישוב ההידרולוגי יעשה לכל שטח הבניה. תכנית היישום תהיה ע"פ השטח הנכלל בהיתר הבניה. נפח לוויסות 67 מ"ק. נפח ויסות זה ימומש באמצעות בור איגום תת קרקעי חדש הכולל משאבות מי גשם (60 מ"ק) ובאמצעות גג מועיל (7 מ"ק). יצורף נספח הידרולוגי לטיפול במי נגר. הוויסות יהיה המנגנון העיקרי לניהול מי נגר במתחם ויכלול 2 אמצעים: יישום מצע מעכב, מאגר להשהיה וחלחול מי נגר עילי.

ז. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש. 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.

ח. **יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות, של 30 מ"ק לכל דונם, בתחום המגרש.**

4. מערכות:

▪ **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**

דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.

▪ **מתקני חשמל:** לקמפוס בית החולים קיימים הזנות מתח גבוהה מחברת חשמל דרך חדרי מיתוג בחניון הדרומי. שאר בנייני הקמפוס מוזנים למתקן מתח גבוהה פרטי של בית החולים. המבנה המוצע יוזן מתוך מתקן מתח גבוהה הפרטי הקיים, וחדרי החשמל החדשים יהיו פנימיים בתוך המבנה המוצע.

▪ **קימות על הגג מערכות של מעבים ויחידת טיפול באוויר:** חלקן יישאר במקומן ללא שינוי, אחרים ישנו את מקומן על הגג. מערכות טיפול נוספות ימוקמו כך שיוסרתו מהסביבה ע"י מעקות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 10 - - 25-0012

5. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה. למבני מוסדות חינוך: הניקוד בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'**
- א. בדיקת הצללה:** נעשתה בדיקת הצללה חיובית והצללה על שטח הבניין בעונת החורף. תוצאות הבדיקה מצורפות בנספח הקיימות. בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובי, ברוב אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- ב. דו"ח תרמי עקרוני:** אלמטי מעטפת אטומים יבוצעו בהתאמה לתקן ת"י 1045, במוספת 40% שיפור ביחס לערכי ההתנגדות התרמית הנקובה בתקן.
- ג. ניהול נגר:** על פי תיאום מוקדם עם אגף קיימות נקבע כי תוכנית היישום תהיה על פי היקף השטח הנכלל בהיתר הבניה כלומר 2.23 דונם * 30 = 66.9 מ"ק (לתכנון 67 מ"ק). נפח וויסות זה ימומש באמצעות בור איגום תת קרקעי חדש הכולל משאבות מי גשם (2*30 מ"ק) ובאמצעות גג מועיל (7 מ"ק). מנגנון ניהול הנגר העיקרי בתוכנית יהיה יישום מצע מעכב (גג השיקום) ובור ווסות לקליטת מי נגר עילי.
- ד. ריצוף חוץ:** נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י תכנון ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יתוכננו אמצעי 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 והמרוצפים לשטחים המגוננים.
- ה. חזית חמישית:** הגג המתוכנן יתחבר למערכת ניקוז הגג הקיים. מתוכנן בו מצע מעכב (גג השיקום) ובור וויסות לקליטת מי נגר עילי. הגג יהיה שימושי ופתוח עם פרגולה. המערכות ירוכזו ככל הניתן ע"מ לאפשר מקום להקמת מערכת תאים פוטו-וולטאיים.
- ו. נטיעות וצל:** יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות. ולהשיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. לכל עץ יוקצה בממוצע עומק בית גידול של 1.5 מ' מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 25-0012

הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שו רשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

6. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

7. 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

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

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

לאשר בתנאים הבאים:

1. יש להציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ולוודא עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא.
2. לנושא הזיגוג באחריות מגיש הבקשה להבטיח התאמת רפלקטיביות ובידוד הזיגוג ועמידה בתנאי הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא למבני ציבור.
3. יש להציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא את השטח הייעודי עבור שילוב תאים פוטו-וולטאיים על גג המבנה.
4. יש להציג לאדריכל העיר תכנון מרפסות הגג ותיאום אלמנט הפרגולה וחמרי הגמר, כולל ריצוף.
5. יש לאשר את מפרטי חומרי הגמר של החזיתות עם אדריכל העיר.
6. בנוגע למערכות נדרש אישור מכון הרישוי.
7. תנועה וחניה: נדרש אישור אגף התנועה.
8. באחריות מגיש הבקשה להבטיח רציפות מעבר הולכי רגל מוגש ונטיעות עצים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, דודו לניאדו, זבולון אלחנן, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 10 - 25-0012 ב'	תא/תעא/2451(6) - תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות בבית חולים על שם סוראסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בישיבתה מספר 11/06/2025-0012 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר בתנאים הבאים :

1. יש להציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ולוודא עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא.
2. לנושא הזיגוג באחריות מגיש הבקשה להבטיח התאמת רפלקטיביות ובידוד הזיגוג ועמידה בתנאי הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא למבני ציבור.
3. יש להציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא את השטח הייעודי עבור שילוב תאים פוטו-וולטאיים על גג המבנה.
4. יש להציג לאדריכל העיר תכנון מרפסות הגג ותיאום אלמנט הפרגולה וחמרי הגמר, כולל ריצוף.
5. יש לאשר את מפרטי חומרי הגמר של החזיתות עם אדריכל העיר.
6. בנוגע למערכות נדרש אישור מכון הרישוי.
7. תנועה וחניה : נדרש אישור אגף התנועה.
8. באחריות מגיש הבקשה להבטיח רציפות מעבר הולכי רגל מונגש ונטיעות עצים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 0012-25' - 11

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

פרטים כלליים

1.1 הסבר כללי:

מבנה כניסה בן קומה אחת המיועד למשתמשי בריכת הקיץ באופן בלעדי.
מבנה הכניסה ימוקם בפאה הדרום מערבית של המגרש ויפנה לדרך ההגנה.
מטרת המבנה לאפשר כניסה ישירה מדרך ההגנה אל בריכת הקיץ. המבנה יכלול עמדת בידוק בטחוני ועמדת קבלה.

מיקום:

מרכז ספורט וקהילה בית בארבור, מרחב אורות, בסמיכות למרכז לתרבות מונגשת.



כתובת: דרך ההגנה 135-133

גושים וחלקות בתכנית:

מגרש ייעוד קרקע: 2035, 2038, 2042 בייעוד למוסדות ומבני ציבור
בגוש 6130 / חלקות בחלקן: 363, 31, 32, 62 חלקות בשלמותן: 245

שטח התכנית: 20.978 דונם

שטח אזור ההתערבות: 0.397 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ
יועצת בניה ירוקה: סולי זהבי, חברת SOLID בנייה ירוקה
יועץ תנועה: סולימאן ותד, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0012-25ב'

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים: מבנה מרכז קהילתי בן 3 קומות, אולם ספורט בן קומה אחת, מבנה קאנטרי קהילתי בן שתי קומות הכולל חדר כושר ובריכה מקורה, בית קפה דו קומתי, חדרים טכניים, מגרש ספורט מוצל ובריכת השחייה הקיצית של המתחם. בשטח תת קרקעי קיים מבנה מלתחות בן קומה אחת.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2617 – "בית בארבור" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה השער מתוכנן בפאה הדרומית של המגרש ומפנה חזית לכיוון דרך ההגנה. המבנה מתוכנן כמבנה עצמאי משולב בחומה הבנויה הקיימת. שימושים במבנה: לובי מבואת כניסה, עמדות בידוק ביטחוני וחדר קבלה עם אשנב שירות פנימי. סביב המבנה פיתוח אשר יכלול פינות שהייה, אזורי פנאי וגינון. היציאה ממתחם הבריכה תבוצע באמצעות קרוסלה המתוכננת בהמשך לקירות הפיתוח ובנפרד מהמבנה. תחום התערבות אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון עתידי. התכנון המוצע בתכנית עיצוב זו מתואם עם תכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 1 קומות
גובה: כ- 4.16 מטר
תכסית: כ- 107 מ"ר

קווי בניין:

מבנה השער ישולב בגדר המבנה הקיים, קו הבניין הקדמי למבנה השער יהיה קו בניין 0.

טבלת השוואה:

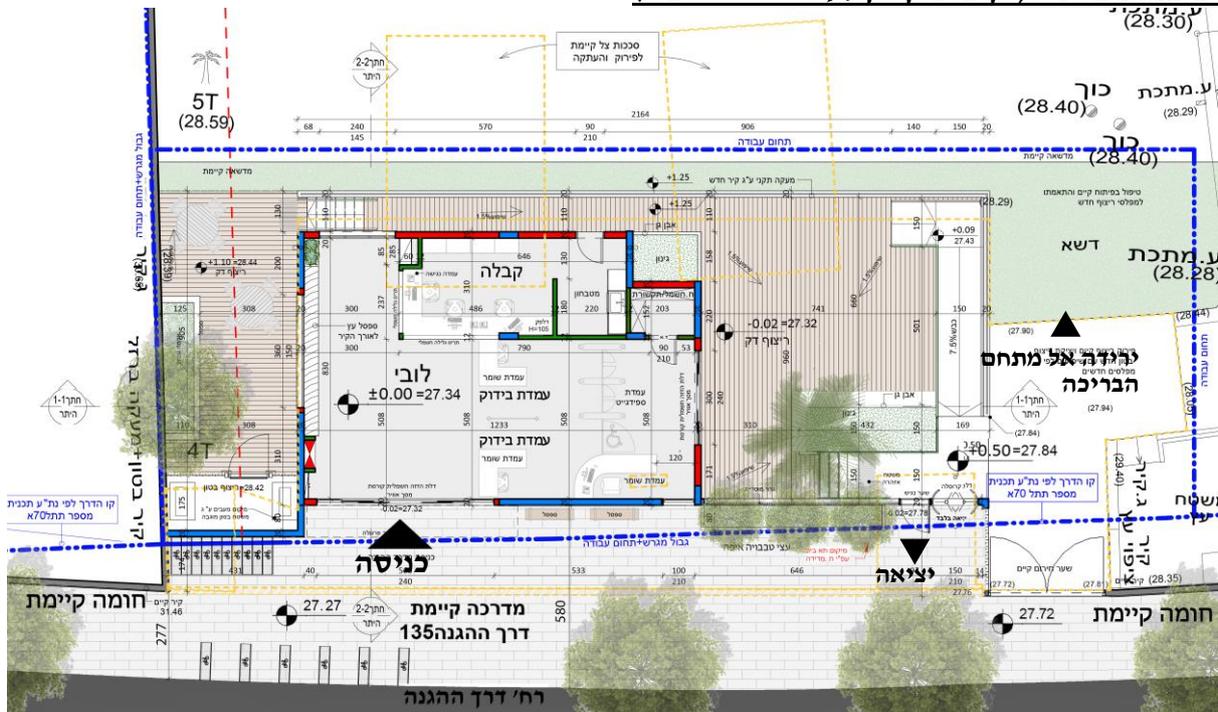
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	32.48% עיקרי 11.58% שירות	0.49% עיקרי 0.019% שירות	200% עיקרי 70% שירות
	מ"ר	6,813.91 מ"ר עיקרי 2,429.70 מ"ר שירות	103.59 מ"ר עיקרי 4.12 מ"ר שירות	41,956 מ"ר 14,684 מ"ר
גובה	קומות	3	1	מעל 1.5 דונם עד 40 מ'
	מטר	15.06	4.17 מ'	15.06
תכסית במ"ר	4,517.70 מ"ר	107.69 מ"ר	4,625.39 מ"ר	12,586.80 מ"ר

הדמיה:



מבט אל הכניסה הראשית למבנה, מכיוון דרך ההגנה.

תוכנית פיתוח, קומת קרקע (+27.34=0.00)



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - '0012-25

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

- 1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
- ג. **חומרים** – טיח בגוון בהיר, טיח בגוון כהה, אלומיניום ומסגרות לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
גג המבנה בשטח בן כ-100 מ"ר ישמש כגג קירוי בלבד ללא שימוש למערכות טכניות כלשהן (למעט ניקוז הגג).
- חזית הגג העליון תטופל באופן אסתטי בגימור בגוון בהיר ובהתאם לתיאום עם אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
- 1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**
- למגרש מספר כניסות:
- הכניסה אל המבנה מדרך ההגנה, מיועדת לבאי הבריכה הקיצית.
 - ממערב למגרש קיים ציר המיועד להולכי רגל בין רחוב נשרי צבי בצפון לדרך ההגנה בדרום.
 - כניסה קיימת למתחם הבריכה הקיצית עבור הולכי רגל העוברת דרך מבנה הקאנטרי.
- 1.3 אצירת אשפה:**
- למתחם מרכז קהילתי וקאנטרי בית בארבור קיים חדרי אצורת אשפה ופינוי מסודרים, המבנה המוצע משמש רק כמבנה כניסה וישתמש בהסדרי האשפה הקיימים במגרש.
- 1.4 תנועה וחניה:**
- לאור מיקום הפרויקט באזור חניה ג' (עד להפעלת הקו הסגול) נדרשת במקום חניה אחת במסגרת התקן הקיים.
- בשל הקושי להוסיף מקום חניה במסגרת תחום הפיתוח של הפרויקט ובשל אופי הפרויקט, השימוש, נפח הבינוי, חתך ציר הקו הסגול והקרבה לתוואי ותחנה של הקו הסגול נספח התנועה מציג מאזן חניה שלילי.

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 עצים וצמחיה:

- סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני. הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
- הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח בייעוד ציבורי.
- כל פרטי הגיבון, הריצוף, התאורה והריהוט הגנני המוצבים ברצף הרחוב יהיו בפרטים עירוניים, בתאום ולאישור האגף לשיפור פני העיר, אגף דרכים ומאור ואדריכל העיר.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0012-25'

- לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בספח ניהול נגר. 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.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חצייה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

הוראות לשתילת צמחייה: צמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

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

2.2 ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

תכסית: שטח תכסית הבינוי המבוקש הינו 107.69 מ"ר, שטח תכסית כלל המגרש, אשר כולל מבנה המבוקש 4,625.39 מ"ר. שטח המגרש הינו 20.978 דונם. 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר ולגינון ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו.

10. מערכות:

תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.

- 3.1.1 **מתקני חשמל:** המבנה המוצע יוזן ממערכת החשמל של מבנה הקנטרי הקיים ללא תוספת מערכות חדשות.
- 3.1.2 **בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התוכנית במרחב הציבורי יהיו תת קרקעיות.
- 3.1.3 **מתקנים לתשתיות קיימות:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0012-25'

11. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדרישות שתואמו מול מחלקת "בר קיימא" של הרשות כפי שהוגש בנספח המצורף.

4.1 יעילות אנרגטית: קירות המעטפת וגג המבנה תוכננו לעמידה ודרישות ת"י 1045 חלק 3.
 4.2 ריצוף חוץ: יתוכנן פיתוח המדרכה בהתאם למצב הקיים היום בשטח ובאישור רפרנט מהעירייה כמו כן חזיתות המבנה תוכננו בגוון בהיר על מנת לסייע בהפחתת תופעת אי החום העירוני – לאישור אדריכל העיר.

12. נגישות: מענה לאנשים עם מוגבלות- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות הנגישות התקפות.

13. שילוט בתחום המגרש: בוצע ואושר תיאום בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון עיר מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים:

1. תחום תכנון אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב במגרש שאיננו מגרש חום (ציבורי) הנמצא בבעלות פרטית, וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי. במגרש זה נקבע תחום איתור מצומצם לאזור שייתכן וייקבע כשטח ציבורי. במקביל תיקבע בתכנית עיצוב שבנדון הוראה שמאפשרת את קביעת מבנה הכניסה כמו שהוא בתוך תחום האיתור על מנת שלא תידרש תכנית עיצוב נפרדת בעתיד.
 תחום תכנון זה יתאפשר במידה ותכנית תא/מח/4843 ההגנה משה דיין – מרכז בריאות שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית תכלול הקצאת שטח זה לטובת שטחי ציבור ותוקצה לעירייה.
2. יש להבטיח סילוק כל מערכות ו/או מתקנים קיימים ברצף המדרכה בחזית המבנה והעתיקים לקו הבינוי בפועל כך שישולבו בקיר הבנוי או בחומה ולא במרחב הציבורי. נדרש אישור מכון הרישוי.
3. יש לתאם ולקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו למיקום המעבים והבטחת מניעת הרעשה.
4. במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח בייעוד ציבורי.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים:

1. תחום תכנון אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב במגרש שאיננו מגרש חום (ציבורי) הנמצא בבעלות פרטית, וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי. במגרש זה נקבע תחום איתור מצומצם לאזור שייתכן וייקבע כשטח ציבורי. במקביל תיקבע בתכנית עיצוב שבנדון הוראה שמאפשרת את קביעת מבנה הכניסה כמו שהוא בתוך תחום האיתור על מנת שלא תידרש תכנית עיצוב נפרדת בעתיד.
 תחום תכנון זה יתאפשר במידה ותכנית תא/מח/4843 ההגנה משה דיין – מרכז בריאות שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית תכלול הקצאת שטח זה לטובת שטחי ציבור ותוקצה לעירייה.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור
11 - 0012-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. יש להבטיח סילוק כל מערכות ו/או מתקנים הקיימים ברצף המדרכה בחזית המבנה והעתיקים לקו הבינוי בפועל כך שישולבו בקיר הבנוי או בחומה ולא במרחב הציבורי. נדרש אישור מכון הרישוי.
 3. יש לתאם ולקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו למיקום המעבים והבטחת מניעת הרעשה.
 4. במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח ביעוד ציבורי.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בוועדה המחוזית	12 - - '25-0012

מטרת הדיון:

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. בניגוד להמלצת הוועדה המקומית מיום 06.10.21 בו החליטה הוועדה המקומית על דחייתה של תכנית זו, הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 28.04.25 והחליטה להפקיד אותה. החלטת הוועדה המחוזית והמלצות הצוות המקצועי מובאות בסוף הדראפט.

באוקטובר '21 הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הוועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

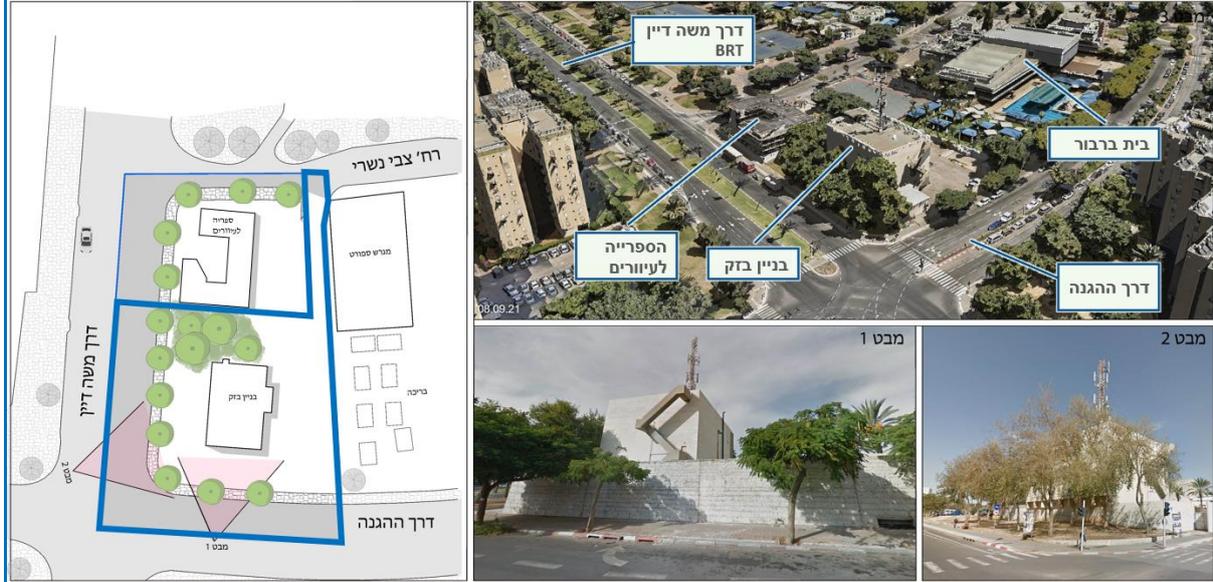
יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

תמונות מצב קיים



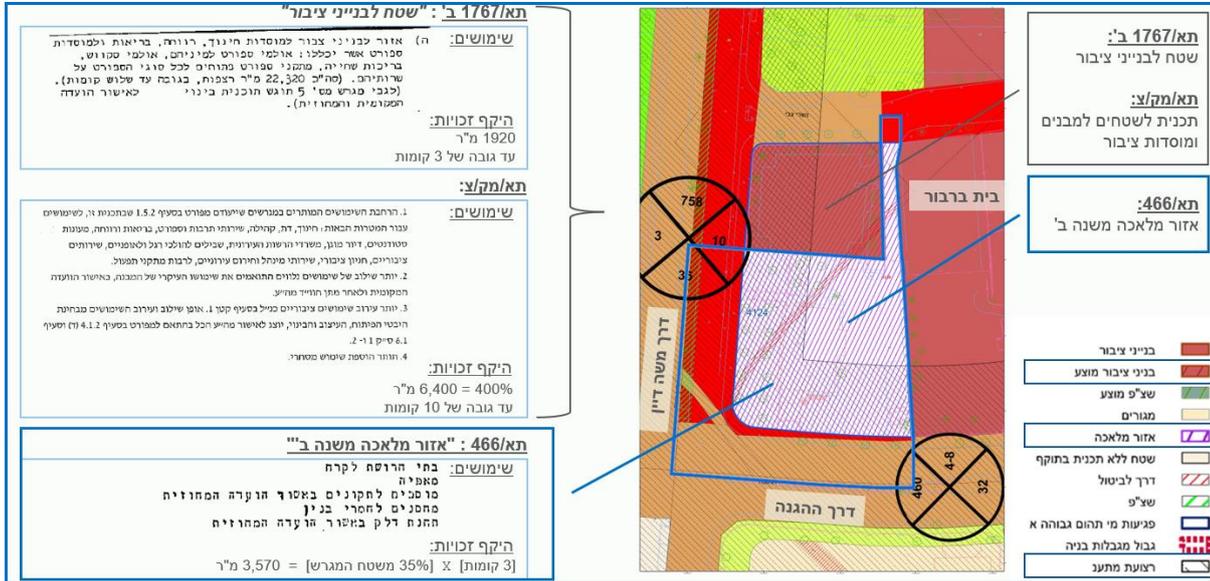
תרשים סביבה - תצ"א עירונית - כולל פרויקטים מקודמים במרחב אורות



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

מצב תכנוני קיים :
תא/466; תא/5000; (תא/5500 – טרם אושר); תממ/5 :
(1) תא/466 : 105% בניה, 3 קומות, יעוד – אזור מלאכה משנה ב



(2) תא/5000 : עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/5500 : עד רח"ק 8 ; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים



תכנית המתאר – הוראות מיוחדות

5000/תא

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	+	נוסחן הנדסאות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית, שילוב מגורים ניוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד (נוגדרות (כגון נוגרי סטודנטים).

בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8
 יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

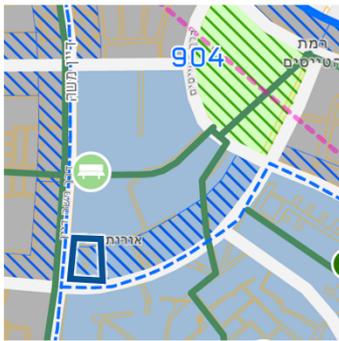
5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (ג)	מס' קומות מירבי (ג)	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8		

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי

5000/תא



- עד 9 קומות
 - עד 20 קומות
 - עד 30 קומות
 - עד 45 קומות
 - מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
 - אתר טבע עירוני
 - שטח פתוח
- מגבלות גובה תמ"א 4/2 (רקע בלבד)

עודכנו מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע

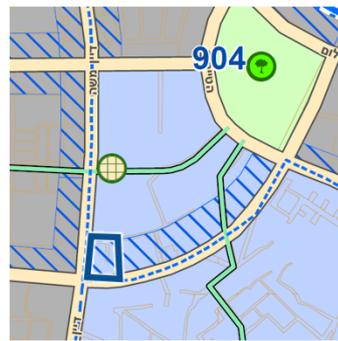
• עד 20 קומות (במקום 15)

• באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)

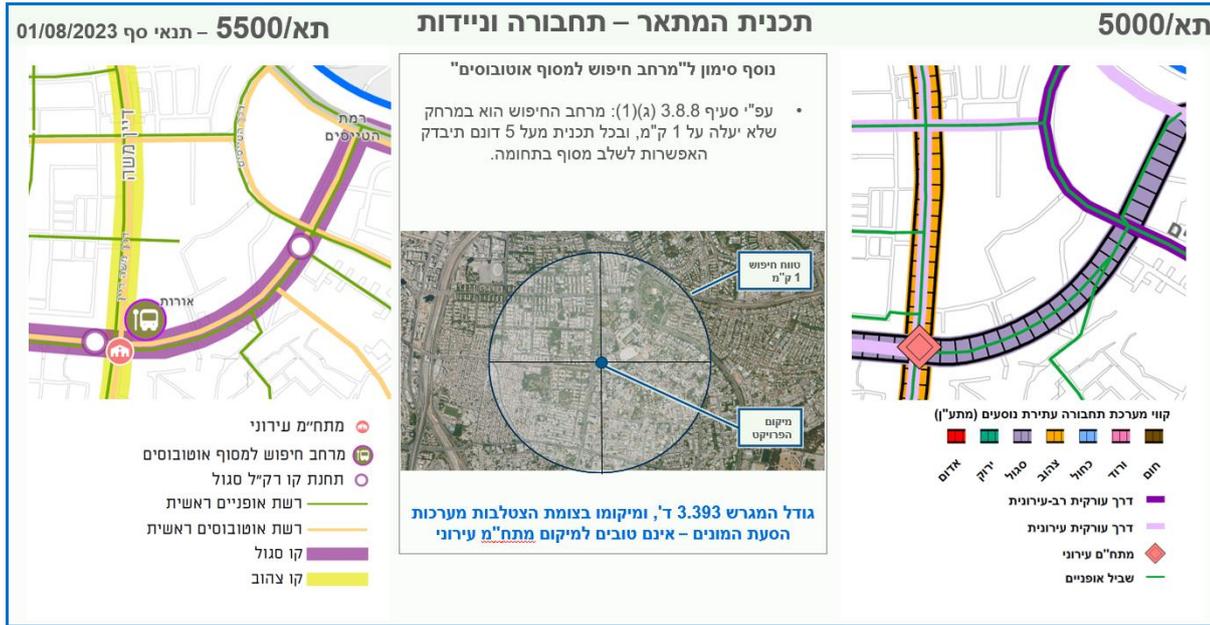
• עפ"י סעיף 3.5.1(ג)(1)(ב): "הוועדה רשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני". (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – הקלה שבטלה)

• כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות)

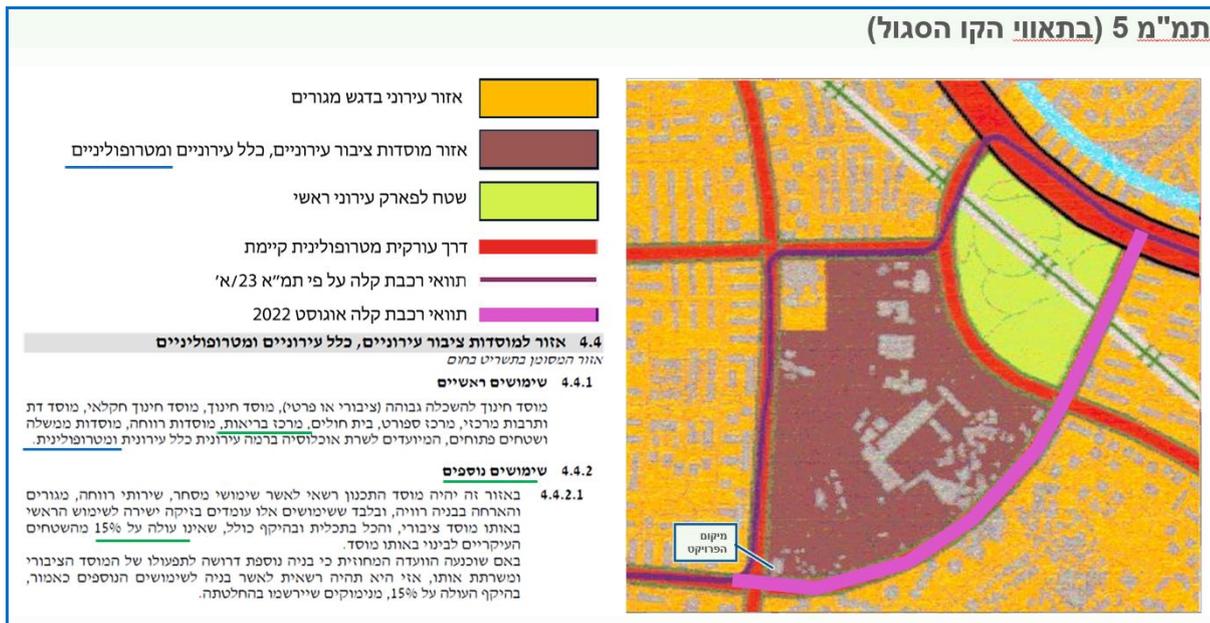
בתכנית זו מבוקש – 40 קומות



- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע נקודתי



(3) **תמ"מ/5:** אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- **רח"ק 12.8** ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- **40 קומות**, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים **העירוניים** ו- **המטרופוליניים** לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור **אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם**.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.

עקרונות הצעת התכנון – תכנון מוטה תחבורה ציבורית לשטחים ביעוד ושימושים ציבוריים

תמ"מ 5
 המתחם מאותר כבעל חשיבות **מטרופוליטית**

4.4 אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
 אזור המסווג בתשריט בחום

4.4.1 שימושים ראשיים

מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסיה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.

תא/5000
 עפ"י סעיף 3.3.2, באזור תעסוקה **מטרופוליטי**, הקרבה לצירי **מתע"ן**, מאפשרת העצמת זכויות בניה בסמוך לצירי **מתע"ן**, במגרש מעל 1.5 דונם, עד ל**רח"ק 12.8**.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליטי

בסוף על האזור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על הגנת באזור תעסוקה מטרופוליטי ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) ניתן לקבוע בהגנת עתידית, בסמרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המותרים במסגרת השימושים הבאים, כולם או חלקם:

מסגרת שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

מסגרת שימושים נוספים – מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד שישימושים אלה יחדיו נתחת למסלול הגנה המובנה, או מעל למסלול זה במסגרת לכדיקה הטכנית מוקדמת בהתאם לשימושים המותרים בתנאים 5.

(2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תכנן קומת הקרקע כדלה מסחרית.

(ב) שטחי הגנה

שטחי הגנה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובמסגרת להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות הגנת זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך למתחים מטרופוליטי:

גודל המגרש	רח"ק מספר	רח"ק מרכז
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ועולה	4.2	14.0

(2) באזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	רח"ק מספר	רח"ק מרכז
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ועולה	4.2	12.8

תמ"א 70
 אמנם תמ"א 70 מתייחסת למרחב תחנות המטר, ברם מרכזיות המתחם והגישות שלו לאמצעי התחבורה המשלימים, זמינות הקרקע למימוש, מהווים פוטנציאל למימוש התואם את עקרונות תמ"א 70

שימושים מבוקשים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

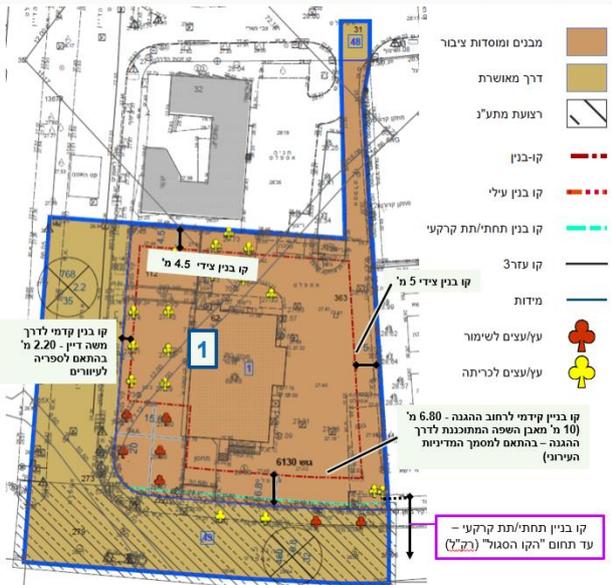
א. שימושים מותרים בכל הקומות, ליעוט קומת הקרקע:
 שימוש ראשי למרכז בריאות, החלמה שיקום ותחלשות, ובכלל זה בתי החלמה לילדות הכוללים את כל השירותים והשימושים הנדרשים לכל מרוצדורה רפואית, פרא-רפואית ושיקומית, כולל חדרי התאוששות ו/או ליה, לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, מרפאות חוץ, קליניקות, מעבדות.

ב. שימושים מותרים בכל הקומות:
 (1) שימושים נוספים לשימוש הראשי, כגון מסחר, משרדים, בתי קפה, מועדון, אולמות אירועים, מגורי צוות, כל אלה יחדיו בחיפף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המבוקשים.
 (2) מגורי צוות כמפורט לעיל, בסמרת התכנית יוגבל לעד 10% מסך השטחים המבוקשים. שטח ממוצע לח"ד לא יעלה על 50 מ"ר.
 מגורי הצוות יישמשו רק את עובדי המרכז הרפואי ויפנו ע"י העובד עם הפסקת עבודתו במרכז הבריאות.
 (3) שימושים נלווים, כגון אחסנה, מיקלוט, לובים, חדרי טכניים, חדרי אשפה, חדרי עלות, חדרי אופניים ומקלחות, חדרי אוכל, מטבחיים, קפיטריות וכו'.

ג. בקומת הקרקע והמרתף העליון יותרו שימושי מסחר, בתי קפה ומסעדות.

ד. בקומת המרתף ותור חניה

מצב מוצע



בינוי מוצע (ק. קרקע) – עקרונות התכנון

עקרונות התכנון:

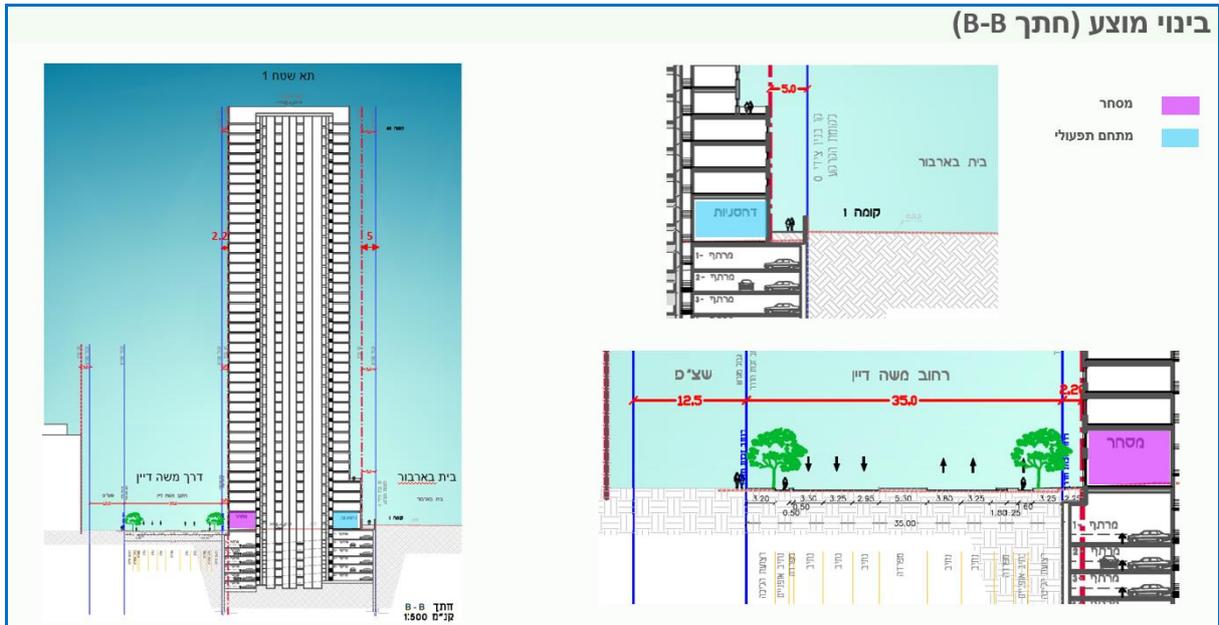
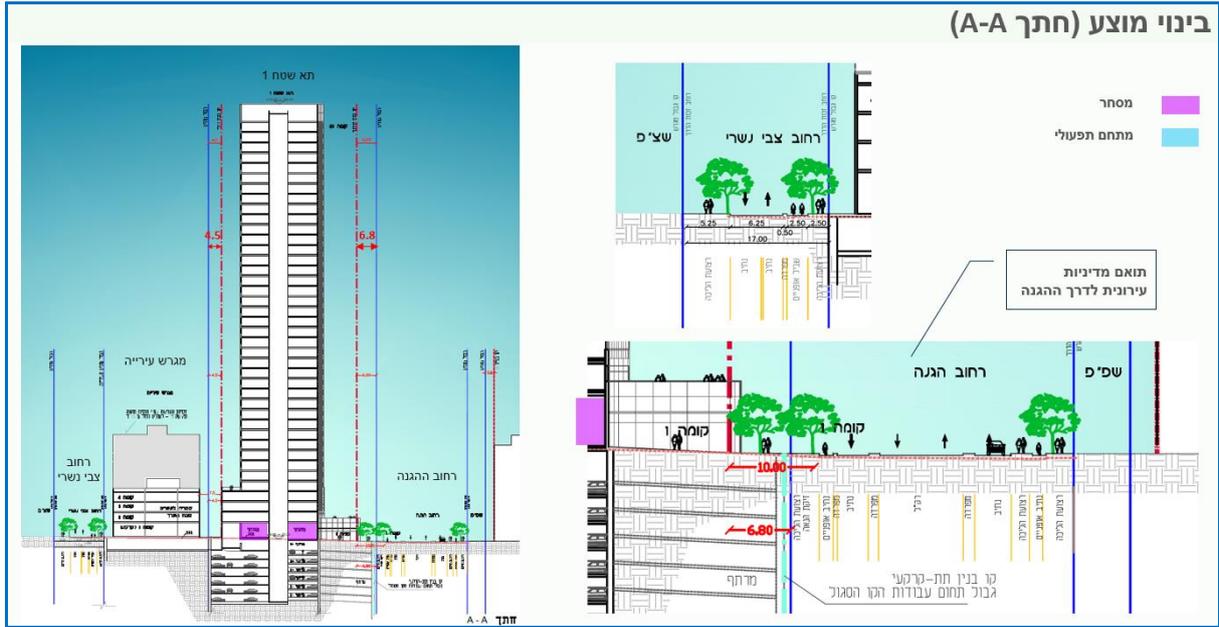
1. שינוי יעודי קרקע ל- "מבנים ומוסדות ציבור" ועדכון שימוש ל- מרכז בריאות.
2. זכויות בניה: רח"ק 12.8 - 43,430 מ"ר
3. קומות: 40 קומות
4. קווי בנין: קדמי לדרך ההגנה – 6.8 מ' (= 10 מ' משפת המדרכה בהתאם למסמך המדיניות למרחב אורות ודרך ההגנה – לאפשר נטיעת 2 שורות עצים) קדמי לדרך משה דיין – 2.20 מ' (המשכי לספריה לעיוורים אשר בנויה) צידי מזרחי לבית בארבורג – 5 מ' צידי צפוני למגרש העירוני: 4.5 מ'
5. מרחב פתוח והמשכי המפולס הרחוב, הכולל כיכר עירונית ירוקה (עם עצים לשימור), חזית פעילה, וקישוריות רגלית מצפון לדרום (במרווח הצידי המזרחי - בין הבינוי המוצע לבית בארבורג) לאורך דרך ההגנה – 2 שורות עצים בהתאם למסמך המדיניות.



כיכר עירונית ירוקה עם עצים לשימור מסחר

בינוי מוצע





הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280	105	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר	
	35	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר	
40	3	קומות	גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר	
60			תכסית
לפי תקן	אין		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע :
מייד

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בוועדה המחוזית	12 - 0012-25'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי 23' בידי הוועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מעדכנים את הוועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הוועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי : כמה שטח חום יש ?

מיטל להבי : כל מה שאתה אומר לא מופיע בדפוס

ראובן לדיאנסקי : אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק : למעט הטבלה

מיטל להבי : יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק : זו המלצה שהוועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא : התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הוועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק : טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידיעים את הוועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל : היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הוועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא : הדיון הקודם לא מופיע בדפוס.

אורלי אראל : כי התבי"ע היא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל : מקובל.

ראובן לדיאנסקי : אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי : אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל : ואז הוועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הוועדה המקומית

אורנה ברביאי : אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי : זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריונות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי : חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שיסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות.

ראובן לדיאנסקי : ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי : ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן : מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא : מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
28.04.2025	11/06/2025
4843/מח/תא-507-1329564 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	12 - - '25-0012
דיווח על דיון בהפקדה בועדה המחוזית	

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (ישיבת מליאה מס' 2025004 מתאריך 28.04.2025 נושא מס' 4 ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות)

רקע:

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6). במסגרת דיון זה הוצע ליזם למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא דאז בעבודה לקראת אישורו בפורום מה"ע. על החלטה זו הוגש ערר ע"י היזם.

בדצמבר 22' אושר מסמך המדיניות בפורום מה"ע. יום לאחר אישור מסמך המדיניות התקיים דיון בוועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית, במסגרתו הופנו היזם והצוות המקצועי לנסיון תיאום משותף לתכנית וזאת בהתאם למסמך המדיניות שאושר. נסיון זה לא צלח.

ביולי 23' אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרחב 'אורות' (מתחם המכללות) הקבוע כאזור מוסדות ציבוריים עירוניים מטרופוליניים הן בתכנית המתאר והן בתמ"מ 5.

ביוני 24' הוגשה התכנית שבנדון, הממוקמת בתחום המדיניות, ישירות למחוז וזאת ללא תיאום עם הוועדה המקומית, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. בהמשך לכך, התקיים דיון פנימי בין הצוות המקצועי ונציגי המחוז במסגרתו נדונו הפערים בתכנון שהוגש בהתייחס לתכנית המתאר ובהתייחס למדיניות שאושרה.

בנוב' 24' העבירה לשכת התכנון המחוזית למגישי התכנית את המלצתה למשוך את התכנית. באותה הפנייה נכתב כי התייחסות היזמים תישמע במועד ישיבת המכינה שנקבעה לחודש דצמבר 24'.

בדצמבר 24' התקיים דיון במכינה (מס' 1) בו התקבלה החלטה כי תיקבע מכינה חוזרת לאחר תיקון המסמכים בה תוצג התכנית ללא שימוש מגורים, רח"ק 8 ועד 25 קומות בהתאם לתכנית המתאר. כיכר עירונית תתאפשר בזיקת הנאה. תועבר פרוגרמה מפורטת על ידי עורכי התכנית, כולל הניתוח עבור מרכז הבריאות אל לשכת התכנון לצורך הפצה למשרד הבריאות.

במרץ 25' התקיים דיון במכינת המשך (מס' 2) בו התקבלה החלטה כי לאחר תיקונים מבוקשים ע"י מכינה מס' 1 שהוגשו, התכנית תיכנס לדיון להפקדה.

סיכום המכינה קבע כי יש להציג בדיון הסטה של הבינוי לכיוון הדרומי והמערבי כך שתתאפשר גמישות לכניסה ממערב או מצפון וכן מבית ברבור. בהתאם ייקבע קו בניין עבור המגדל והמבנה. תסומן "כיכר עירונית" בחלק הדרום מערבי ותסומן זיקת הנאה בין קו הבניין לגבול המגרש בכל הכיוונים. שימוש ציבורי חובה - ייקבעו 10,000 מ"ר שטח כולל עבור שירותי רפואה בקהילה. שימושים נוספים: אשפוז יום, מרכז לילדות, חדרי רופאים. יש לקבוע תקן מינימום או "0" עקב צמידות לרק"ל ולהציג שטח עבור חניות תפעוליות לטובת שימושי מרפאות/ בי"ח בתיאום עם לשכת התכנון.

בתאריך 28.04.25 התקיימה ישיבת מליאה של הוועדה המחוזית בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוחלט על הפקדת התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. להלן פרטי התכנית כפי שהחליטה הוועדה המחוזית.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 29.04.2025
מספר: 507-1329564

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-1329564: ההגנה - משה דיין, ת"א - מרכז בריאות

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025004 מיום 28.04.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית נקודתית בשטח של כ-5.6 דונם בבעלות פרטית במרחב "אורות" בחלקה הדרום מזרחי של העיר, המציעה הריסת מבנה קיים, אשר שימש כמרכזיית בזק בעבר ואינו מאוכלס כיום, והקמת מגדל בן 40 קומות אשר ישמש כמרכז בריאות ציבורי בהיקף של כ-43,000 מ"ר (רח"ק 1,280%), מתוכן יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים למגורי צוות העובדים. התכנית מציעה כיכר עירונית בפינת הרחובות משה דיין וההגנה, הכוללת חזית מסחרית פעילה. התכנית מצויה במרחק של כ-100 מ' מתחנת רק"ל "הקו הסגול". מוצע שימוש ראשי למרכז בריאות ושימוש נוסף מגורים מיוחד. כמו כן, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור.

- א. תממ/5 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, המאפשרת הקמת מרכז בריאות, ועד 15% לשימושים עיקריים נלווים בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ב. תא/5000 קבעה את שטח התכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עירוניים **ברח"ק מקסימאלי 8 ועד 25 קומות** (תא/5500 לא שינתה את הרח"ק אך מציעה תוספת עד 30/32 קומות).
- ג. תכניות מדיניות:

1. מדיניות פיתוח צירי מתעיין מחוז תל אביב להעצמה לאורך צירי מתעיין (2019) קובעת את שטח התכנית **עד 25 קומות**, וייעוד שימושים אחרים שאינם תעסוקה ו/או מגורים.
 2. בתחום התכנית אושר בוועדה המקומית ביולי 2023 מסמך מדיניות תא/מק/9140. המדיניות קובעת חזון לאזור זה כאזור "ליבת המזרח": מרחב השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי והוא עתיד להוות את המרכז האזרחי של רובע 9.
 - ד. בשטח התכנית חלה תא/466 אשר קבעה ייעוד של מלאכה משנה ב', המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 105% בבינוי עד 3 קומות.
- התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 26.06.2024, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. התכנית הוגשה לשכת התכנון בתאריך 27.05.2024, ועמדה בתנאי סף ביום 06.10.2024.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתוקן ובתנאים הבאים:

1. **תחום התכנית:** הדרכים המאושרות יוצאו מתחום התכנית.
2. **הזרוע הצפונית:**
 - א. תקבע לגביה הוראת הפקעה, ותסומן כתא שטח נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ויחולו לגביה הוראות תכנית "צ", בתיאום עם לשכת התכנון.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



ב. קווי בניין:

- קווי הבניין הצידיים – 0
- קו בניין דרומי – 3 מ'.
- קו בניין צפוני – 3 מ'.

3. שטחי בניה מרביים ושימושים:

- תבטול הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים.
- א. סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות): 27,150 מ"ר. מתוך שטח זה עד 1,900 מ"ר לשימושי מסחר.
- ב. שימושים: מרכז בריאות בקהילה בהתאם לתמא/ 1/ 20, לרבות אפשרות למחלקה סיעודית, שימושי מסחר בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ג. תסומן חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין וההגנה.
- ד. במפגש הרחובות ההגנה ומשה דיין, תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור שתהווה רחבה עירונית בשטח של כ- 500 מ"ר.
- ה. תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור בין גבול מגרש לקו הבניין לאורך רחובות משה דיין וההגנה.
- ו. הדופן המזרחית הגובלת ב"בית ברבור" תסומן כזכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. מרתפים: יותרו זכויות בניה של עד 85% תכסית לקומה, ועד 4 קומות.

2. בינוי:

- א. יותר מבנה אחד עד 25 קומות סה"כ מתוכו 6 קומות מרקמיות ו19 קומות של מגדל בנסיגה. תכסית השטח המבונה לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קווי בניין למבנה המרקמי (עד 6 קומות):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין: 2.2 מ'
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'
 - קו הבניין הצפוני: 4.5 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 5 מ'.
- ג. קו בניין למגדל (קומות 7-25):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין - 2.2 מ'.
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'.
 - קו הבניין הצפוני: 10 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 10 מ'.
- ד. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה ברוטו של קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.



3. תנועה וחניה:

א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. תקן חניה:

- 1) תקן חניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 - 2) תקן חניה למסחר יהיה "0".
 - 3) תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. ככל שתוסדר כניסה לחניה מהמגרש הגובל מצפון, תבוטל האפשרות לכניסה מרחוב משה דיין.

4. תיאומים – בתוך 45 יום מהגשת המסמכים:

- א. תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"ע לעניין ממשק עם הרק"ל.
- ב. תיאום טכני עם מדור ייעודי קרקע ומחלקת מדידות בעיריית תל אביב לנושא תחום התכנית.

5. כללי:

- א. חו"ד משרד הבריאות לנושא הפרוגרמה המוצעת של מרכז הבריאות, כתנאי בהליך הרישוי.
- ב. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל תכנון חושב רישוי, בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: 6.3.1 (ג), (ד), בסעיף 7.2 מימוש התכנית ייכתב: "מיידית". תוסר דרישה לתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. יוסרו הפניות לאגפים או יחידות בעירייה, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיפי הפקעה.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

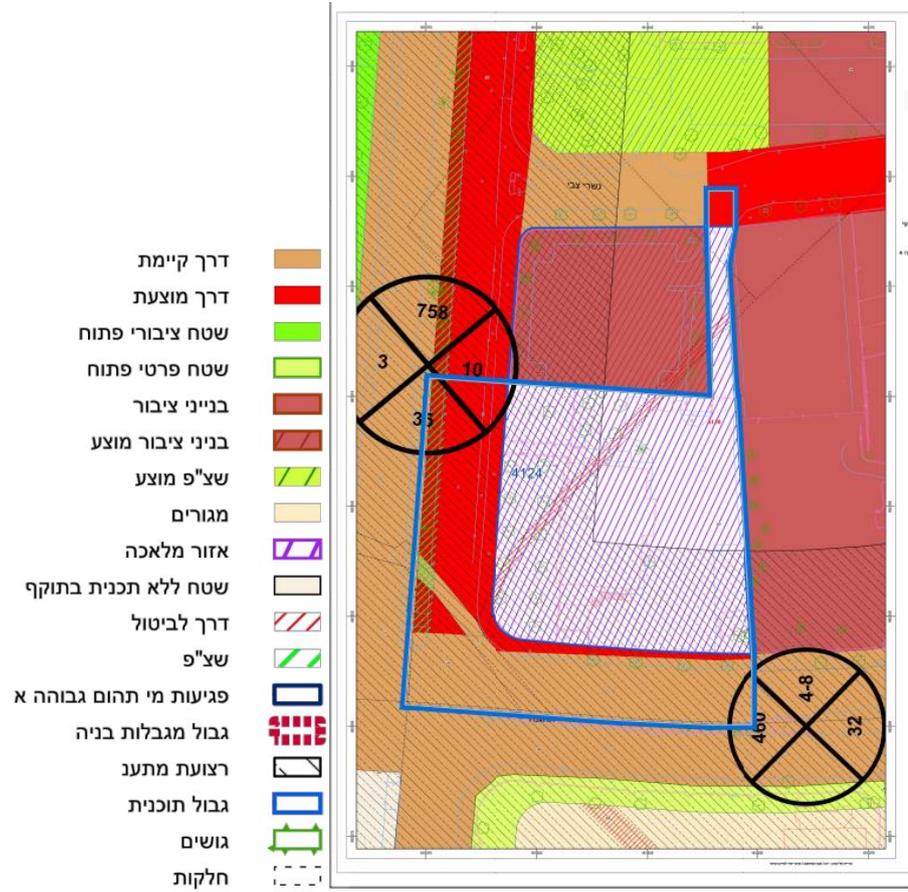
בכבוד רב,

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

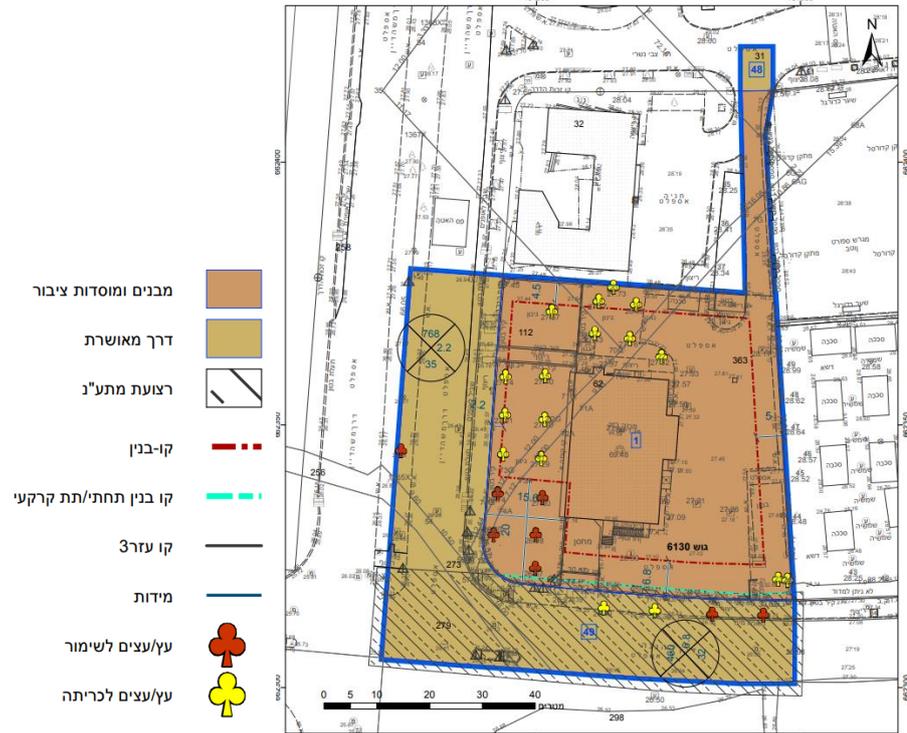
תת 191-2025

ממסמכי התכנית :

תשריט מאושר :

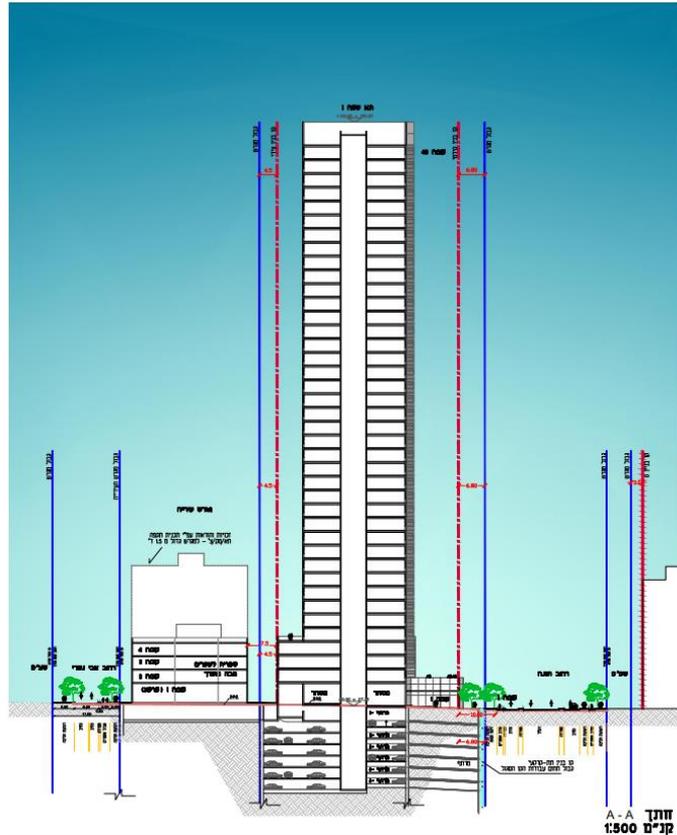


תשריט מוצע :



נספח בינוי :





בין התנאים שנרשמו בהחלטת לשכת התכנון המחוזית נרשם כי תקבע הוראת הפקעה לזרוע הצפונית אשר תסומן כתא שטח נפרד ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי' ויחולו לגביה הוראות תכנית צ' – בתיאום עם לשכת התכנון.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היות והתכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית, הנושא ייבדק תנועתית יחד עם רשות התחבורה ואגף התנועה. מסקנות הבדיקה יוצגו לוועדה המקומית עם המלצה לגבי הגשת התנגדות לתכנית הכוללת גם דרישה לכתב שיפוי.

בישיבתה מספר 0012-ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, מיטל להבי, חיים גורן

תכנית עיצוב תא/תעא/צ/1990(1) - "מבנה ציבור משולב צונץ 7"

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

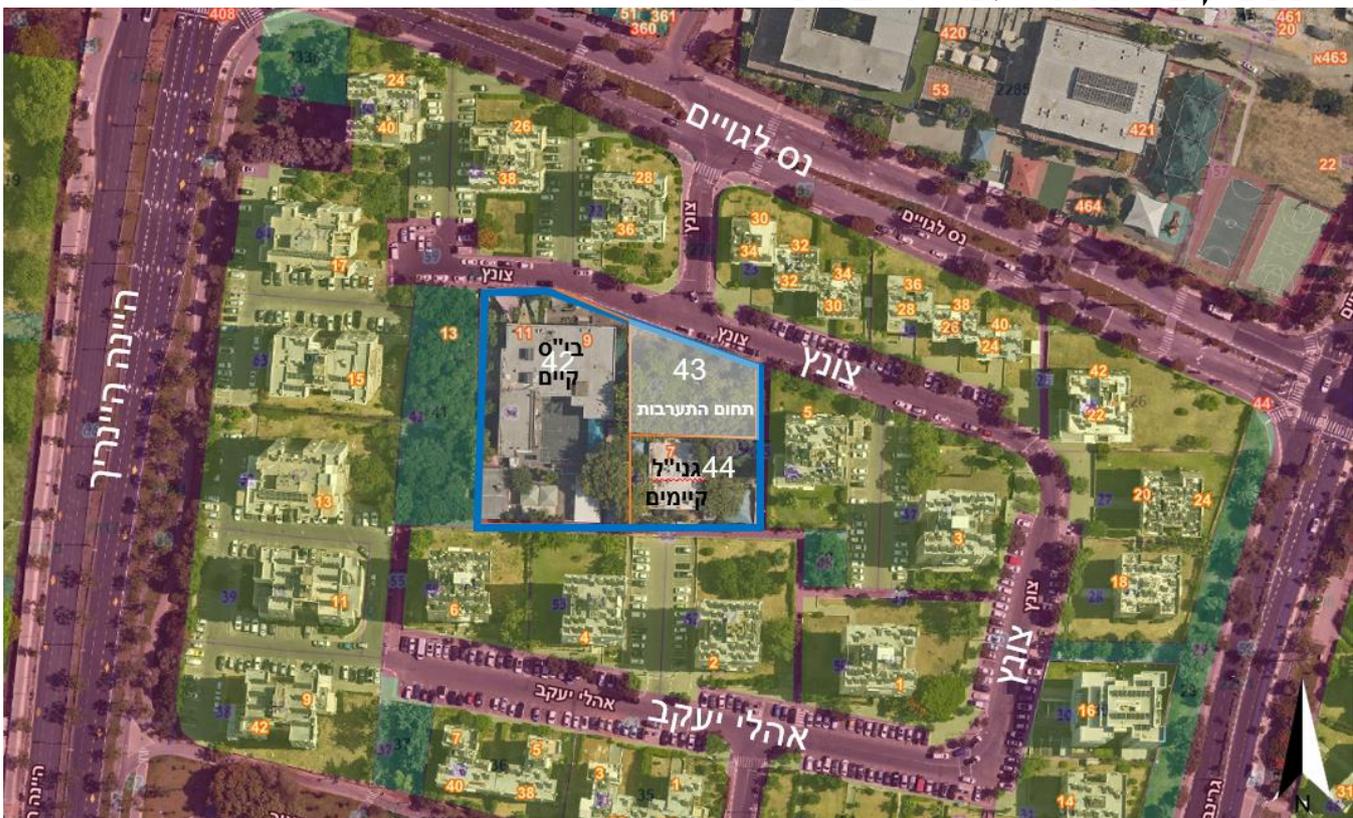
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים:

1.1. הסבר כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור משולב בן שלוש קומות, קומה טכנית, חדר משאבות ומאגר מים בגג וקומת מרתף למתקנים טכניים. המבנה כולל חדר פעילויות לגיל השלישי, ספרייה, משחקיה, חדרי מחול וחדר כושר ואולם ספורט בחלל כפול. מתקנים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות ממוקמים בקומת הגג. הבניין כולל גם חדר טרפו ומתקנים טכניים. תיערך פנייה למינהל בת"ש לאישור תכנית משלימה לתכנית העיצוב, עבור מקטע רחוב צונץ, שתסדיר את היבטי התנועה ותיתן מענה להנחיות המרחב הציבורי ודרישות החילחול.

1.1.2 מיקום: שכונת נווה עופר – תל אביב-יפו



1.1.3 כתובת: רחוב צונץ 7, שכונת נווה עופר

1.1.4 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
6992	מוסדר	חלק	44	42,43

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25

1.5. שטח המגרש: 5.203 דונם, שטח רשום. שטח מגרש 42 – 2.81 דונם. שטח מגרש 43 – 0.978 דונם. שטח מגרש 44 – 1.415 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: אלי מסלובסקי נופים, אדריכל נוף
 יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, יעוץ וליווי בנייה ירוקה
 יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם אס הנדסה

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

מצב השטח בפועל: במגרש שני מבנים קיימים: גן ילדים ומבנה בית ספר. במגרש קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תא/1990 – שינוי יעודים-בן-צבי-הלוחמים/דרך אשדוד-כביש חולון
- תא/מק/9061 - מדיניות נווה עופר
- 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:

- הקמת מבנה ציבורי משולב בן 3 קומות עיליות, קומה טכנית למאגר מים וחדר משאבות בגג וקומה אחת תת קרקעית לשימושים טכניים.
- בקומת קרקע:
 - חדר פעילות לגיל השלישי עם מטבחון ומחסן, עמדת מזכירות ורישום וחדר מנהל, מרחב מוגן, משחקייה עם חדר הנקה, מזנון חיצוני עם כניסה מרחוב צונץ וספרייה עם כניסה נפרדת מהצד המערבי וכניסה נוספת מהמבנה.
 - כניסה נגישה נוספת בקומת הקרקע בחזית הדרומית ישירות אל המעלית המובילה לאולם הספורט.
- בקומה א': שני חדרי סטודיו למחול, חדר פונקציונלי/חדר כושר, מרחב מוגן וחדר רב תכליתי ותנור וקרמיקה.
- בקומה ב': קומה בעלת חלל כפול. אולם ספורט המכיל 301 מקומות ישיבה – 200 מושבים טלסקופיים + 99 מושבים קבועים. 2 מקומות נוספים לבעלי נגישות.
- בקומת מאגר מים: מאגר מים של 20 מ"ר וחדר משאבות 22 מ"ר.
- בקומת הגג: אזור המיועד לגג טכני עם צילרים וגג המיועד לגג כחול 200 מ"ר.
- התכנית כוללת פיתוח נופי - מערכת שבילים חדשים בגינה הקיימת והסדרת כניסות נגישות למבנה מהשטחים הציבוריים הסובבים למגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25ב'

נתונים נפחיים לבינוי החדש:

מספר קומות: שלוש קומות עיליות, קומה טכנית בגג וקומה אחת טכנית תת קרקעית
 גובה: כ- 20 מטר
 תכסית: כ- 680 מ"ר

קווי בניין:

- 0 מטר קו בניין צפון לכיוון רחוב צונץ 4 – הרחוב הראשי
- 0 מטר קו בניין דרום-מזרחי לכיוון מבנה מגורים רחוב צונץ 5 מגרש 42 0 מטר
- 0 מטר קו בניין מערבי לכיוון מבנה ביה"ס צונץ 9-11 מגרש 43 0 מטר
- 0 מטר קו בניין דרומי לכיוון מבנה גן ילדים רחוב צונץ מגרש 4 0 מטר

טבלת השוואה: לחלקה 43 בלבד.

זכויות לפי - תכנית צ'	מבנה מוצע	נתונים	
270%	216.35%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
2,640.6 מ"ר	2,116	מ"ר	גובה
-	5	קומות	
עד 40 מ'	20.0 מ'	מטר	
586.8 מ"ר 60%	680	תכסית במ"ר ובאחוז	

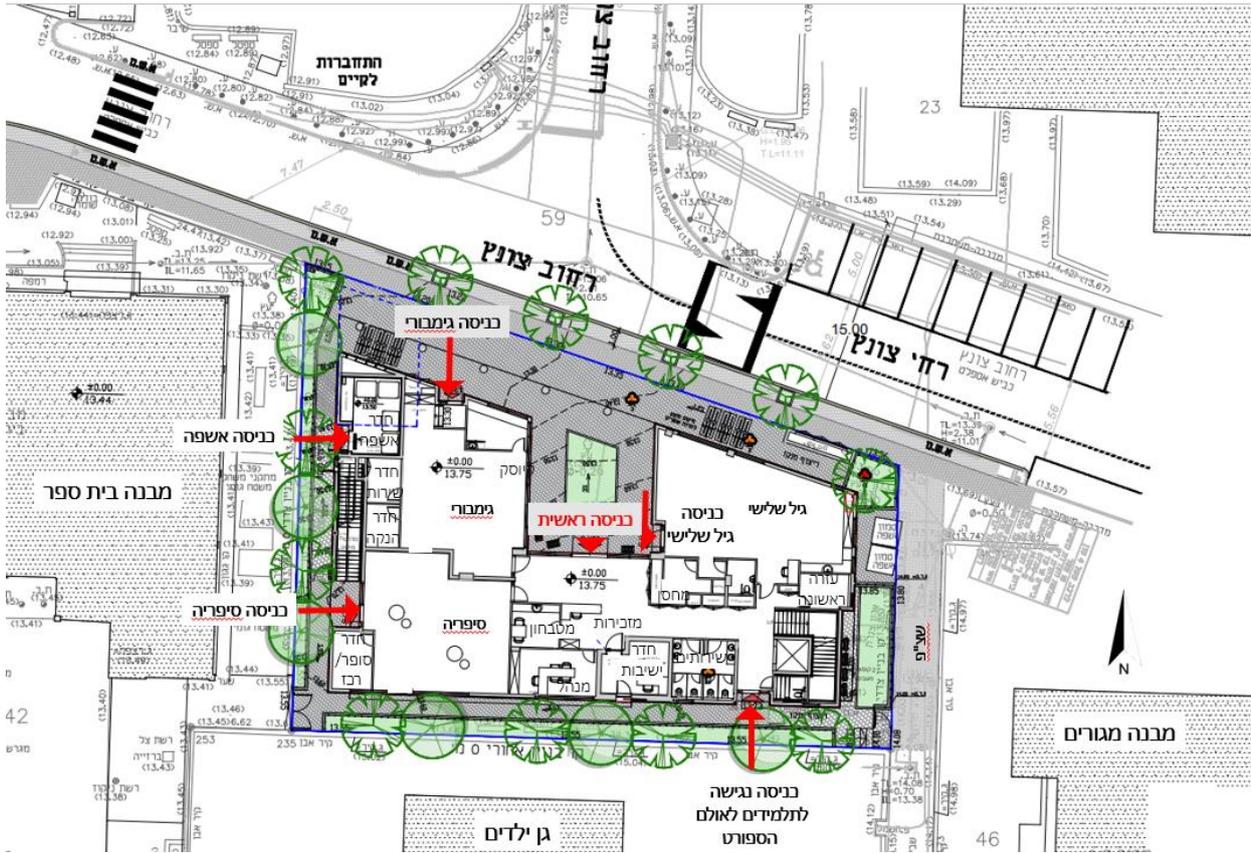
שלביות:

בניית המבנה מתוכננת בשלב אחד.
 תתאפשר שלביות בנייה בזמן הביצוע בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.

הדמיה: חזית צפונית, מבט מרחוב צונץ.



תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

תיאור כללי – בינוי חדש, מבנה ספורט משולב.

2.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ה. **חומרים** – גמר טיח בהיר, טיח צבוע וצבע להדגשה אדריכלית והצללות האלומיניום. חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.
- ו. **מרפסות** – בקומה ב' מעבר מדרגות מילוט ואזור טכני. מעקה בטון לפי פרט עירוני למבני חינוך.
- ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - גג המבנה הפנוי ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אוויר, דוודים והכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי מעקה הבניין ובכל מקרה לא יבלטו מערכות ממעקה הגג. בחלק מהגג הפנוי מתשתיות ייושם גג כחול אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.
 - בקומת הגג יתוכנן מעבד נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-30% מסך שטח הגגות (לא כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולאר, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכי' וזאת ע"מ לצמצם סיכוי פגיעה באיטום גג כחול כתוצאה מתחזוקה, תיקונים וכי' של מערכות ותשתיות הנ"ל). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0012-25ב'

של 15 סנטימטרים למי"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגוות מעכבי נגר.

2.2. קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- חזית צפונית: הכניסה הראשית אל המבנה מתבצעת מרחוב צונץ. כניסה אל חצר מקורה הכוללת אזור ישיבה. שלוש כניסות נפרדות המיועדות לשימושים והמשתמשים השונים: כניסה אל המזכירות והספרייה, כניסה אל חלל ייעודי לגיל השלישי, כניסה אל חדר הפעילות עבור הגיל הרך.
- חזית צפונית: כניסת שירות צידית אל חדר האשפה.
- חזית מערבית: כניסה חיצונית דרך שער מבוקר לסיפרייה ולמדרגות המובילות אל אולם הספורט, המיועדת לתלמידי ביה"ס בשעות פעילות בית הספר.
- חזית מזרחית: כניסה אל גרם המדרגות והמעלית, המובילים אל חדרי הפעילות בקומה הראשונה והשנייה.

2.3. אצירת אשפה:

- חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה המערבית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה – שלושה פחים המיועדים לפסולת רגילה ופח אחד כתום.

חדר טרפו:

- חדר טרפו בקומה תת קרקעית במפלס 6.35- המכיל שנאי של חברת החשמל.

2.4. תנועה וחניה:

- תכנון התנועה יושלם במסגרת תכנית תנועה משלימה אשר תסוכם אל מול מנהל בת"ש.
- תקן חניה – לא תוכננו חניות בתחום המגרש, לכן תקן החניה יהיה תקן 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה אל רחוב צונץ, בתיאום עם אגף תברואה כנתיב פינוי.
- נדרשים כ-12 מקומות לחניית אופניים אשר מיקומם יוסדר במסגרת התכנית המשלימה.
- לא נדרש רחבת רכב כיבוי והצלה, לא נדרש פריקה וטעינה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- א.1. **סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- א.2. **הוראות לעצים במגרש:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 21 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25ב'

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- 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.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים :

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 13 - - 0012-25ב'	תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

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

ו. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

פיתוח החצרות יכלול השארת כ-15% שטח מחלחל עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים. השארת אדמה מחלחלת מאפשרת לחלוחל והשהיית הנגר בכדי לוטת ולהקטין את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה כ-15% משטח המגרש.

השהיית מי נגר בפרויקט מתבצעת ע"י שטחי גינון (105 מ"ר), "גג כחול" (200 מ"ר) וריצוף מחלחל (42 מ"ר). כושר השהייה הכולל מוערך כ-26 מ"ק שזה מאפשר לעמוד בדרישות של תמ"א 1/8 לשהיית מי נגר על הצד הבטוח.

ז. **תכסית:**

- לפחות 5% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. תידרש השלמה של שאר השטחים הפנויים מבינוי (השלמה ל-15% משטח התכנית) במסגרת התכנית המשלימה. שטחים אלו ימוקמו במרחב הציבורי הסמוך לתכנית העיצוב.

- השארת 109 מ"ר שטח אדמה מחלחלת מאפשרת טיפול בהשהיה וחלחול בכ-40 מ"ק מי נגר תוך 20 דקות ועמידה על הצד הבטוח ביעד הנגר היממתי הנדרש לטיפול בהשהיה (51 מ"ק יממתי).

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0012-25ב'

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.
- **מתקני חשמל:** חדר טרפו תת-קרקעי הכולל שנאי אחד, תוכנן בהתאם להנחיות חברת החשמל. מיקום החדר שומר על מרחק מינימלי של 3 מטרים מחללים המיועדים לשהות הציבור, בהתאם לדרישות תקן הקרינה.
- ארון מניה - ארון החשמל בקומת הקרקע פונה לרחוב צונץ משולב במבנה, מוסתר בתוך ארונית פח בגוון החזית.
- **מערכת המים:** גמל המים פונה לרחוב צונץ בהתאם להנחיות תאגיד המים ומוסתר בנישה בסגירת דלתות פח.
- מאגר מים וחדר משאבות: מאגר מים תוכנן בקומה ג', מעל קומת אולם הספורט. חדר המשאבות בשטח של כ-20 מ"ר כולל משאבת ספרינקלרים ומאגר מים בנפח של 60 קוב.
- **מערכת מיזוג אוויר:** בקומת הקרקע בחזית המערבית, ימוקמו 8 מעבים בתוך נישה ייעודית בקיר המבנה, כשהם סגורים בגדר פח מחורר ופונה לחזית צדדית. על גג המבנה תוכנן אזור טכני הכולל מעבים נוספים וכן שני צ'ילרים המיועדים למיזוג אולם הספורט. כלל המערכות מוסתרות באמצעות מעקות בגובה של כ-3 מטרים, התואמים את שפת העיצוב של המבנה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה ב-60 נקודות בהתאם למפורט בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית.

ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון בסמוך למבנה בית הספר אשר ממוקם ממערב.

ח. יעילות אנרגטית

המבנה יעמוד בדרישות מסמך 'בניה מאופסת אנרגיה' של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד חימוני או פנימי.

$$U = 0.6$$

העברות תרמית מקסימאלית

זיגוג פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יהיה מסוג בידודית

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 13 - 0012-25ב'	תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בעלת העברות תרמית מקסימאלית – $2.2=U$
בחזיתות דרום מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים
שלהלן - העברות תרמית מקסימאלית – $2.2=U$
מקדם רווח סולארי – SHGC = מקסימום 0.5
מעבר אור – $VT =$ מינימום 0.7

גג המבנה: ייבנה בחלקו מגג קשיח ובחלקו מגג קל מבודד
התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $U = 0.5$
גג מקשי שטוח ומרפסת מעל חללים יבודדו בעזרת לוחות פוליסטירן מוקצף F30-
בעובי 6 ס"מ.
גג קל יבודד באמצעות לוחות בידוד מסוג צמר סלעים מותאמים ליישום זה בעובי 10
ס"מ.

ט. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל', ראשי מקלחת וברזים יהיו
חסכוניים במים. גינון יהיה בצמחיה חסכונית במים – עצים בלבד הדורשים השקיה מועטה.
ריצוף חוץ:
ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

6. שילוט בתחום המגרש

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש
הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

7. נגישות:

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

8. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח או בעיצוב יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יחייבו חזרה לוועדה
המקומית.

חוו"ד הצוות: (מוגש במשולב ע"י יח' אדריכל העיר וצוות יפו ודרום העיר)

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0012

לאשר בתנאים הבאים :

1. הצגת תכנית תנועה משלימה, התואמת את הנחיות אגף התנועה ותכנון המרחב הציבורי :
 - א. במסגרת התכנית יש להציג תכנון מרחב ציבורי התואם את הפרטים הסטנדרטיים העירוניים וכולל הזזת רצועת העצים, תוספת חניות אופניים ברצועת התשתיות.
 - ב. בהיבט התנועתי נדרש שיפור צומת צונץ 7, בדגש על מערך מיתון תנועה משלים לבטיחות משתמשי הדרך, כדוגמת מעברי חצייה מוגבהים ובחינת צומת מוגבה והרחבת המדרכה הדרומית לשיפור ההליכתיות.
2. תידרש השלמה של אחוזי החלחול הנדרשים ל-15% ואישור היח' לתכנון בר קיימא לנושא זה. יש להציג את אחוזי החלחול המתאפשרים בתחום תכנית העיצוב ואחוזי החלחול שיתבקשו להשלים בתחום המרחב הציבורי, במסגרת התכנית המשלימה.
3. במידה ונוספות תשתיות כגון ארונות חשמל וכו' - יש להכיל בנישות במבנה ולא במרחב הציבורי ויידרש אישור מכון הרישוי .

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר בתנאים הבאים :

1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת תיאום שטחי חלחול לעמידה במדיניות הוועדה המקומית. השטחים יינתנו במסגרת מגרש ציבורי בגוש 6992 מגרש 42 ומגרש 44 בתחום הקו הכחול. מגרשים אלו יפותחו בעתיד לפי דרישות העירייה. נדרש אישור היח' לתכנון בר קיימא לעניין.
2. השלמת תיאום לקראת ביצוע לממשק תכנית העיצוב עם זכות הדרך בחזית רחוב צונץ :
 - התיאום ייעשה בשיתוף פעולה בין מחלקת תכנון עיר, אגף התנועה, אגף מבני ציבור ויובא לאישור מה"ע.
 - תיאום פרטים סטנדרטיים לרבות אזורי גינון, מעבר ושהיית הציבור ושביל אופניים.
 - תיאום והסדרת התנועה והבטיחות בסמוך למבנה הציבור.
3. תשתיות כגון ארונות חשמל וכו' יש להכיל בנישות במבנה ולא במרחב הציבורי. ידרש לכך אישור מכון הרישוי .

משתתפים :

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, מיטל להבי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5174 - אפלטון אייזיק חריף	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - - 0012-25ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

שכונת יפו ג'

כתובת:

אפלטון 14-20 (זוגיים), 24, 26, אייזיק חריף 12, 14, 18-24 (זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	215, 212, 211	229

שטח התכנית:

4.322 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: וקס דוידוב אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סופה אדריכלות נוף
יועץ תנועה: אר-דן הנדסת תנועה
יועץ סביבתי: הדס וסרמן הנדסה
יזם: צ.פ. חברה לבנין בע"מ
בעלות: פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית ת"א (בעלות על תחום הדרך)

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו בטיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מוארך הכולל 16 יח"ד בקומה (4 קומות) – 64 יח"ד. סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר. בסמיכות למרחב התכנון מדרום ובמרכזו שלושה בניינים בהליכי תמא 38. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק מתכנית תא\4781- פרדס דכא. ההיתר תמא 2\38 המקודם בחלקה 213 שנמצאת בלב מרחב התכנון עבר תיאום תכנון בהליך הרישוי ומותאם בקווי הבנין והנחיות הבינוי ככל הניתן על מנת לייצר מקטע המשכי .

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/5174 "אפלטון – אייזיק חריף" אושרה למתן תוקף בתאריך 14.03.24. מטרת התכנית היא לאפשר את התחדשות המרחב ברחובות אפלטון ואיזיק חריף בשכונת יפו ג', באמצעות הריסת 3 מבנים קיימים והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל. התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל דירות מגוון, בבניה מרקמית משולבת עם מגדל וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל המפלט הקרקע. בהתאם לסעיף 6.11.1 לתכנית תא/מק/5174, תנאי לקבלת היתר יהיה אישורה של הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 100 מוצע בינוי מרקמי של שני מבנים בגובה 10 קומות, ובמגרש 101 בנין אחד בגובה 18 קומות. במגרש 101 מתוכנן מבנה ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, עם כניסה נפרדת מרח' אייזיק חריף. בהתאם לתכנית הראשית מתוכנן ניווד של 2 יח"ד ממגרש 100 למגרש 101, כך שבמגרש 100 יתוכננו 107 יח"ד ובמגרש 101 יתוכננו 133 יח"ד.

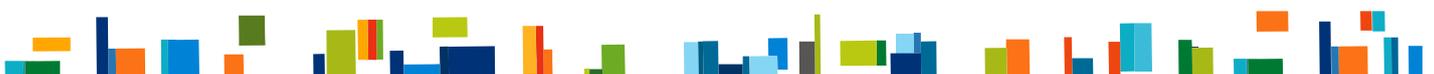


טבלת נתונים:

תכנית תא/מק/5174	נתונים	
14,815	מ"ר	שטחים עיקריים למגורים
5,185	מ"ר	שטחי שרות למגורים
450	מ"ר	שטחים עיקריים למבני ציבור
50	מ"ר	שטחי שירות למבנה ציבור
18 / 10	קומות	
69 / 34	מטר	
65% / 70%	תכסית	
85%	תכסית מרתפים	

עיקרי הוראות התכנית

התחדשות מרחב התכנון בין רחוב אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג'. התכנית קובעת זכויות בהתאם לסעיף 70 ב לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק). זאת באמצעות הריסת שלושת המבנים הקיימים, הכוללים 96 יחידות דיור קיימות ובניית שני בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, הכוללים 240 יחידות דיור חדשות. התכנית מחלקת את מרחב התכנון לשני תאי שטח למגורים תוך שמירה על שבילי הליכה קיימים כמרחב פתוח למעבר ושהיית הולכי רגל. במסגרת התכנית מוקצה שטח בנוי למוסדות ציבור בהיקף של כ 500 מ"ר המשולב בקומות המסד של הבניה המגדלית. בקומת הקרקע משולבים באופן נקודתי שימושי מגורים ושטחי ציבור מבונים תוך הסדרת תחום הדרך, שיפור מפלס הרחוב, הרחבתו ותוספת נטיעות. התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ומתייחסת למרחב התכנון כאל מתחם שלם להתחדשות עירונית, הנדרש להכנת תכנית עיצוב אחת.





- קו בנין צידי דרומי במגרש 100 : 4 מ'
 - קו בנין צידי צפוני במגרש 100 : 2.5 מ'
 - קו בניין צידי צפוני במגרש 101 : 3 מ'
 - קו בנין צידי דרומי במגרש 101 : 10 מ'
 - קו בנין צידי דרומי במגרש 101 לקומות המסד : 4.5 מ'
- ד. שטחים ציבוריים –

- בתא שטח 101 מוקצים שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ובקומה 1, בשטח כולל של 500 מ"ר (450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות). בנוסף לכך מוקצים שטח חצר של 100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח מרפסת של 105 מ"ר בקומה 1.
 - שטחים אלו ישמשו את מועדון הנוער "חץ קדימה" וכן את המשמר האזרחי והסיור הקהילתי. תכנון שטחים אלו בוצע בהנחיה ובתיאום אגף מבני ציבור.
 - הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה מרח' אייזיק חריף, ותופרד לשתי כניסות נפרדות - אחת למועדון הנוער וכניסה שניה למשמר האזרחי והסיור הקהילתי.
- ה. ניווד יח"ד ושטחים בין תאי השטח –

בהתאם לתכנית הראשית סעיף יב להוראות טבלה 5, ניתן במסגרת תכנית עיצוב זו לנייד יח"ד ושטחי בניה בין מגרשים 100 ו-101 ולהיפך, בהיקף של עד 5%.
לאחר דיוק של התכנון בפרויקט מבוקש ניווד של 2 יח"ד ו 155 מ"ר עיקרי ממגרש 100 למגרש 101.

אלו שטחי הבניה מעל הקרקע למגורים לפני הניוד :

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע
100	109	6455	2780
101	131	8360	2405

אלו שטחי הבניה מעל הקרקע למגורים לאחר הניוד :

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע
100	107	6300	2715
101	133	8515	2470

אין שינוי בשטחי מבנה הציבור, בשטחים התת-קרקעיים ובסך שטחי הבניה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ח. חומרים –

- חזיתות בניין A בן 18 קומות :
יחופה בחיפוי לוחות צמנט / פיבר צמנט בגוון בהיר.
בחזיתות ישולבו אלמנטים דמויי עץ מלוחות אלומיניום / HPL או חומר דומה.



הזכוכית וכל שאר חומרי הגמר יהיו ברפלקטיביות מירבית של 14%.

- חזיתות המבנים במגרש 100 יעמדו בהנחיות המרחביות התקפות.

ט. מרפסות -

- עפ"י הוראות התכנית הראשית סעיף 4.1 ב', המרפסות יבלטו כלפי רחובות אייזיק חריף ואפלטון בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקוי הבנין.
- קיים איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
- במרפסות הגג יותרו פרגולות להצללה, כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה.
- מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות למעט בדירות הקרקע בהן המעקות יהיו בנויים ואטומים.
- מעקה הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

י. מסתורי כביסה -

- יתוכננו כחלק מקונטור המעטפת ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
- בדירות עם כיוון אויר אחד בלבד יתוכנן מתלה כביסה קבוע באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

יא. חזית חמישית

- גגות המבנים ישמשו למערכות טכניות.
- המערכות לא יבלטו אל מעבר למעקה הגג העליון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור בגובה עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יטופלו מבחינה אקוסטית בהתאם לחו"ד אקוסטית ועפ"י דרישות היח' לאיכות הסביבה.

יב. תאורה אדריכלית

- לא מתוכננת תאורה אדריכלית למבנים.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסות הראשיות לבניינים יהיו מרח' אייזיק חריף וללא מדרגות
- הכניסה לשטחים הציבוריים תהינה מרח' אייזיק חריף וללא מדרגות.
- בתחום התכנית יהיו 2 רמפות כניסה לחניה -
רמפה דו נתיבית במגרש 100, רמפה חד נתיבית במגרש 101.

ב. קומת הקרקע

- החזית הפונה לרח' אייזיק חריף תשמש לשטחים משותפים ולשטחים ציבוריים.
- השטחים הציבוריים ממוקמים בחלקו הדרומי של מגרש 101.
- לא יותרו דירות גן. במגרש 100 ובחלקו המערבי של המבנה בלבד יותרו דירות בקומת הקרקע ולהן מרפסות בתכנית שאינה עולה על תכנית המרפסות החזרתיות של הקומה מעל והן לא יופנו לאיזיק חריף



ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע ימוקמו לובאים משותפים, חדרי אופניים, חדרי גז, חדרי דיירים, מחסנים משותפים, חדרי אשפה.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- בשני המגרשים מתוכנן חניון תת קרקעי בן 3 קומות.
- תקן החניה יהיה עפ"י התכנית הראשית:
- תקן חניה לדירות קטנות מ 55 מ"ר יהיה 0 חניות.
- תקן חניה מקסימלי לדירות גדולות מ 55 מ"ר יהיה 0.8 חניות לדירה.
- כאמור תקן זה הינו מקסימלי וכמות החניות הסופית תקבע בהיתר הבניה.
- תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניות אופניים ואופנועים יהיה 1.5 חניות ליחיד. גישה לחניון האופניים תעשה באמצעות מעלית בגודל שעומקה לא יפחת מ/ 2.0 מ' במבנה B1 A
- כניסות לחניונים:
- מגרש 100 – הכניסה תהיה מרח' אייזיק חריף באמצעות רמפה דו-סטריית ותמוקם בחלק הצפוני של המגרש ומוכלת במלואה בנפח הבנוי.
- מגרש 101 – הכניסה תהיה מרח' אייזיק חריף באמצעות רמפה חד-סטריית בלבד ותמוקם בחלק הצפוני של המגרש בקונטור הבנין.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

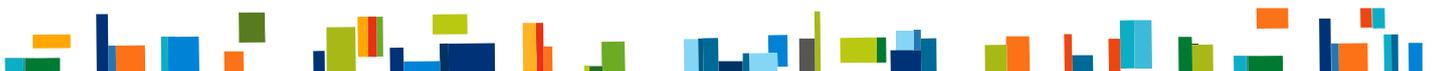
- המתקנים הטכניים, לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי חשמל, חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע. פתחי הורדת ציוד של חח"י לחדרי טרפו ימוקמו בהתאם להוראות חח"י וישולבו בפיתוח השטח.
- בפרויקט יתוכננו חדרי גז בקומת הקרקע של הבניינים, בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע.
- כל המערכות והמתקנים הטכניים יורחקו ככל הניתן מהשטח הציבורי הבנוי, ולא יהיו מגבלה לשימושם.

ב. מערכות מיזוג אויר –

- מעבי מיזוג אויר ימוקמו במסתורי כביסה דירתיים ו/או במסתור מערכות קומתי.
- מיקום מעבי מיזוג האויר של מבנה הציבור יתואם עם אגף מבני ציבור עד לקבלת היתר הבניה.

ג. איורור חניונים –

- שחרור עשן והוצאת אויר מקומות המרתף יבוצע באמצעות פירים העולים אל גגות המבנים.
- הכנסת אויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע, כחלק מהנפח הבנוי.



- חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים או לחילופין באמצעות פירי הכנסה זהוצאת אויר אשר ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע, ויעשה מאמץ להצניע ככל הניתן את הרפפות.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- מגרש 100 – פינוי האשפה יהיה באמצעות עגלות, כאשר לכל בנין יהיה חדר אשפה ומחזור בקומת הקרקע. פינוי האשפה מבנין B יהיה מרח' אפלטון. פינוי האשפה מבנין C יהיה מרח' אייזיק חריף.

- מגרש 101 – פינוי האשפה יהיה באמצעות דחסניות. חדר הדחסניות יופנה לרח' אפלטון. ע"מ לצמצם את גודל פתח חדר הדחסניות יבוצע שימוש בבמת הזזה או פתרון דומה בתוך חדר הדחסניות. בנוסף לכך ימוקם בצמידות חדר מחזור למגורים.

- למבנה הציבור יהיה חדר אשפה ומחזור נפרד, כאשר פינוי האשפה יבוצע אל רח' אפלטון.

ה. הנחיות אקוסטיות –

פרטי החזיתות יהיו עפ"י חו"ד אקוסטית שתאושר במסגרת היתר הבניה.

- חדרי המשאבות –

מתוכננים חדרי משאבות בקומת המרתף 3 - ובגג המבנה

יתוכננו כחדרים אטומים עם קירות בטון ומטופלים אקוסטית באמצעות דלתות כך שרמות הרעש

לא יעלו על 65 dB במרחק 1 מ' מהחדר בחניון,

בקומת הגג מפלס הקול לא יעלה על 60 dB במרחק 1 מ' מפתח האוורור ויעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סבי ר), 1990.

המשאבות יונחו על גבי בסיס צף למניעת וברציות רעידות למבנה

אוורור חדר משאבות במרתף יתוכנן ע"י מפוחים מושתקים וש.ע בגג המבנה

- גנרטור –

בגג הבניין יתוכנן גנרטור בתא אקוסטי לרמות רעש של 65 dB במרחק 7 מ' כך שרמות הרעש יעמדו

בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סבי ר), 1990.

בבסיס הגנרטור יתוכנן בסיס צף למניעת וברציות למבנה. גנרטור יתוכנן לזמן הפעלה בחירום בלבד.

- מערכות אוורור מרתפים -

בגגות ובמרתפים יטופלו אקוסטית ע"י משתיקים/תאים אקוסטיים/התקנת ווסתי מהירות, בסיסים צפים וכדומה כך שרמות הרעש יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סבי ר), 1990.

רמת רעש במרחק 1 מ' מפתחי אוורור **בגג המבנה** לא תעלה על 60 dB כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר או מטרד אקוסטי כלפי מבנים הסמוכים או לאנשים שוהים ברחבי המתחם באזורי מגורים.

- מיזוג אוויר

מעבי מזגן יתוכננו בגגות המבנה/ במסתורי כביסה . רמות רעש של מעבים **בגג המבנה** לא יעלו על סף

58 dB במרחק 1 מ' בשעות הלילה



רמות רעש של המעבים במסתור כביסה לא יעלו על סף 56 dB בשעות הלילה תוך כדי עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סבי ר), 1990. המעבים יונחו על גבי בסיסים צפים למניעת רעידות למבנה. במסתור כביסה כפולים יתוכנן קיר הפרדה בין המסתורים או שיהווה הפרדה אקוסטית בגג המבנה יתוכנן מעקה גג בגובה של 1.6 מ' לפחות.

▪ חדר טרפו

חדר טרפו תוכנן בקומת מרתף 1-

חדר טרפו נמצא בבעלות ובלעדית ובהחזקה מלאה של חברת חשמל. תכנון החדר מתבצע ע"פ הנחיות שלה.

חדר טרפו בנוי בטון בעובי 20 ס"מ לפחות. מומלץ לתכנן דלת אקוסטית בעלת כושר בידוד אקוסטי 30 dB בכניסה לחדר טרפו בתאום עם חברת החשמל. אוורור החדר מתבצע באמצעות אוורור טבעי. פתחי הכנסת אוויר וש"ע ממוקמים בקומת קרקע.

ערך לחץ הקול הצפוי במרחק 1 מ' מפתחי האוורור יהיה כ- dB(A)55

▪ דחסן אשפה

בפרויקט מתוכנן דחסן אשפה בקומת הקרקע

קירות החדר יתוכננו מבטון בעובי 20 ס"מ לפחות.

מפלס הקול של הדחסן בעת הפעולה לא יעלה על $L_{max} = 75 \text{ dB(A)}$ ממרחק 2 מ' בתוך החדר מפלס הקול לא יעלה על 65 dB(A) במרחק 1 מ' מפתח האוורור. פתח האוורור לא יופנה לעבר חלונות סמוכים.

על פתח האוורור/ שחרור עשן יותקן תריס אקוסטי דגם AL50 או ש"ע.

דלתות הגלילה של חדר הדחסן יהיו אקוסטיות לקריטריון של $R_w = 26 \text{ dB}$

דלת גישת אדם לחדר הדחסן תהיה בעלת אינדקס בידוד אקוסטי $R_w = 30 \text{ dB}$

על מנת למנוע רעידות למבנה יתוכנן יסוד צף תחת דחסן האשפה.

שוט האשפה ינותק מקונסטרוקציית המבנה על ידי מחברים גמישים

1. כיבוי אש –

מגרש 100 – רחבת כיבוי אש תמוקם במרווח שבין בניינים B ו-C על רח' אייזיק חריף.

מגרש 101 – רחבת כיבוי אש תמוקם בסמיכות לחדר הדחסנית על רח' אפלטון.

2.6 בניה בשלבים:

הפרויקט יבוצע בהינף אחד.

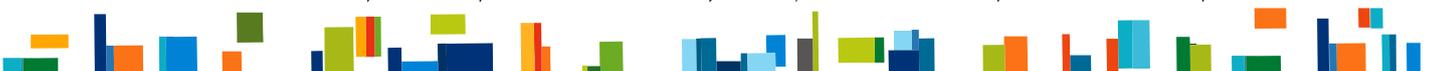
3. הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/ זיקות הנאה

▪ בהתאם להוראות התכנית הראשית הוגדרו שטחי זיקת הנאה, כמסומן בתשריט.

▪ זיקת ההנאה הינה רצועה המשכית לרצועת ההליכה במדרכה ברחובות אייזיק חריף ואפלטון,

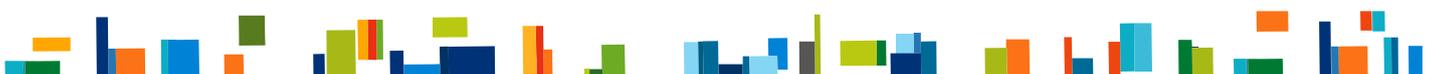
וכן רצועת ההליכה בין שני רחובות אלו, בהמשך לשביל הציבורי הקיים בחלקה 214.



- הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחי זיקות ההנאה – שטחי זיקות ההנאה הצמודים למדרכות יהיו המשכיים ורציפים למדרכות הקיימות, יתוכננו לפי סטנדרט עיריית ת"א ויתוחזקו ע"י העיריה. לנושא זה ייחתם חוזה בין יזם התכנית לבין העיריה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- חומרי הגמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א.

3.2 פיתוח השטח

- תכסית המבנים תהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית ולא תעלה על 70% במגרש 100 ו 65% במגרש 101. תכסית קומות המרתף לא יעלו על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות.
- תישמר רצועת גינון של 2 מ' כלפי הרחובות אייזיק חריף ואפלטון. תותר הצמדות נקודתית לדופן רחוב אייזיק חריף לטובת חדרי הטרפו, כמסומן בתשריט.
- עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעל נפח קרקע מספק בהתאם למפרט תקף של עיריית ת"א.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו לפחות 1.5 מ' למעט חריגה נקודתית לצורך קונסטרוציה או מערכות המבנה.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע את שקיעת המצעים.



4. מאפייני בניה ירוקה

- 4.1 תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 4.2 במסגרת תכנית זו מצורף נספח סביבתי הקובע הנחיות לנושא זה.
- 4.3 הפרויקט עומד בדרישה ל 4 כוכבים לבניה ירוקה ובדרישות של הרשות לעמידה בסעיפים ספציפיים בערכים גבוהים מהנדרש בתקן:
- דירוג אנרגטי A לבניין ו B ליחיד. התקבל אישור המחלקה הסביבתית ל חריגה ב 3 יחיד מדירוג B ל דירוג C.
- בפרויקט מתוכננות מערכות שמטרתן לחסוך בהוצאות אנרגיה חשמלית. היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו:
- סה"כ ייצור אנרגיה מתחדשת באמצעות PV MWH 99.6 בשנה.
- ייצור האנרגיה אינו עומד בדרישה התחליפית לשימוש במערכת תרמוסולרית. לפיכך הנושא ממשיך להבחן ולתת מענה שיהיה ההולם ביותר לסביבה.
- ההתייעלות האנרגטית חושבה בתוכנת דיזיין בילדר, חסכון באחוזים ביחס למבנה ייחוס בבנין A כ-36%, בבנין B כ-38%, בבנין C כ-36%.
- 4.4 הצללות – הוגשו דוחות הצללות לרבות הדמיות והשפעת הצללות על הבניינים. הדוח אושר ע"י המחלקה הסביבתית
- 4.5 חניות אופניים בפרויקט 150% מסך יחידות הדיר, בהתאם לאישור הרשות.
- 4.6 הידרולוגיה - החדרת מי נגר לקרקע בהתאם לדרישת הרשות לפחות 50% הוגשה חו"ד הידרולוגית בהתאמה. סך- כל הטיפול במי הנגר העילי הינו 27.4 מ"ק /10 דקות, המהווים כ- 55% מספיקת מי הנגר העילי הנוצרת במגרש באירוע % 10/20 דק.
- 4.7 סקר עצים - בוצע סקר עצים לפרויקט. בשטח המגרש לא קיימים עצים לשימור.
- 4.7.1 קיימים עצים לשימור מחוץ לשטח המגרש. בשטח המגרש קיימים 2 עצים לכריתה, מעל מרתף החניה.
- 4.7.2 עצים לשתילה – בפיתוח בניין A יינטעו 18 עצים בוגרים חדשים ובפיתוח בניינים B+C יינטעו 23 עצים בוגרים חדשים, שהם מעל הדרישה של 1 עץ לכל 50 מ"ר, בנוסף, יינטעו עצים קטנים, סך הגינון מהווה מעל 50% משטח המגרש בניכוי תכסית.
5. ניהול מי נגר ושטחים פתוחים - הפרויקט עומד בדרישת הרשות להחדרת 50% מי נגר לפחות, עם 55% אשר כולל השהיית מי גגות וביצוע בורות החדרת מי נגר אל הקרקע. נפח השהיה למי הגגות של כ- 101.66 מ"ק
- כושר ההחדרה המשוקלל של הקידוחים המוצעים הינו 217.2 מ"ק/יממה ו- 36.2 מ"ק/שע בחיבור יכולת ההחדרה השעתית והימתית עם נפח מערכת מערכת ההחדרה (23.57מ"ק) ונפח מערכת יגג כחולי (101.66מ"ק) נקבל יכולת טיפול של 342.4 מ"ק/יממה ו-161.43 מ"ק/שעה, העומדות בספיקת מי הגגות והחזיתות באירועי גשם בהסתברות 2% למשך יממה ושעה (329.9 מ"ק /יממה ו-114.4 מ"ק/שעה).

5. גמישות:



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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
8. עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

8. תנאי לתעודת גמר:

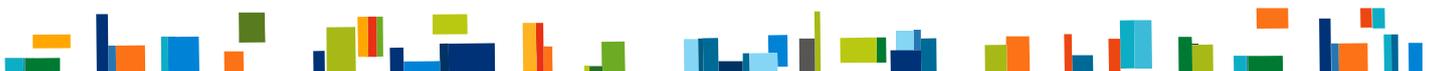
1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות לבניה בת קיימה חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ויחידת אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
11. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת לשטחים הציבוריים הבנויים

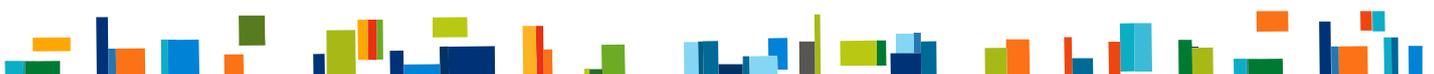


בישיבתה מספר 0012-25'ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
11. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת לשטחים הציבוריים הבנויים
12. תקן הבניה הירוקה יתאם את תיק המיידע ויעמוד על 3 כוכבים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי



התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 23.10.2023 נדרשנו לערוך דיון משלים בוועדה מקומית תוך הצגת מסמך סביבתי שלם, הסבר מובא בסוף דרפט זה:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מרחב תעסוקה ביצרון דרום- רחוב תובל. מערב: רחוב יגאל אלון. צפון: חלקה 44 (האומנים 7), חלקה 43 (תחנת דלק ומבנה משרדים של חברת "דלק"). מזרח: רחוב האומנים.

כתובת: רחוב יגאל אלון 100.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר		112, 111, 107	

שטח התכנית: 4.609 דונם

מתכנן: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: עופר ארביב (א. ליבנטל) ציון עופרי (עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ) הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חלקה 111 גוש 7094

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25

חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2 עיריית תל אביב-יפו	חלקה 112 גוש 7094 חלקה 107 גוש 7094 מצב השטח בפועל: חלקה 112:
מבנה סיפולוקס נמצא באזור תעסוקה בצרון (רח' יגאל אלון 100) אשר שימש בעבר את משרדי חברת סיפולוקס תעשיות בע"מ.	
שמירה על מבנה התעשייה מהווה זיכרון לעבר התעשייתי המפואר של האזור הזה הנמצא כיום בעיצומו של תהליך התחדשות והפיכתו למרכז עסקים ראשי בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר באינטנסיביות גבוהה. במסגרת תכנית בניין עיר תא/3255/ב נקבע כי המגרש עליו נמצא המבנה הינו בייעוד למבנה ציבור. המבנה מוגדר בתכנית כמבנה שאינו להריסה. מבנה זה בן שלוש קומות ואגף שני בן שתי קומות.	
קיים שלד מבנה. מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.	חלקה 111 : חלקה 107 :
תכנית מתאר מקומית 3255/ב'	מדיניות קיימת:
	מצב תכנוני קיים:
תא/3255/ב-ביצרון תא/5000 תא/צ'	תב"ע תקפה:
תעסוקה מבנה ציבור	ייעוד קיים:
12.019 דונם	שטח תכנון:
	זכויות בנייה:
12,561.5 מ"ר. עיקרי (60%) : 7,536.9 מ"ר שירות (40%) : 5,024.6 מ"ר תכסית : 60%	ייעוד- תעסוקה : ייעוד- מבני ציבור :
שטח מגרש : 623 מ"ר שטח מבנה קיים : כ- 900 מ"ר שטח עיקרי : 1246 מ"ר (זכויות עפ"י תא/צ') שטח שירות : 436.1 מ"ר	מצב תכנוני מוצע:
	מטרות התכנון:
1. פיתוח והתחדשות אזור התעסוקות מעורב השימושים בביצרון. 2. הקמת מגדל בן 45 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות), מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור בנויים. 3. שימור ושיפוץ מבנה סיפולוקס ההיסטורי בייעוד מבני ציבור. 4. העברת זכויות בניה למגדל המוצע ממבנה ביי"ס תל נורדאו לשימור בהגבלות מחמירות. זכויות בניה אלו ימוקמו בקומות 24-28 וישמשו לתעסוקה בלבד. 5. קביעת מספר יחידות דיור ל- 88 יחידות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 83 מ"ר עיקרי.	

לתכנית ע"י	לתכנית ע"י	40	16,154			-	-	60	23100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		40	560			-	-	60	840	מסחר	
		40	800			-	-	60	1200	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	-	-	בהתאם לתכנית צ'	בהתאם לתכנית צ'	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית ע"י	בהתאם לתכנית ע"י	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: עד 88 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: לא יפחת מ-80 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- א. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
 - ב. על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר חלק מהשטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
 - ג. אזור התעסוקה ביצרון בו ממוקם הפרויקט תוכנן כאזור תעסוקה. האזור המצוי ממזרח לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור מעורב" הכולל כ-1,000 יחידות דיור, ובו הוקצו לצורך כך שטחי ציבור עבור שרותי ציבור נורמטיביים שישרתו את האוכלוסייה הצפויה. האזור המצוי ממערב לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור תעסוקה" ולכן לא הוקצו בו שטחי ציבור נורמטיביים.
- תכנית המתאר המקומית תא/5000 מאפשרת שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו.
- בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

המלצות:

1. מתוך הקצאה נדרשת של 1.4 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית- לא כולל שטח ביעוד למבנה ציבור שהוקצה בתכניות קודמות), מומלץ כי יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:
 - א. שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1,400 מ"ר יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט (בהתאם לחישוב של 700 מ"ר, המהווים מחצית משטח הקרקע הנדרש עבור יעודים ציבוריים כפול רח"ק 2). השטח יוקצה כאגף נפרד ממזרח לשטח ביעוד למבנה ציבורי הקיים (מבנה סיפולוקס) ובסמוך אליו. הבינוי יתוכנן כך שיוכל לאפשר הצמדת חצרות לשטח הבנוי במפלסי הבינוי או על גג המבנה, כך שיוכל לשמש כשרות לגיל הרך במידת הצורך.
 - ב. יתרת השטח הנדרש בהיקף של כ-700 מ"ר ישמש לצורך הרחבת מדרכות והרחבת רחוב יגאל אלון – בהתאם להמלצת אגף התנועה.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

2. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):
- האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים.
- בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:
1. שימור מבנה סיפולוקס .
 2. קירווי האיילון.
3. מימוש המגורים במתחם :
- קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, בהתאם למאפיינים של סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בתכנית.
- ההמלצה היא כי מימוש פוטנציאל המגורים בתכנית יותנה במתן מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם להמלצות מסמך זה, וכן התאמת השטח הממוצע של יחידת דיור וכן תמהיל יחידות הדיור למדיניות העירונית בנושא, בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

החלטת ועדת שימור

- ישיבה מס' 1904, 23.12.2019
- מבנה סיפולוקס ממוקם במרחב תעסוקה ביצרון בצומת יגאל אלון ורחוב תובל, צומת חשובה שמהווה שער כניסה למרחב מגשר ביצרון-יהודית. תכנית 3255ב' אשר על בסיסה מקודמת התכנית שינתה את ייעוד הקרקעות מאזור תעשייה לאזור תעסוקה וקבעה את המבנה הנדון לא להריסה ובייעוד ציבורי. שטחה הכולל של תכנית סיפולוקס 12 דונם, ובה מתוכנן מגדל בן 42 קומות לשימושים מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים ושטחים ציבוריים מבנויים), מבנה סיפולוקס ההיסטורי בתא שטח נפרד.
- תכנית 3255ב' זיהתה את ייחודו ומיקומו וקבעה כי ישמר, בעבר היו מספר מבנים אשר שירתו את מפעל סיפולוקס שימש לייצור, מכירה ומשרדים של המפעל. כיום נותר רק מבנה אחד שלם, בניין בן שלוש קומות אשר היווה את משרדי החברה, שטחו כ- 900 מ"ר.
- למבנה ערך היסטורי כנרטיב של אזור תעסוקה ביצרון, ולשם כך התוכנית קובעת הוראות לשימור מעטפת המבנה למעט חיבור באמצעות גשר למגדל. בנוסף תתאפשר מימוש זכויות עפ"י תכנית צ' בתוספת בניה. החיבור באמצעות גשר יהיה לקומה הציבוריות במגדל. חיבור המבנים והגדלת שטח הציבורי יאפשר גמישות מקסימלית בקביעת הפרוגרמה. כל תוספת הבניה ואופן השתלבותה עם מעטפת המבנה הקיים, תבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.
- סוכם:** שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י תכנית צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי.

הדמיות המבנה



א"ת ספטמבר 2007



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל לאלון בהתאם למסמך המדיניות לרחוב. חניה תת קרקעית על פי התקן התקף (במועד הוצאת היתרי הבניה) לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בתת הקרקע. פתרון לפריקה וטעינה למסחר ומשרדים בתת הקרקע בקומה 1- . פתרון לפינוי אשפה מתת הקרקע, ובנפרד למסחר ומשרדים מהמגורים. במתחם מוצע מפרץ הורדת נוסעים ושליחים ברחוב האומנים, חניה בתקן מופחת נוכח מערכות היסע המונים סמוכות (מטרו, רכבת מהיר לעיר, רשת אופנים).

עיצוב:

הבניין המוצע מותאם לגריד העירוני ואזור התעסוקה בצרון. המבנה בקרן הרחובות יגאל אלון, תובל והאומנים כאשר הבינוי מייצר חזית ודופן פעילה מלווה רחוב. קומות המסד הינן מקבילות לרחובות הסובבים – יגאל אלון, תובל והאומנים. קומת המסד הראשונה מייצרת קומה מסחרית בעלת חזית פעילה לכל אורכה, עם כניסה למגדל התעסוקה ולמבנה הציבור מרחוב יגאל אלון, ולדיירי המגדל מרחוב האומנים ולשטחי הציבור מרחוב תובל.

המגדל משלים את קו הרקיע על רחוב יגאל אלון במקביל מגדל "אלקטרה" הקיים בפינת הרחוב הנגדית, מגדלי אלון לאורך המע"ר החדש של תל אביב-יפו. משתלב עם הגריד הבנוי והרחבות החוצים את אזור התעסוקה.

התייחסות לסביבה:

מטרת התכנית הינה התחדשות האזור על ידי הקמת מגדל מעורב שימושים עם קומת מסד המתיישר עם גובה מבנה סיפולוקס ההיסטורי. בינוי זה מלווה רחוב ובעל חזית פעילה לאורך יגאל אלון, רחוב תובל והאומנים. תכנון זה מייצר מרחב פעיל להולכי הרגל הסובבים, ומיישם הלכה למעשה את התפיסה לרחוב יגאל אלון.

פיתוח המרחב הציבורי ברחוב יגאל אלון תוכנן בהתאם לשפת רחוב ראשי בדגש על מרחב הליכתי ורוכבי אופניים. התכנון כולל מדרכה ברוב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - 0012-25'

רציפה ללא מכשולים ברוחב 2 מ', מרחב עונתי ברוחב 3 מ', מדרכה לתנועה חולפת של הולכי הרגל ברוחב 3 מ', רצועת מתקנים ברוחב 2.2 מ', שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' אשר הינו המשכי לשביל הקיים ברוחב יגאל אלון.
בתחום התכנית השטח עד לקירות המבנה מסומן כזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור הרחב.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

הפרויקט מפתח את רחוב יגאל אלון על פי רצועות התכנון לרחוב יגאל אלון, כולל רציפות לשבילי האופניים מצפון ודרום. התכנית מציעה שביל אופניים ופיתוח מדרכה ציבורית לאורך רחוב תובל בהתאם למסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ובהתאם לפיתוח הסטנדרטי של עיריית תל אביב. מבנה "סיפולוקס" הקיים על חלקה 112, מיועד לשימור ושיפוץ ביעוד ציבורי. תנאי להיתר בניה הינו השלמת שיפוץ ובינוי המבנה. התכנית מסמנת זיקת הנאה לאורך רחוב יגאל אלון וסביב המבנה לאורך רחוב תובל ורחוב האומנים. זיקות ההנאה בכל השטחים הפנויים למעבר הולכי רגל ירשמו מקירות המבנים ללא גדרות או מכשולים.

בנוסף יוקצו כ- 1,400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים באגף נפרד המתוכנן בקומת המסד הראשונה (מעל קומת המסחר) עם אפשרות חיבור למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

דיווח אודות יידוע הציבור:

במסגרת פרויקט זה נערך תהליך של **יידוע ציבור** שכלל מפגש תושבים ציבורי בו הוצגו תכניות המקודמות במרחב התכנוני הרחב ובדגש על תכנית סיפולוקס ותכנית חח"י-קרמינצקי. למפגש הוזמנו תושבים ובעלי עסקים בשכונות ביצרון ורמת ישראל. המפגש התקיים ב- 10.07.19 במרכז הקהילתי רמת ישראל- ביצרון.

התייעצות ממוקדת עם תושבים ובעלי עסקים

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

מסלול התייעצות	שלב בתהליך	עבור מי?	סוג המפגש	המטרה	תאריך
התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה	לפני הפקדת התכנית	תושבים ובעלי עסקים בשכונת ביצרון ורמת ישראל	מפגש ציבורי	הצגת התכנית	10.07.19

מטרת המפגש: הייתה ליידע את התושבים ובעלי העסקים אודות התוכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.

מהלך המפגש: במפגש הוצג רקע תכנוני כולל של אזור התעסוקה ע"י נציגת מחלקת תכנון עת"א-יפו, הוצגה תכנית מתחם סיפולוקס ע"י אדריכל הפרויקט, הוצגה תכנית חח"י-קרמינצקי, והוצגו פתרונות לנושא התחבורה והתנועה באזור התעסוקה ביצרון ע"י נציגת אגף התנועה של עת"א-יפו.

הנושאים והשאלות שהמשתתפים העלו:

העלו חשש שגובה הבניין גבוה מדי והוא יסתיר את הנוף מהבניינים ברחוב ההשכלה 17.
בנושא נוף ועצים עלתה בקשה לקיים חשיבה חדשה לגבי התכנון הנופי והעצים במרחב הציבורי, במטרה שיספקו הצללה נאותה. כיום אין הצללה מספקת.

מבני הציבור, המרחב הציבורי והרחוב

- ביקשו לתכנן חזיתות פעילות לאורך הרחובות במתחם ולא רק לאורך יגאל אלון.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

- חסרים באזור שטחים ירוקים, שטחי ספורט ואמנות.
 - עלתה בקשה שיינתן מענה לרווחת תושבי השכונות. כולל חללים ציבוריים לפעילויות תרבות שלא קיימות באזור ולא רק מסעדות יוקרה.
- הבניין ההיסטורי**
- הודגשה חשיבותו של שמירה על הבניין.
- תנועה ותחבורה**
- חשש שהמתחם יכביד על עומסי התחבורה שכבר קיימים באזור התעסוקה.
 - אילו פתרונות תנועה קיימים (לשנים הקרובות ולא לעתיד הרחוק) להקלה בעומסים ובפקקים ואיך העירייה מתכוונת להפחית למינימום את התנועה שכבר היום זולגת מאזור התעשייה לשכונה ומעמיסה עליה עד כדי סתימתה?
 - חסר מתחם חנייה למוניות ואוטובוסים ואין הסדרי תנועה שיקלו על חסימת התנועה על ידי רכבים אלו.
 - תקן החניה במתחם נמוך מדי.

פרסום תוצרי המפגש: המצגות ופרוטוקול המפגש נשלחו לכתובות המייל של המשתתפים, **לסיכום:** סוגיות בנושא שעלו יבואו לידי ביטוי לעת הכנת תכנית העיצוב. סוגיות התנועה נענו וכן צורף למסמך זה חו"ד תחבורתית.

חוות דעת תחבורתית:

תחבורה ציבורית

- אזור הפרויקט משורת באופן נרחב על ידי כלל אמצעי התחבורה הציבורית כיום ובעתיד עוד יותר:
- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק הליכה של 280 מטר.
 - רכבת קלה – הקו האדום – תחנת יהודית ממוקמת במרחק הליכה של 580 מטר (דרך גשר יהודית).
 - אוטובוסים – קווי אוטובוס רבים עוברים בציר יגאל אלון ובדרך השלום, כאשר בציר יגאל אלון מתוכנן נתיב לכיוונים דרום וצפון.
 - שאטל הנתיב המהיר – תחנות הורדה/העלאה ממוקמים במחלף השלום ומאפשרים את הנגישות לחניון שפירים.
 - מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-100 מטר.

אופניים

שבילי אופניים מקוטעים קיימים בדרך השלום ובציר יגאל אלון. עם השלמת שדרוג ציר יגאל אלון ייווצר רצף של שביל האופניים שיתחבר לרשת שבילי האופניים המתוכננים במסגרת תכנית אופני-דן. התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון. זיקת ההנאה מאפשרת בין היתר את הארכתו צפונה של שביל האופניים הקיים היום עד לרחוב תובל. חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

הולכי רגל

התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון וברוחב של 4 מטר בתובל ובאומנים. זיקות ההנאה המוצעות יוצרות מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל למתחם סיפולוקס, באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. הדבר חשוב ביותר לנוכח ריבוי אמצעי התחבורה הציבורית באזור אשר צפויים להוביל לנפחי תנועה גדולים של הולכי רגל מ/אל התחנות. כמו כן, זיקות ההנאה המוצעות מאפשרות מרחב ראוי להמתנה בקרבת תחנת האוטובוס ביגאל אלון.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - 0012-25'

גשר מחלף השלום וגשר יהודית החדש מאפשרים נגישות הולכי רגל גם לצידו המערבי של נתיבי איילון.

תנועת רכב מנועי

- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את כמות היוממים המגיעים לאזור באמצעות רכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- הורדת נוסעים – מפרץ הורדת/איסוף נוסעים ממוקם ברחוב האומנים ובסמוך לרחוב תובל.
- אופנועים – השטחים הנרחבים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה:

בחלקה 43 קיימת תחנת דלק. המשאבות מרוחקות כ-23 מ' מגבול החלקה. ישנה הפרדה אנכים של 40 מ' בין תחנת הדלק לקומות המגורים. שינוי מיקום המגורים יהיה מותנה בבדיקת זיהום אוויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיתרו יהיו על פי הגדרת תמ"א 18 למבנים ומוסדות ציבור במרחק הקטן מ-80 מ' מתחנת דלק. קומות המגורים מרוחקות במידה מספקת מנתיבי איילון, כך שלא צפויה להיות איכות אוויר ירודה בסביבתן. מבחינה מיקרו-אקלים, שימוש בגג המסד לשימושים בעלי שהייה ארוכה כגון בתי קפה וכד', יחייב את התקנתם לאמצעים למיתון הרוח ו/או קירוי הגג.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

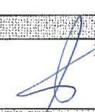
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולוקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>בניה לפי צי' + רוחב המדרכה המוצע בתכנית לאורך יגאל אלון עומד על 13 מ. +</p>	<p>התכנית נושאית 3.5.1 ג) סעיף 3.6.14 (ב) רחוב עירוני- רחוב המדרכה</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעד: -רחוב יגאל אלון רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ תובא תווית דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית + תקן בהתאם לתקנות התכנון וחניה</p>	<p>דרך עורקית עירונית: סעיף 3.8.2 (ז) שבייל אופניים: סעיף 3.8.1 ג) שבייל אופניים</p>	<p>לפי נספח תחבורה: רחוב יגאל אלון- דרך עורקית עירונית שבייל אופניים</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חוייד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית</p>	<p>תכנית 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חוייד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אלנות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>קיים נספח תשתיות הוראות לחלול מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחנות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוי (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מאות הסעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלופי)
סעיף (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסובך בסעיף (3) בטופס זה.			
מחנך הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0273274		22.12.19
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	243876-9		6.10.2019

חברות | 2017

העתקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - 0012-25ב'

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית נוספת מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
7. אגף התנועה ממליץ על תקן החנייה - 1 : 0.8 למגורים, 1 : 350 לתעסוקה, 1 : 100 מסחר וציבורי, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדות חניות לצורכי תעסוקה.
8. שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י זכויות הבניה לפי תא/ צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי. הוראות צ' תקפות למגרש בייעוד מבני ציבור.
9. מה"ע רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה. תכנון תאי השירותים בהתאם למדיניות התקפה.
10. תנאי למתן היתר בניה מעל לרח"ק 8.5 הינו השתתפות בקרן מימון קרוי איילון
11. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. כתב שיפוי.
 - ב. הסכם עם אגף נכסים.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - ד. אישור משרד הביטחון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

- לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.
 אדר' יגאל לוי : מציג את התכנית.
 אסף הראל : המטרים היום יש חיבור בין המגדל למבנה האורכי לבנין אז לכאורה אפשר לבקש את שטחי הציבור היום במגדל, למה שטחי ציבור עתידיים.
 איל רונן : יש שטחי ציבור בתוך המגדל במסד של המגדל.
 אסף הראל : הצגתם שטחים עתידיים.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 15 - 0012-25	507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר

יגאל לוי: אנחנו בונים במגדל כהפרשה ציבורית 1400 מ' בנוסף בנין סיפולוקס יש לו 1600 מ' זכויות בניה סה"כ מאסת בניה של שטחי ציבור על הצומת של כ- 3000 מ"ר במסגרת הבנין הקיים אפשר לממש 900 מ"ר מיד כי יש שטחים בתוך המעטפת.
אלי לוי: הבנין כולו של העירייה.
איל רונן: השטחים מעל המבנה על המגרש הציבורי. תועלות של התוכנית לצד השימור והוספת המטרים זו קרן לקירוי אילון הרחבת המרחב הציבורי.
אודי כרמלי: הסיבה שהמבנה יהיה לא להריסה אלא לשימור היה להשאיר את הסיפור ההיסטורי של המקום. המטרה הייתה לשלב אותו בקונטקסט ציבורי שאפשר להוסיף לו וכן לשמור על הערכים של המקום. נעשה פה עבודה מצוינת של האדריכל בשילוב.
אסף הראל: הפרויקט נראה טוב אבל האם ניתן להוסיף עוד קומה ציבורית?
איל רונן: המגרש השכיר ממצה את זכויותיו מכוח תוכנית המתאר.
אסף הראל: אני מעדיף להשאיר כך. אני חושב שאם היינו את 900 מ' היו מעבירים לתוך המגדל או שאין פרויקט אני מהמר שהם היו אומרים בסדר.
אודי כרמלי: צ' זה שטח חום אם מביאים.
מיקי זיידמן: פודיום תומר לזרימה אבל בגובה שלו תגרום אולי לחסימת זרימת אויר ממערב.
אודי כרמלי: זה אותו גובה של המבנה
מיקי זיידמן: עשיתם מסמך מדיניות טוב, הגענו לפשרה. עוד 1000 יח"ד למה שלא תעשו מסמך מדיניות להכל? תרומה אני רוצה הסבר כמותי. היזם מקבל תוספת זכויות של פי ארבע וחצי, מה התרומה שהוא נותן? 5000 מדברת על טווח מדוע בהקניית הזכויות אתם פי 4.5. בנוסף זיקה לצורך השכונה. אם יש מקום להקנות את הרח"ק המקסימלי הוא בשורה הראשונה ביגאל אלון.
אסף: לתקן דרפט בצפיפות לא יפחת במקום לא יעלה.
איל רונן: נתקן גודל דירה בממוצע לא יעלה על 80.
אודי כרמלי: איל תבדוק את מתמטיקה.
איל רונן: ניווד הזכויות השלמת כתב התחייבות בין היזם לעירייה לנושא ביצוע השימור, ואפשרות המרת שטחי המגורים לתעסוקה.
מלי פולישוק: בנוגע לתחנת דלק - מה עם דוח בדיקת קרקע? צריך לעשות בדיקה לפני החפירה. התחנה ליד.
דורון ספיר: יש לנו נוהל, עושים בדיקות כל הזמן.
אסף הראל: אם אפשר את התקציב של קירוי איילון להעביר למרפסות אז גם כדאי להכניס לתוכנית.

בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף:
 - א. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
 - ב. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
 - א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
 - ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
 - ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ליאור שפירא.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 0012-25 - 15

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשרר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :

1. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
2. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
 - א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
 - ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
 - ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786 ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : תכנית סיפולוקס נמצאת לאורך יגאל אלון. תוכנית שאושרה ב1.1.20 ואז היתה מגיפה הקורונה התוכנית לא הופקדה בפועל. בנוסף לכך לא נחתמו הסכמים בין אגף נכסים לחוכר התוקף של ההחלטה פג כך שרק עכשיו התוכנית הגיעה להפקדה ולכן אנחנו מבקשים שתאשרו את ההחלטה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית בפועל.

שירה ספוקויני : התוכנית כוללת מרכיבים של ניווד זכויות מבנין עירוני בתל נורדאו. מיטל להבי : אתם מוסיפים 4 קומות

שירה ספוקויני : זה לא כתוב במפורש ונדרשנו להגיד זאת, תיקון מסמכי התוכנית לעניין היקף הזכויות במגרש המוסר ב"ס תל נורדאו כך שישקף את הזכויות המנוידות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית. כלומר צריך לעדכן את היקף הזכויות שמנוידות בתל נורדאו. כלומר מפחיתים עוד שלוש מאות מטרים מתל נורדאו. זה יכנס כתנאי טכני עמית גולדשטיין : התוכנית נמצאת בסמיכות לקו מטרו אז תתבקשו לבצע תיאום מול נת"ע.

איסרא חג'אזי : כתוב בהחלטה מיטל להבי : מאחר שזו חזית ארוכה על יגאל אלון צריך לציין יותר את ההתייחסות לתחבורה הציבורית ולראות שאפשר לשים תחנה בחזית הזו וסככה ראויה אודי כרמלי : אלו בדיוק הדברים שאנחנו עושים בתוכנית עיצוב ויש כאן זכות דרך. אם צריכה להיות תחנת אוטובוס היא תראה איך כמה. דורון ספיר : צריכה להיות התייחסות לתחבורה ציבורית ושהועדה תראה את ההתייחסות לתחבורה ציבורית שבדקו מוניות אוטובוסים וכל הנושאים הללו. כמו שיש עצים שיהיה גם נושא של תחבורה ציבורית. שיהיה כתוב באופן ברור.

בישיבתה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשרר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :

1. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
2. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
 - א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

- ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
- ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
3. תנאים להפקדת התכנית בפועל:
- א. הוא השלמת התיאום עם נת"ע.
- ב. תיקון מסמכי התוכנית בעניין מחיקת היקף הזכויות במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו, כך שישקף את הזכויות המנוידות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

התוכן	מס' החלטה
4600/מק/תא/507-0215558 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10289 בעמוד 4448 בתאריך 21/03/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
הארץ 24/02/2022
מעריב הבוקר 24/02/2022
מקומון ת"א 24/02/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מיקי זיידמן
עו"ד שוב משה

שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201
ויצמן 2 ת"א 6423902

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	<p>א. העדר מסמך מדיניות מעודכן (סעיף 1 בהתנגדות)</p> <p>1. העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב .</p> <p>2. העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר</p>	<p>1. קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345 שאושר ב 2017 ועודכן ב 01/01/2020 .</p> <p>2. המסמך אושר שנה לאחר אישור תכנית המתאר ועודכן ב 2020.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	
		<p>ב. הקצאות לצרכי ציבור (סעיף מס' 2 בהתנגדות)</p> <p>1. נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד.</p> <p>2. המתנגד דורש יצירת שטח פתוח של 1.4 דונם לפחות</p> <p>3. אי ניצול רח"ק מרבי של 2.7 בתחום השטח הציבורי</p> <p>4. נדרשת הבהרה לנושא מימוש בניית מבנה הציבור</p> <p>5. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים</p> <p>6. שיעור ההפקעה הינו 16% בלבד, והינו נמוך משמעותית מההפקעות בתוכניות אחרות בסביבה</p>	<p>1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי , לא נדרש עדכון פרוגרמתי.</p> <p>לאזור התעסוקה , בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות הנוספות בתחומה.</p> <p>2. סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה."</p> <p>3. התוכנית מקצה 623 מ"ר</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא זיקת הנאה ולדחות את שאר הטענות</p>	<p>סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה."</p>

		<p>עבור שטח למבני ציבור , זכויות הבניה במגרש לפי צ'. בשטח זה קיים מבנה לשימור אשר ניתן להוסיף לו בנייה חדשה בהתאם להוראות מחלקת השימור. , כמו כן התוכנית מקצה 1400 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים. ההקצאות</p> <p>נקבעה על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית.</p> <p>4. סעיף 4.1.2 (ב) הוראות בינוי (1) קובע כי הקמת שטחי הציבור הבנויים יחולו על מבקש ההיתר . כמו כן סעיף 4.2.2(א)(3) קובע כי שימור מבנה סיפולוקס במגרש הציבורי ישומר על יד מבקש ההיתר במגרש 2.</p> <p>5. התוכנית מאפשרת את מירב הגמישות לשימושים הציבוריים שידרשו לעת מימוש התוכנית. התוכנית אינה קובעת שימוש ספציפי במגרשים או בשטחים החומים השימוש בפועל יקבע במסגרת תכנית העיצוב מתוך סל השימושים הקיים בתכנית המופקדת ובהתאם למגבלות סביבתיות מכח תחנת הדלק וקרבה לאיילון .</p> <p>6. ההפקעה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.</p>		
--	--	---	--	--

	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. היקף התועלת שנקבע בתכנית הינו כמקובל באזורי המע"ר ועומד על 20% מההשבחה שבין רח"ק האמצע ועד לרח"ק מקסימום: המשוואה הרלוונטית : $20\% * (12.8 - 8.5) * \text{שווי מ"ר}$ מ"ר מבונה ביעוד תעסוקה. התועלות שנקבעו הן שימור בניין סיפולוקס והשתתפות בקרן קירוי איילון.</p> <p>2. קרן קירוי איילון הינה פעילה ותשמש עבור תכניות הרחבת הגשרים שהם חלק מקירוי איילון.</p>	<p align="center">ג. תועלות ציבוריות (סעיף מס' 3 בהתנגדות)</p> <p>1. בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות 2. מטלת קרן קירוי איילון הפכה להרחבת גשרים, נדרשת רביזיה למטלה זו ככל והקרן שינתה את הייעוד</p>	
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית כוללת קביעת יחס המרה בין המגרש המוסר - בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל בהתאם לשומות שהופקו למגרש המוסר ולמגרש מקבל ולתחשיב שהופק למגרש המוסר, כמפורט בדברי ההסבר לתוכנית ובהתאם לתוכנית השימור תא/2650ב</p>	<p align="center">ד. ניווד משימור (סעיף מס' 4 בהתנגדות)</p> <p>1. לא הוצגה חוות דעת שמאית ראויה בדיון בתכנית, כמו שנהוג להציג בתכניות ניווד משימור</p>	
<p>סעיף 6.9 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע, תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p align="center">לקבל את ההתנגדות</p>	<p>סעיפים 6.13 (ח), (ט) תנאים בהליך רישוי מחייבים הכנת נספח סביבתי הן לעניין שלב העבודות והן לעניין המבנה כתנאי להיתר בניה : ח. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אווריר החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. ט. "תנאי להיתר בנייה יהיה הצגתו של נספח סביבתי לשלב העבודות אשר יציג את אמצעים הנדרשים למניעת מפגעים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע</p>	<p align="center">ה. איכות הסביבה (סעיף מס' 5 בהתנגדות)</p> <p>1. זיהום הקרקע : אין אזכור בהוראות התכנית או הנחיות לטיפול בנושא זה. נדרש לתת מענה למפגע זיהום הקרקע בהוראות התכנית</p>	

		<p>וכדומה לרבות מפעולת כלי ציוד מכני הנדסי."</p> <p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כשייקבע מיקום וצורה סופית לבניין, יידרש הצגת בדיקה סביבתית שמדייקות את הבחינה שנעשית במסגרת התב"ע והכנת תכנית טיפול בזיהום קרקע, תכנית שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p>		
<p>לתקן סעיף 6.13 (ח) תנאי להיתר בנייה כולל היתר חפירה ודיפון יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא היתר חפירה ודיפון ולדחות את שאר הטענות</p>	<p>א. בהתאם לפרק 7 בהוראות התוכנית נקבעה שלביות המבטיחה את ביצוע תועלות הציבור ושימור מבנה סיפולוקס שהוא גם מבנה הציבור. סעיף 6.13 (ח) הכולל הנחיות להכנת נספח סביבתי יתוקן כך שיתיחס גם להיתר חפירה ודיפון.</p> <p>ב. תוכנית סיפולוקס קובעת בניין אחד סחיר בעירוב שימושים, הכולל מערכות ורטיקליות לכלל השימושים. לא ניתן לפצל את הבינוי לשלבי מימוש שונים. בנוסף היקף הזכויות בתוכנית (כ 53,000מ"ר) לא מצדיק פיצול המימוש לשלבים נפרדים. התוכנית קובעת תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות הועדה המקומית (0.8 למגורים, 1:350 לתעסוקה) סה"כ 157 חניות לכל היותר. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך, הוא יגבר.</p> <p>ג. התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר. לא ניתן לאשר שטחי בניה מעבר להיקפים הקבועים בתא/5000 או לקבוע זכויות בנייה תיאורטיות לעתיד. אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו.</p>	<p>ו. שלביות (סעיף מס' 6 בהתנגדות)</p> <p>א. יש להבטיח טיפול בזיהום קרקע ומפגעי הסביבה כתנאי להיתר חפירה ודיפון.</p> <p>ב. לאור עומסי התנועה, המתנגד מבקש לפצל את מימוש התוכנית בשני שלבים, השלב השני יהיה לעת תחילת העבודות על תמ"א 70</p> <p>ג. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטרו</p>	

	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הנתונים המוצגים בהוראות התכנית הם הקובעים. נפחי הבניה ומספר יחידות הדיור נקבעות בטבלה 5 הנתונים המופיעים באתר מבא"ת אינם מעודכנים. באתר עצמו רשומה הערה "טבלה זו הינה לנתונים סטטיסטיים בלבד והטבלה הקובעת הינה טבלה 5 במסמך הוראות התוכנית. אין בנתונים המופיעים בטבלה זו אסמכתא משפטית כלשהי".</p> <p>התכנית קובעת 88 יח"ד . סך הכול זכויות מעל הקרקע לכל השימושים במגרש הסחיר הינו :</p> <p>53,639 מ"ר ברוטו מתוכן 7700 מ"ר נויידו משימור. 1400 מ"ר מסחר. 1400 מ"ר למוסדות ציבור. 39,704 מ"ר לתעסוקה. 11,135 מ"ר למגורים.</p>	<p>ז. אי התאמות טכניות</p> <p>1. המתנגד מפנה לאי התאמות בין נתונים שמופיעים באתר מבא"ת לבין נתונים בטבלה 5 בהוראות התכנית</p> <p>2. לעניין מספר יחידות דיור והיקף זכויות הבניה.</p> <p>2. 3. סך הכל זכויות בניה מעל הקרקע</p> <p>3. 4. השוואה בין נתונים בדרפט לבין נתונים בהוראות התכנית</p> <p align="right">(סעיף מס' 7 בהתנגדות)</p>	
--	---------------------------------	--	---	--

הערות	המלצת צוות תכנון	מענה	תמצית טיעון	מתנגד	מס' מתנגד
	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית שבנדון חלה על שטח שהמבנים בו נטושים ולא בתפקוד, כמו גם על מגרש חניה פנוי מבניה. שטח זה דורש התחדשות מיידית כמו כן התוכנית אינה תוכנית איחוד וחלוקה והיא מתייחסת לתא שטח אחד זמין למימוש.</p> <p>חלקות 44,43 אשר אינן חלק מתחום התוכנית כוללות מבני משרדים מתפקדים ובמצב פיזי טוב, לחלקות אלה נשמרת ההיתכנות להתחדשות לעת הצורך.</p>	<p>א. התכנית חלה על חלק ממתחם (סעיף מס' 6 בהתנגדות)</p> <p>התכנית המופקדת לא כוללת את חלקות 43 ו-44 אשר הינן חלק ממבני.</p>	חברת "משק תובלה" חלקה 43 גוש 7094	2
	לדחות את ההתנגדות	<p>מחוץ לתחום התוכנית חלקה 43 בשטח 1.2 דונם חלקה 44 בשטח 1.8 דונם</p> <p>בתחום התוכנית חלקה 111 בשטח 1.8 דונם חלקה 107 בשטח 2 דונם</p> <p>תוכנית המתאר תא/5000 קבעה זכויות בניה דיפרנציאליות למגרשים מתחת 1.5 דונם ולמגרשים מעל 1.5 דונם במצב יוצא .</p> <p>התוכנית המופקדת אינה משנה ואינה פוגעת בהיתכנות של חלקות 43 ו-44 לקדם תוכנית בבוא העת ברח"ק מירבי בין 4.2 עד 12.8. כדומה לתכנית סיפולוקס</p> <ul style="list-style-type: none"> אין במענה זה אישור או החלטה על אופי קידום תכנית עתידית. 	<p>ב. התכנית מותירה את החלקה 43 ששטחה קטן מ 1.5 שמאלץ ניצול זכויות נמוך (סעיף מס' 7 בהתנגדות)</p>		
	לדחות את ההתנגדות	<p>תוכנית סיפולוקס אינה מטילה מגבלות על תחנת הדלק, כמו כן לא פורטו בהתנגדות מגבלות שעלולות לחול על תחנת הדלק. ההיפך הוא הנכון – תחנת הדלק הקיימת מטילה מגבלות על שימושי המגורים ושטחי הציבור. התוכנית קודמה לאור מגבלות אלו ובהתאם לתקנות. קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית.</p>	<p>ג. השימושים בתכנית סיפולוקס יותירו מגבלות על תחנת הדלק שלא קיימות היום . (סעיף מס' 10,11 בהתנגדות)</p> <p>תכנית קובעת שימושים בקומת הקרקע, קומות מסד והמגדל כגון מסחר שטח למבני ציבור תעסוקה ומגורים.</p>		

		<p>לעניין מבנה הציבור שנמצא בתוך טווח 80 המטר (גם המבנה לשימור וגם ההפרשה הבנויה)- השימושים הציבוריים לא יהיו שימושים רגישים כגון בתי ספר, גני ילדים וכו'... אלא שימושים כגון תרבות, אומנות, משרדים עירוניים וכו'</p> <p>תחנת הדלק תגביל בעת הוצאת ההיתרים, קביעת שימושים רגישים עד שהיא תתפנה ויתאפשר מיקום שימושים רגישים ויסורו המגבלות.</p>		
	לדחות את ההתנגדות	<p>תחנת דלק ומשרדים אינם מהווים שימוש רגיש ועל כן אין מניעה להטיל עליהם צל. בכל מקרה אין שינוי לרעה מהמצב הסטטוטורי המאושר.</p>	<p>ד. התכנון המוצע מטיל צל על תחנת הדלק (סעיף מס' 8 בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית</p>	<p>ה. התכנית לא עומדת בהנחיות תמ"א 18 (סעיף מס' 11 בהתנגדות)</p> <p>בתכנית לא נשמר המרחק המינימלי הנדרש בהתאם לסעיף 15.1 (1) לתמ"א 4/18 הקובע מרחק של 40 מ' מגבול מגרש ובכך יש לבטל את השימוש למגורים</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית, וכפופה לתכנית המתאר תא/5000. עצמות הבניה נקבעו לפי רח"ק 12.8 ועל זה נוספו 7700 מ"ר מניוד משימור שמביאות את ס"ך הרח"ק ל 15. עוצמות בניה אלו תואמות את הנחיות תמ"א 70 המתגבשת.</p>	<p>ו. התכנית לא מביאה בחשבון את הקרבה לתחנת המטרו בצומת דרך השלום. ולא מעצימה זכויות (סעיף מס' 16 בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>תוכנית סיפולוקס קודמה בהתאם להנחיות תא/5000, ובהתאם למגמות התכנון הראויות והמקובלות למע"ר ביצרון. שטח התוכנית אינו פעיל ומהווה שטח מת בלב מרקם עירוני פעיל. אין עילה לבטל את התכנון המוצע, לעצור ולעכב את פיתוח האזור. במידה והמתנגדים יבקשו לקדם תוכנית חדשה במקום השימושים</p>	<p>ז. העוררים מבקשים עריכת תכנית מתוקנת שכוללת את חלקה 43 (סעיף מס' 17 בהתנגדות)</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '0012-25

		<p>הקיימים והפעילים נכון להיום הדבר יתאפשר בהתאם לתכנית המתאר ולאותה תפיסה תכנונית אשר חלה בתוכנית סיפולוקס בפרט ובכלל אזור המע"ר.</p> <p style="text-align: center;">ראו מענה בסעיף 2.ב</p>		
--	--	--	--	--

הערות	המלצת צוות תכנון	מענה	תמצית טיעון	מתנגד	מס' מתנגד
<p>לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>התכנית קודמה לאורך שנים רבות, ובהתאם נערכו לא מעט שינויים ועדכונים .</p> <p>התיקונים הם לצורך חידוד והבהרה , ומניעת בלבול בשלבים מתקדמים .</p> <p>הם בגדר טעויות סופר .</p> <p>התיקונים לא משנים את מהות התכנית ולא משנים כלל את נפחי הבניה צורה או מיקום .</p> <p>לכן צוות התכנון ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהטמיע תיקונים כפי שנוסחו בהתנגדות וכמו כן לאפשר תיקונים טכניים נוספים באישור היועצת המשפטית של הוועדה .</p>	<p>א. נדרש להטמיע תיקונים טכניים במסמכי התכנית המופקדים לעיון הציבור. (סעיף מס' 1-13 בהתנגדות)</p> <p>תיקונים טכניים בלבד ואינם משנים את מהות התכנית המופקדת. המטרה היא למנוע בלבול או אי הבנות לאחר מתן תוקף לתכנית כמפורט להלן:</p> <p>1. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית - מצוין שומות שונות ויחס המרה שונה (פסקה אחרונה - למחוק).</p> <p>2. יש להוסיף את השימוש "מגורים" בסעיף 2.1.1.</p> <p>3. יש לתקן את סעיף 4.2.1 א - יש להוסיף את השימושים "דת", חניון ציבורי".</p> <p>4. יש לתקן את סעיף 4.2.2.4 ולרשמו כדלקמן: "שינויים בחזיתות המבנה יותרו בכפוף לאישור מהנדס העיר. עם זאת, יותר חיבור למגדל ויותר שינויים פנימיים בתוך המבנה..."</p> <p>5. יש למחוק את סעיף 4.2.2.5.</p> <p>6. יש לתקן את טבלה 5 - יש למחוק את ההערה ברמת הטבלה - לגבי הפחתת 7,700 מ"ר מהמגרש המוסר/בית הספר נורדאו.</p> <p>7. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>3</p>

			<p>את הערה (4) ולמחוק את האות (א) המצוינת לאחר הסעיף 4.1.1 (א).</p> <p>8. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן את הערה (12) ולהוסיף להערה את המלל "תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש".</p> <p>9. יש לתקן את סעיף 6.1 - יש לכתוב את סעיף א' כדלקמן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 2, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>10. יש לתקן את סעיף 6.5.3 ולרשמו כדלקמן: "לא תותר הצמדה וסימון של החניות עבור השימושים השונים למעט עבור השימושים מבנים ומוסדות ציבור ומגורים".</p> <p>11. יש למחוק את סעיף 6.5.4.</p> <p>12. סעיף 6.14 ב' - יש למחוק את המילים "מגרש היזם" ובמקומם יש לרשום "תא שטח 2".</p> <p>13. סעיף 6.14 - יש להוסיף סעיף נוסף - "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p>	
--	--	--	---	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לתקן את המסמכים בהתאם לפירוט בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

ערן מאירסון מ"מ מה"ע.
איסרא חיגאזי: מציגה בקצרה את התוכנית שהופקדה במרץ.

דיון בהתנגדויות

איסרא חיגאזי: מציגה את התנגדות מה"ע והתיקונים הטכניים שנדרשים בהתאם למה שנכתב בדברפ. זיידמן מרדכי: מציג את התנגדותו במצגת. הטענות שלנו הם: העדר מסמך מדיניות, הקצאות והמטלות בחסר ביחס לתא 5000 ניווד זכויות בעייתי מבי"ס נורדאו והתאמות מינהליות. (מפרט את הטענות) מסמך מדיניות ישן מ2003 מאז נעשו הרבה שינויים, העדר שקיפות. מסמך מדיניות יגאל אלון הוא לא תחליף למסמך מדיניות לתוכנית הזו. מתבצע תכנון נקודתי פסול הנוגד ערכי תכנון המקובלים. יש היעדר תכנון כוללני שמתבטא בחוסר בהקצאה לשטחי ציבור ותכנון תת מייטבי. סעיף 4.1.1 לתוכנית 5000 וסעיף 3.2.1 תומכים בעריכת מסמכי מדיניות.

יש מגרש של 4.6 דונם מ2010 עד 2019 שהשטחים שלו קפצו מ9,000 ל54,000 מ"ר. זאת בגלל אישור תכנית 5000 שבתוספת ניווד מביאה אותו ל54,000 מ"ר. במקרה של המגרש הזה צריך להקצות הקצאה לצורכי ציבור בצורה ראויה. 5000 אם היא מקנה אז הרח"ק הבסיסי הוא 4.2 שזה 15,000 מ"ר אם רוצים מחצית רח"ק נוסף כלומר רח"ק 8.5 במגרש הזה עוד 15,000 מ"ר צריך להקצות הקצאה לצורכי ציבור ולהקצות תועלות מעבר. כאן החליטו להעצים זכויות. מ15 ל53 אלפי מ"ר יש שלבים צריך למצות את השלבים.

טענות מרכזיות: העצמת הזכויות במגרש ראויה. תהליך ניווד הזכויות בבי"ס נורדאו בעייתי ולא ראוי. למה אין דבי"י. ב-5000 סעיף 4.1.11 יש טווחים. באיזה ערך נקבתם? ולמה לא נקבתם בערך הגבוה בתחום כלומר ב6 למה לא ב-7. בקביעת הרחק בחלף כני"ל. צריך לצמצם את הפער בחוסר בשטחי הציבור. הקצאה לשב"צ בחלף הקרקע שתבוא ברח"ק המירבי. ההקצאה לצרכי ציבור- יש 4000 יח"ד נוספות וכולל את עמינדב והיתה טעות שלא נכנס בהתחלה. לא ברור בנושא התועלות. אתם לוקחים פחות מידי! יש מעבר מרחק 8 ל12 ואין שקיפות ולא ברור למה, ולמה אין דבי"י. אני רוצה תוספת שב"צ ודבי"י. יש מסמך של תועלות של קמיניץ יועמ"ש לממשלה לבקשת הוועדה מסמך מדיניות לניוד לתועלות וזה לא הוצג לוועדה וזה ייצר את השקיפות ויפתור את ההתנגדויות.

מיטל להבי: יש מסמך כזה?

אורלי אראל: מה שהוצג לקמיניץ זו העבודה של תוכנית המתאר ובתוכנית המתאר יש רשימת תועלות שזה מה שהוצג ליועמ"ש לממשלה קמיניץ.

זיידמן מרדכי: הוצגו גם השטחים של בי"ס נורדאו זה לא בי"ס זה מרבץ של זכויות. אתם מבצעים ניווד זכויות בנורדאו בלי שהצגתם את התוכנית המשולבת בפני חברי הוועדה, יש כאן כ20,000 מ"ר.

עו"ד שוב שמואל: הגשתי התנגדות מפורטת, בשם חברת משק תובלה בעלת החלקה הצפונית של המתחם. החלקה הצפונית סוגרת את כל הקטע של יגאל אלון, אנחנו חלק מהמתחם וחייבים לכלול אותנו בתוכנית. יש תוכנית צל לטענת משרד גולדפרב ואנחנו לא ראינו ולא הוזמנו לשיתוף ציבור. זו ההזדמנות להכניס אותנו לתוכנית ולעשות שינוי בתחנת הדלק. התוכנית מדברת לא רק על תעסוקה אלא גם על מגורים, מלונאות, ומבני ציבור. התוכנית לא עומדת במתחמים האלה. למעשה אין פה את 40 מ' שנדרשים למגורים מתחנת הדלק. משרד גולדפרב אמר שהם בודקים שזה למעלה מ-40 מטר אבל הם מתייחסים רק למרחק למשאבה ולא למיכלים. משאבות של תחנת הדלק צמודות למגרש נשוא התוכנית. איכות הסביבה טוענים כי המשאבה מרוחקת 23 מ' מגבול החלקה אבל התוכנית לא יכולה להתאשר ללא מציאת פיתרון לכך. יתירה מזו במבני הציבור שמוצגים כאן מדובר במבני ציבור כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים זה לא יכול להתקיים במרחקים שלא עומדים ב-40 מ' מתחנת הדלק. ולכן יש להתייחס גם אלינו. אם נכנס לתוכנית ונקבל זכויות. המבנה שצריך להיות הוא לא אמור להיות משרדים, אמור להיות גם כשיפור וכתוספת מגורים כותב מי שכתב במסמך ההצלה

במסמך ההצלה מצויין תעסוקה ומשרדים ובפועל לא מתייחס להצלה. זה דבר שחסר לגמרי בתוכנית. נאמר גם שזה לא כלכלי להכניס הצללה, אבל זוהי אמירה כללית אבל אף אחד לא מביא חוות דעת מסודרת. היתה ההבנה שזה אמור להיות מבנה אחד.

לפי התוכנית מישוה שואף אלינו בחלק הצפוני אבל אנחנו לא יודעים כי אף אחד לא שיתף אותנו. בנוסף זיהום הקרקע מדובר בתחנת דלק, כמו כן מדובר בשתי חלקות צמודות, כמו שמפעל סיפולוקס גורם לזיהום כך גם תחנת הדלק ולכן יש גם לשיתף אותנו. אני מבקש להכניס אותנו לתוכנית.

אנחנו לא בעייתיים, אנשים פתוחים לעסקה, כל האמירה שבאה ואומרת שאנחנו בעייתיים אין לה כל הצדקה. התוכנית לא כוללת את נושא המטרו שאמור לעבור פה.

מענה צוות מקצועי:

אורלי אראל: למרחב בצרון יש מסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית. יש מסמך מדיניות שלעמדתנו אין צורך בשינוי שלו שהוא תקף ואושר בוועדה והוא זה שמחייב. יש לנו כמה דוגמאות לכך. באזור ביצרון 2-3 נשאר מגרשים שעדיין אין להם תכנון חדש, לכן אין צורך לעדכן את אותו מסמך מדיניות. התחלנו

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

לעבוד על כזה מסמך אבל תוך כדי עבודה הבנו שלא הצענו שינויים והיות ונותרו 2-3 מגרשים בלבד, אין צורך לעשות להם תכנון חדש וחבל לבזבז כספי ציבור להכנת מסמך מדיניות חדש. נושא ניווד משימור הדעה מאוד ברורה הניוד משימור הוא פתרון. ניווד משימור בתוקף תוכנית 2650 ומתוקפה אפשר מעל הרח"ק הקיים ושל תוכנית המתאר לנייד זכויות משימור. זכויות השימור שמיועדות לבצרון הן לתעסוקה בלבד ולא של מגורים.

זה תואם את תפיסת העולם, תמא 70 ו65 ושל כל האיזורים שמשורתיים על ידי הסעת המונים, רכבת ישראל, מטרו עתידי והאיזורים להעצמה תעסוקתית ולכן התוכנית הזו חשובה, יש לה תועלת ציבורית רבה. תוספת תעסוקה באזור מתפתח שהופך להיות המוקד התעסוקתי הגדול ביותר בת"א. איסרא חגי'אזי: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הערת ביניים עו"ד גולדפרב התייחס להתייחסות של משרד האדריכלים ועורכי הדין של היזמים ולא למענה של צוות התכנון מחלקת תכנון מזרח.

מיטל להבי: מבקשת פירוט לגבי התועלות הציבוריות.

איסרא חגי'אזי: השימור הוא תועלת ציבורית. והפקדת כספים לקרן קירוי האיילון (הרחבת גשרים). ערן מאירסון: לגבי הקצאות לצורכי הציבור- מבוקש שמיקום שטחי הציבור הבנויים ייקבע לעת הכנסת תוכנית העיצוב ותתאפשר הצמדה של שטחי חוץ בג המסד.

מלי פולישוק: לא נאמר מדוע אי אפשר להכניס את תחנת הדלק לתוכנית ערן מאירסון: לא מדובר בתוכנית של או"ח והשטח של התוכנית הוא ריק ופנוי למימוש בעוד השטחים מצפון הם שטחים פועלים שיכולים לפעול לעת עתה עד שיוחלט לקדם תכנון חדש.

רוני קינסברנר: אנחנו נמצאים באיזור מע"ר החישוב הוא 20% אחוז השבחה בין רח"ק האמצע לבין המקסימום זה ההיקף הכספי של התועלת, ולכן צריך לבדוק מהי התועלת הציבורית שהעירייה היא מעוניינת במקרה הזה השתתפות של העירייה בקירוי איילון וזו התחיבות של העירייה. בהנחה שאין תוכניות שמעניקות זכויות בניה יותר גבוהות, רח"ק הבסיס הוא 4.2 רח"ק המקסימום 12.8 אז רח"ק האמצע הוא 8.5 X 12.8-8.5 0.2 מתקבל היקף השטחים וזאת מכפילים בשווי וזה הסכום הכספי וכאן קובעים את התועלות.

אורלי אראל: בתחם הקו הכחול יש בניין שלא נמצא בתוכנית השימור ושחשבנו שהוא ראוי לשימור. הוא חלק מהמורשת של מבני התעשייה שאפיינו את מזרח העיר. לכן על היזם לשפץ ולשמר את המבנה הזה. זה חלק מהגרש שמקבל זכויות בניה אבל אם הוא היה הורס אותו הוא מקבל זכויות בניה חדשות לכן חלק מהתועלות זה שימור הבנין בפועל במסגרת הקו הכחול.

מיטל להבי: אתם אומרים שבמסגרת התועלת הכספית ויתרנו ליזם על חלק מהכסף כי הוא משמר את המבנה בכמה? מה הערך הכספי של התועלת הציבורית?

מלי פולישוק: כמה כסף הולך לקרן הקירוי

אלי לוי: היזם אמור לשפץ בהתאם להגדרות לשימושים למפרטים שאנו נקבע לשימושים וישמש כמבנה ציבורי סה"כ בערך 2000 מ"ר והמבנה יעבור לעירייה. המגרש של השימור של חלקה נפרדת הוא של העירייה והיזם אמור לשפץ אותו להעביר לעירייה מיטל להבי: מה הערך הכספי של המטלה.

אלי לוי: יבוא שמאי ויעריך

מיטל להבי: איך אנחנו יודעים שאלה התמורות המספקות?

אורלי אראל: הקצאות לצרכי ציבור ע"פ פרוגרמה לצורכי ציבור זה אחד. על פי תוכנית המתאר יש לקבוע את התועלות הציבוריות. אין לקשר בין ההקצאות לצורכי ציבור לבין התועלות הציבוריות.

רוני קינסברנר: איך אנחנו מבצעים את החישוב באופן כללי? דוגמא- השטח לחישוב זכויות הוא דונם אם רח"ק מקסימום הוא 12.8 הקיף הזכויות המקסימליות הוא 12,800 רח"ק אמצע 8.5 בהנחה שרח"ק הבסיס הוא 4.2 שווה 8,500-12,800 = 4,300 לוקחים 20% מהיקף השטחים 860 מ"ר X שווי קרקע.

שווי מ"ר במשרדים וזה היקף הסכום לתועלת הציבורית. בדוגמה הזו התועלת הציבורית היא תשלום קירוי איילון. היזם הפרטי מעביר תשלום.

מיטל להבי: יש מסמך כללי על כל התועלות הציבוריות בת"א? ולפני כל דיון אני יכולה לבקש תחשיב וזה פרטני לכל פרויקט.

רוני קינסברנר: כל תוכנית שמקודמת היזם מקבל מסמך מה ההקצאה לצורכי ציבור ומה התועלת הציבורית.

מיטל להבי: יש מסמך כללי

הראלה אברהם אוזן: לא. המתנגד מדבר על מסמך מ19.10.21 שכותרתו "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון ובהליכי תכנון ורישוי". המטרה של המסמך הזה לבוא לועדות המקומיות ולומר דעו לכם הכנת מסמכי מדיניות לפני קידום תוכניות ראוי לעשותו. כאן הוצג קטע ע"י המתנגד מהמסמך שהוצג בצורה מבלבלת ששם כותב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שהוא נפגש עם נציגים שונים בועדות מחוזיות ונאמר שהציגו נציגי המחוזות ממסמכי מדיניות לפני תוכנית המתאר של ת"א. כלומר להבנתי זה מסמך פנימי של הועדה המחוזית שהכינה לעצמה לפני 5000 לצורכי קידום תוכניות בהתאמה ל5000 לנו זה לא רלוונטי. אנחנו מכינים תוכניות מכח תוכנית 5000.

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת עיר	15 - 0012-25'

מיטל להבי: לתמלל
אורלי אראל: ניתן גם לנייד זכויות משימור לתעסוקה, בנוסף לרח"ק שנקבע מתוקף תוכנית 5000.
מיטל: מ 4.5 רחק קפצנו 8.5 בזכות תא 5000.
אורלי אראל: תא 5000 הגדירה שאפשר להגיע לרח"ק 12.8 בתוכנית בסמכות מקומית ועל הרחק הזה ניתן לנייד זכויות משימור. בהרבה אזורים במע"ר בת"א המגרש יכול לשאת זאת אזורי תעסוקה שאנחנו רוצים להעצים אותם ולכן אנחנו מניידים משימור לתעסוקה בלבד.
מיטל להבי: מ 4.5 קפצנו ל 8.5. הציג המתנגד שלפי 3255 זהו אזור שתוכנן עם 1000 יח"ד ובעקבות עירוב שימושים שיש תעסוקה ומגורים אנחנו מגיעים ל 4000 יח"ד בהסתכלות האזורית. קשה להתייחס לפרויקט נקודתי שהתועלת שהוא נותן אלו שטחים בנויים ואין שטחים פתוחים ולהבין את ההסתכלות האזורית זהו אזור מאוד צפוף. אנחנו מגיעים לרח"ק שהוא פי 3 מהתוכנית הנקודתית שלו. אומנם תוכנית המתארת הגענו ל 8.5. אנחנו מתייחסים למטרו כאילו הוא כבר כאן אבל זה לא נכון. בנושא התנועה נאמר שלא צריך לעשות תוכנית תחבורתית כי יש כבר תוכנית תחבורתית שהיא של 3255. אי אפשר להגיד שלא נדרשת תוכנית תחבורתית כשיש רח"ק 5.
זיקות הנאה – כאן בוועדה המקומית מדובר על חתך רח' שמתרחב לצורך זיקת הנאה. הרבה פעמים זיקות הנאה הזו משמשות לפריקה וטעינה או לדרך שירות משמשות את העסק, זו תופעה שפתאום התחילה להיות. כתוב באומנים חתך רח' 4 מ' אבל מצד שני שיש מפרץ העלאה והורדה בדרך שירות שהיא כנראה תשרת את המלון. מבקשת הבהרה של זיקות הנאה. נאמר שחסר מתחם חניות לאוטובוסים לכן איפה יש התייחסות להגעה אלטרנטיבית חוץ מהמתע"ן והמטרו.
מדוע הצוות ממליץ להפקיד את התוכנית ללא חו"ד תחבורתית מאחר שאין שינוי מהותי מתוכנית בצרון. אבל שמגדילים את היקף הבניה מ 4.5 ל 15 צריך תוכנית תחבורתית. אני מבקשת לראות איפה רשום שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל 24/7. לא תותר חניה לצורכי תעסוקה אני מבקשת לדעת איך אנחנו אוכפים זאת? מאחר וכבר קרה שאותם חניונים הפוכים אח"כ למחסנים איזה אמצעים יש לנו לאכיפה של TLV הופך חניות למחסנים? למה הכוונה שמה"ע רשאי לדרוש שירותים ציבורים בשטח של 30 מ"ר, איזה דברים נגרעים מהשטח הציבורי? האם כל החדרים הטכנים נמצאים בצמידות לשטחים הציבוריים וחלקם גרעים מהשטחים הציבוריים, מה ההסבר על ה-30 מ"ר. במסגרת המענים בנוגע למדיניות יגאל אלון שנותן מענה לתוכנית צל כוללת אבל מדיניות רח' שליגאל אלו היא מדיניות של רחוב ולא של דפנות מה ההתייחסות לכך. מה יקרה אם המטרו יבנה עוד 40 שנה מה האופציה התחבורתית האחרת. לסוגיית הדב"י בתקנון מבני הציבורי משרתי דיור מוגן ומעונות סטודנטים מה מבטיח לי שיהיה תוספת שירותים ציבורים לאנשים שיגורו שם.
מלי פולישוק: האם נשאר לאחר כל התועלות כסף לקרן הקירוי. לא היתה התייחסות לתחנת הדלק והכללתה בתוכנית. זה מלאכותי להגיד שזיהום הקרקע הוא חודר בין שתי החלקות הללו, הגיוני יותר לכלול את התחנה כדי שיפתרו את הבעיה בצורה מקצועית ולא להגיד שאני בודק רק בחלקה שלי.
מיקי זיידמן: בנושא המטלות הערכים נמוכים מאד. מסמך המדיניות האחרון שאושר הוא 2003 ומאז קפצו מאד מספר יח"ד וגם מחירי הדיור. ניוד הזכויות הוא בעייתי 2650 ב' היא מאושרת והבעייתיות במעבר מציבורי לפרטי והמרבץ של 20 אלף מ' שיש בב"ס נורדאו, לא נערך דיון בוועדה בצורת תב"ע נפרדת וגם לא בוועדת השימור. לגבי הקצאות ומטלות אני מבקש שיקוף באיזה פרמטרים משתמשים ובאיזה פרוגרמה. איכות הסביבה העובדה של זיהום הקרקע שנמצא לא ברור כיצד לא הוצף קודם ומבקש שיהיה באחריות משרד ההג"ס. אני מצפה שלא תתאשר התוכנית במתכונתה זו.
עו"ד שוב שמואל: התשובה שקבלתי שהמבנה של סיפולוקס נטוש לא משתמשים ומבנה העיריה לא משתמשים ואצלנו משתמשים ואין שום מניעה ואין עיכוב זו לא סיבה תכנונית. אנחנו רוצים להצטרף ולהיות בתוכנית ולטפל במטרדים כנגד התוספות ואין סיבה תכנונית. לא היתה תשובה לגבי תוכנית צל שמתייחסת לגבינו לא קבלתי תשובה. נאמר שאני מתייחס לתשובת האדריכל אבל לא ראיתי התייחסות של הצוות המקצועי כי הם לא מופיעים באתר. בנוגע ליעודים נאמר שלא השתמשו בשימושים כל עוד יש את התחנה זה נראה תמוה. כותבים בתבע את השימושים במבני ציבור ועכשיו נאמר שעושים תוכנית שכל עוד לא תהיה תוכנית חדשה או יעשו משהו בתחנה לא יהיה דבר אחר ולא השתמשו בזה וזו תשובה לא הגיונית אל אם תכניסו את התחנה לקו החול. נאמר שהמכלים נמצאים בקו אפס אז אתם אומרים נעשה שימושים רגישים מקומה 30 ומעלה ונמדוד אנכי לא ראיתי התייחסות כזו בתמ"א 18. בוודאי שזה לא נכון על קו אפס. יש לפתור את הסוגיות בתב"ע ולא בהיתר.
יזם יהושע סגל: בשל כשל טכני אני מבקש שכל אותם תשובות ששרד גולדפרב במצגת כתב יהיו חלק מהפרוטוקול. התנהלות התוכנית של הקרקע מול גורמי העיריה נערכת כבר 10 שנים. לכל אורך צמתי המחלוקת היזם הניף דגל לבן וכל מה שהעיריה בקשה ניתן לכם. היה מאבק של שנה וחצי ע"מ להרוס את המבנה לשימור. יוצא שבחזית הדרומית רצינו שטחים ירוקים אבל גורמי התכנון בעיריה החליטו שהם רוצים לשמור את המבנה של סיפולוקס קבלנו זאת. יש שני דברים כיום פוגעים.
נושא תחנת הדלק עו"ד שוב מנהל מולי במשך חודשים מו"מ לגבי הסכם קומביניציה, אין לנו שמץ של ספק יהיה הסכם. יש מכשלה אחת זו ההסתכננות בין פרויקט סיפולוקס לבין תחנת הדלק. האדריכל יגאל לוי דאג שיש אפשרות לחבר את כל מרתפי החניות בין תחנת הדלק לבין מתחם סיפולוקס. מבחינת לוחות

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

הזמנים עד שהפרויקט של סיפולוקס יגיע לאפס אפס במשך 5 שנים. אני פונה לעו"ד שוב שאפשר להגיע להסכם קומבינציה תוך זמן קצר ביותר. לגבי התנגדות של מר זיידמן הוא לא צירף יפוי כח כאדם שמייצג את עזרה ובצרון. בנוסף נוכח הריחוק שלו מהפרויקט וכל מה שקורה ביגאל אלון, איזה מטלות נתנה אלקטרה? בסר? אין עוד פרויקט ביגאל אלון שתרים כל כך הרבה מבחינת מטלות ציבוריות. ניסינו להילחם אבל בצומת הזו גם הנפנו דגל לבן. הפרויקט גם ציבורית וגם הנראות של יגאל אלון נותן את כל סוגי המענה. המתנגד מיקי זיידמן טענותיו לא נוגעות באופן אישי והיה צריך לטעון אותם בבי"מש. כמו נושא ההצללה אותה הצללה נוצרת בבנין עם 25 קומות ובנין עם 45 קומות גם למבנה שיבנה אין קשר להצללה מבחינת הפרשי גבהים אין הפרשי גבהים מצד דרום אין הבדלים. לגבי התחושה שהם נתנו לוועדה שהפרויקט נפל עליהם כרעם ביום בהיר, אז היו ישיבות עם תשובי בצרון חלק מאותם בקשות יושמו בתוכנית לא זכור שמיקי זיידמן הגיע. היום בבי"ס וגני ילדים נמצאים בקומות ויש חיבור להסעת המונים ואנחנו לא יכולים להמתין למטרו ולא לתכנון של תחנת הדלק. ההמתנה עולה מילארד שקלים. נקודת נוספת אנחנו החוכרים הבעלים הם עיריית ת"א כל מה שמשתבח עם התוכנית עיריית ת"א שותפה. העירייה תצא נשכרת גם בהיבט הכלכלי וגם הציבורי. הייתי מצפה גם מהוועדה ומהעירייה אחרי 10 שנים שהפרויקט הוא אולי הכי גדול בת"א התאשר.

מענים:

איסרא חגי'אזי: פינני אשפה ופריקה וטעינה הוא בתת הקרקע. המפרץ באומנים הוא להורדת הנוסעים ואין דרך שירות הכוונה היתה שר' האומנים עצמו נחשב כשירות ולא ראשי כמו יגאל אלון. מיטל להבי: תוכלו למחוק את זה מהתוכנית שזו דרך שירות? איסרא חגי'אזי: למרחב הציבורי והזיקות הסימון הוא סמלי ואנחנו עוד מתקנים זאת שכל המרחב מה שלא נחשב בתכנית הבנין יחשב כזיקת הנאה עם הקלה של 10% מהשטח הצורה והשטח יקבעו בתוכנית העיצוב, זה עוד שלב שנדון בו בתוכנית כשתקבל תוקף. תחשיב החניה והפיקוח על התחבורה, 3255 דיברה על תקן חניה גבוה מאוד כאשר בפועל בתוכנית הזו יוצא עד 150 חניות ותקן חניות מופחת משמעותי ביחס לתכנית 3255/ב. מיטל: צריך להציג תוכנית אלטרנטיבית איך אנשים יגיעו. איסרא חגי'אזי: היו בדיקות כלליות שהתייחסו להסעת המונים באזור התעסוקה כולו. אין תוכנית צל על כל התוכנית יכול להיות בחלק מהמו"מ הוצגו תוכניות אבל זה לא עבר את הצוות המתכנן. אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות במרחב הזה התייחסו לנושא התחבורתי לכן יש לנו את תוכנית 3552 בתוכנית הבסיסית. בדקנו את כלל המענים באזור כולל מתע"ן והליכה ברגל וזהו מרחב שמפתח ונותן מענים הרבה יותר טובים להולכי הרגל לתחבורה הקיימת ונתצים. לגבי החניה יש גם הפחתה משמעותית של גודל החניות לכן התוכנית 3552 מתאימה. הנושאים הפרטניים של העלה והורדה פריקה וטעינה כל אלה יש פתרונות בנספח התנועה כולל תחנת אוטובוס שנלקחת בחשבון על יגאל אלון ונותן מקום לשבילי אופנים והולכי רגל בצורה ראוייה. מיטל להבי: לא הבנתי מה הן זיקות ההנאה? ערן מאירסון: ביקשנו שכל קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה עד גבול המבנה. רוני קינסברונר: גשרים זה חלק מהקירוי זה חלק מההסכמים. לגבי עניין הקרן, לאחר שהתוכנית תאושר אגף הנכסים יוציא שמאי ויעריכו את השווי למטר ואז התקבל הסכום לתשלום המקסימלי, ממנו יופחת העלות העודפת של השימור ולא כל העלות של השימור, והיתרה שתיוותר זה הסכום שיופקד בקרן לקירוי איילון ותהיה יתרה. דורון ספיר: אני מבקש להוסיף לגבי תוכנית עיצוב אדריכלית שיש להכין תוכנית לטיפול בקרקע ומי תהום ולהציג אותה בעת אישור התוכנית, ושתהיה תוכנית מאושרת על המשרד הגנת הסביבה. אורלי אראל: במסגרת תוכנית העיצוב תוצג לוועדה נספח נגישות תנועתית תחבורתית לפרויקט חן אריאלי: איך מתמודדים בתוכנית כזו עם נושא הדבי"י. המדיניות היתה אחרי שזה אושר. דורון ספיר: בתוכנית אחרות נמצא פתרון לפני שמפקדים לא בדין בהתנגדויות.

הצבעה:

בעד: חן אריאלי, חן קראוס דורון ספיר
נמנעת: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מעלה בדרפט ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. במסגרת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית יש להציג תוכנית טיפול בקרקע במי תהום שהיא מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במסגרת תוכנית העיצוב תוצג לוועדה נספח נגישות תנועתית תחבורתית לפרויקט

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, חן קראוס

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת ועדת ערר:

ביום 24.04.2023 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4600-סיפולוקס אגף המים.

ביום 23.10.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר, במסגרתה נדחו טענות העוררים, יחד עם זאת נקבע כי נדרשת **השלמה לנושא הסביבתי** בעיקר בכל הנוגע לנושא זיהום הקרקע בהקשר של מפעל תע"ש מגן או מפעל סיפולוקס עצמו, על-מנת לעמוד בהוראות תוכנית המתאר (סעיף 4.4.2 (ב)).

וועדת הערר קבעה כי קיימים אמנם מסמכי רקע הכוללים המלצות בנושא זיהום הקרקע, והנושא מוכר לגורמי המקצוע ומטופל, אולם המלצות אלה לא נכללות בנספח סביבתי מחייב וכן אין אינדיקציה כי הוצגה חוות דעת סביבתית בפני הוועדה המקומית בדיון להפקדה, אלא שהוכנה רק **טיטוט** חוות דעת סביבתית שאינה מהווה חלק ממסמכי התוכנית (למעט החלק העוסק בהצללה ורוחות).

לפיכך נקבע כי ניתן להשלים את ההתייחסות הסביבתית ללא צורך בשמיעת התנגדויות נוספות, וזאת בכפוף לאמור להלן:

לוועדה המקומית תוגש חוות דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיוטה, בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 להוראות התוכנית הכוללנית (תא/5000).

הוועדה המקומית תקיים לאורה **דיון משלים**, כהשלמה להליך ההתנגדויות, **מבלי שנדרשת שמיעה נוספת של טענות, אלא אם כן תמצא הוועדה המקומית לנכון לערוך שינוי מהותי במסמכי התוכנית לאור חוות הדעת הסביבתית שתוצג לה, לעניין דרך הפעולה העתידית לטיפול בנושא הסביבתי.**

עקב האמור, מוצג בפניכם את המסמך הסביבתי השלם שיצורף כחלק ממסמכי התכנית למתן תוקף, לרבות תיקונים מינוריים הנדרשים בהוראות התוכנית בעקבות המסמך הסביבתי הנ"ל.

חו"ד סביבתית:

(מוגשת ע"י נציג הרשות לאיכות הסביבה וקיימות)

אקוסטיקה:

נספח אקוסטי של יוסי נורי יח' באייר תשפ"ד אושר ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בתאריך 25.11.2024 בכפוף לתנאי שקביעת שימושי מגורים במגדל התעסוקה ומיקום יחידות הדיור יהיה בכפוף לבחינה אקוסטית שתערך בשלב תוכנית העיצוב ותאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעריית תל אביב יפו. במידה וייקבע בבחינה האקוסטית שהמגורים ימוקמו במפלס נמוך מ- 50 מ' ממפלס הקרקע יידרש דוח פיזור מזהמים כתנאי לאישור תוכנית העיצוב.

נספח איכות אויר:

אושר בתאריך 14.12.2023 בכפוף להמלצות: במפלס 50 מ' מעל הקרקע צפויים ריכוזי מזהמי אויר העומדים בערכי הסביבה. לא יתוכננו שימושים רגישים בשטחי ציבור (זאת גם בהתייחס למרחקי הפרדה נדרשים עפ"י תמ"א (18/4/1)

זיהום קרקע:

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

סקר היסטורי ותכנית דיגומים הועברו למשרד להגנת הסביבה. התקבל אישור עמיר אשד מיום 11.3.2024 לתכנית הדיגומים שהוצעה ובכפוף לדרישה שלעת ביצוע הדיגום ייקבע מיקומם המדויק של הקידוחים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. עפ"י החלטת ועדת ערר הנ"ל הינו תנאי לתכנית העיצוב.

זיהום מי תהום:

- בכפוף לדיגומים שבוצעו והחריגות שנמצא היזם נדרש לפעול עפ"י השלבויות שנקבעה במכתב מרשות המים מיום 30.1.2025 (ע"מ 95 בנספח):
1. אישור רשות המים על השלמת חקירת מי התהום בהתאם להנחיות שיועברו ע"י ידס, הינו תנאי לאישור תכנית העיצוב.
 2. אישור רשות המים על השלמת הטיפול במי תהום או על כך שהמשך הטיפול יוכל להתבצע במקביל לפיתוח ואכלוס המתחם יהיה תנאי להיתר בנייה.

חו"ד צוות:

צוות התכנון מבקש לצרף מסמך זה כפי שהוצג, כחלק ממסמכי התכנית ובהתאם לתת תוקף לתכנית זו.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את הדו"ח הסביבתי כחלק ממסמכי התכנית ולתת תוקף לתכנית זו.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
10-12 תעא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25

תעא/ 5288 / עמינדב 10-12

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

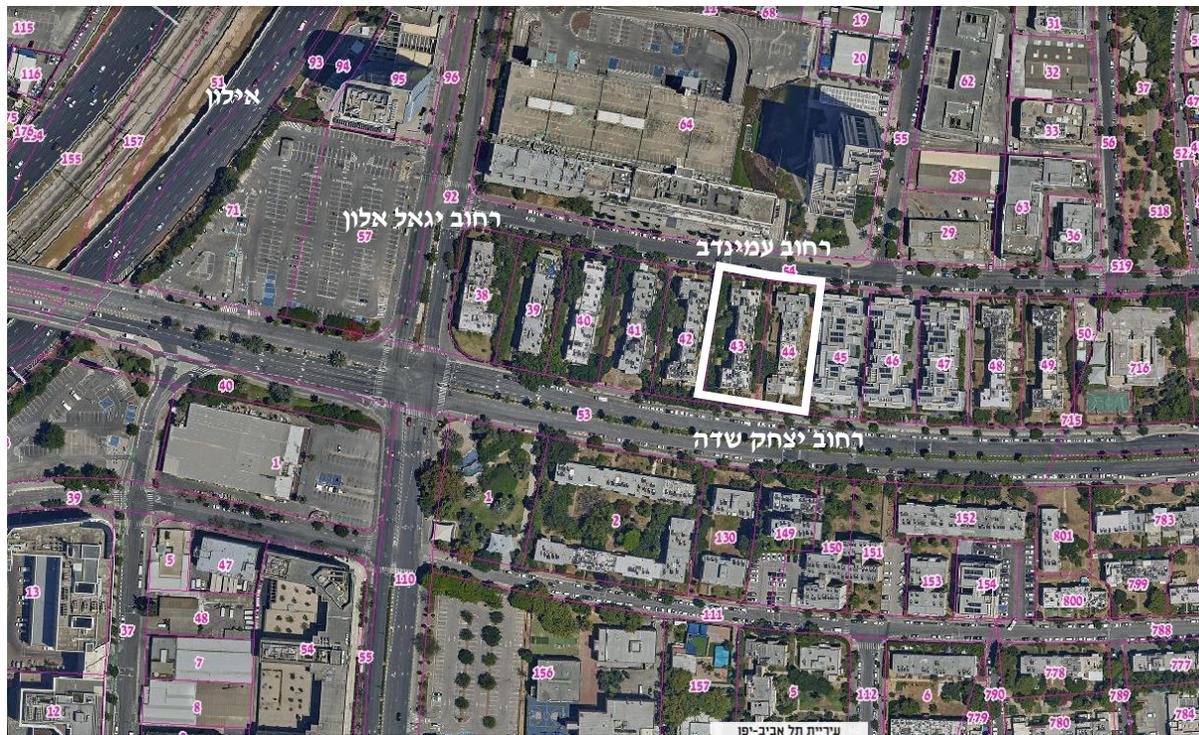
הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון : רחוב עמינדב
 מדרום : רחוב יצחק שדה
 ממזרח : חלקה 44 - עמינדב 14
 ממערב : חלקה 41 - עמינדב 8

כתובת:

רחוב עמינדב 10-12 ת"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	42-43	

שטח התכנית:

3.552 דונם

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

מתכננים:

אדריכל תכנית: מעיין נחשתאי כהן- נחשתאי אדריכלים
 יזם: אשטרום מגורים יזמות בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: פרח ויובל כהן
 יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה
 יועץ סביבה ובנייה ירוקה: ESD בנייה ירוקה
 בעלות: פרטיים באמצעות עו"ד עופר אבן

מצב השטח בפועל:

תחום התוכנית הינו בין הרחובות עמינדב מצפון, חלקה 41 ממערב (רחוב עמינדב 8 ורחוב יצחק שדה 53) וחלקה 44 ממוזרח (רחוב עמינדב 14 ורחוב יצחק שדה 59) ורחוב יצחק שדה מדרום. שטח התכנית הינו כ-3.610 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 4 קומות (קומת קרקע + 3 טיפוסיות) בהם קיימות כיום 60 דירות. ברחובות עמינדב ויצחק שדה קיימים מספר עצים בוגרים לשימור.



מצב תכנוני קיים:

תכנית "תא/מק/4721:

התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12" הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, הכוללת קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, לעידוד תהליך התחדשות עירונית, על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים הישנים והקמת חדשים תחתם. התכנית מורה על הריסה של 60 יחידות דיור בשני מבנים טוריים ובניה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת האוכלוסייה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י ו. מקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000).

מצב מוצע (תעא/מק/ 4721):

התכנון החדש כולל הקמת שני מבנים בני 10 קומות ותוספת של 76 יחידות דיור ל-60 יחידות הדיור הקיימות, כך שסך הכול יעמוד מספר הדירות על 136, בצפיפות של 38.3 יחידות דיור לדונם. התכנית מגדירה זכויות מעבר להולכי רגל ומאפשרת שימושים למגורים, מסחר ושטחים למבני ציבור, בהתאם לטבלת הזכויות המפורטת. בנוסף, הסדרי תנועת רכבים לכניסה ויציאה מרחוב עמינדב, יותאמו קווי הבניין, ויוקצו שטחים לצרכי ציבור. חניית אופניים ימוקמו בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, ובקומות המרתף. פתרון אצירת אשפה על ידי מיקום חדרי אשפה תת קרקעיים וחדר אצירת אשפה ראשי ממוקם בקומת הקרקע ומשרת את כל הפונקציות המתוכננות.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

השטח לטובת מבני ציבור יאפשר הקמת מרכז יום טיפולי לקשישים בעלי מוגבלויות שטחים אלו יוקצו בקומת הקרקע, בשטח כולל של 430 מ"ר מעל הקרקע, 65 מ"ר מתחת לקרקע, וחצרות צמודות בשטח 130 מ"ר.

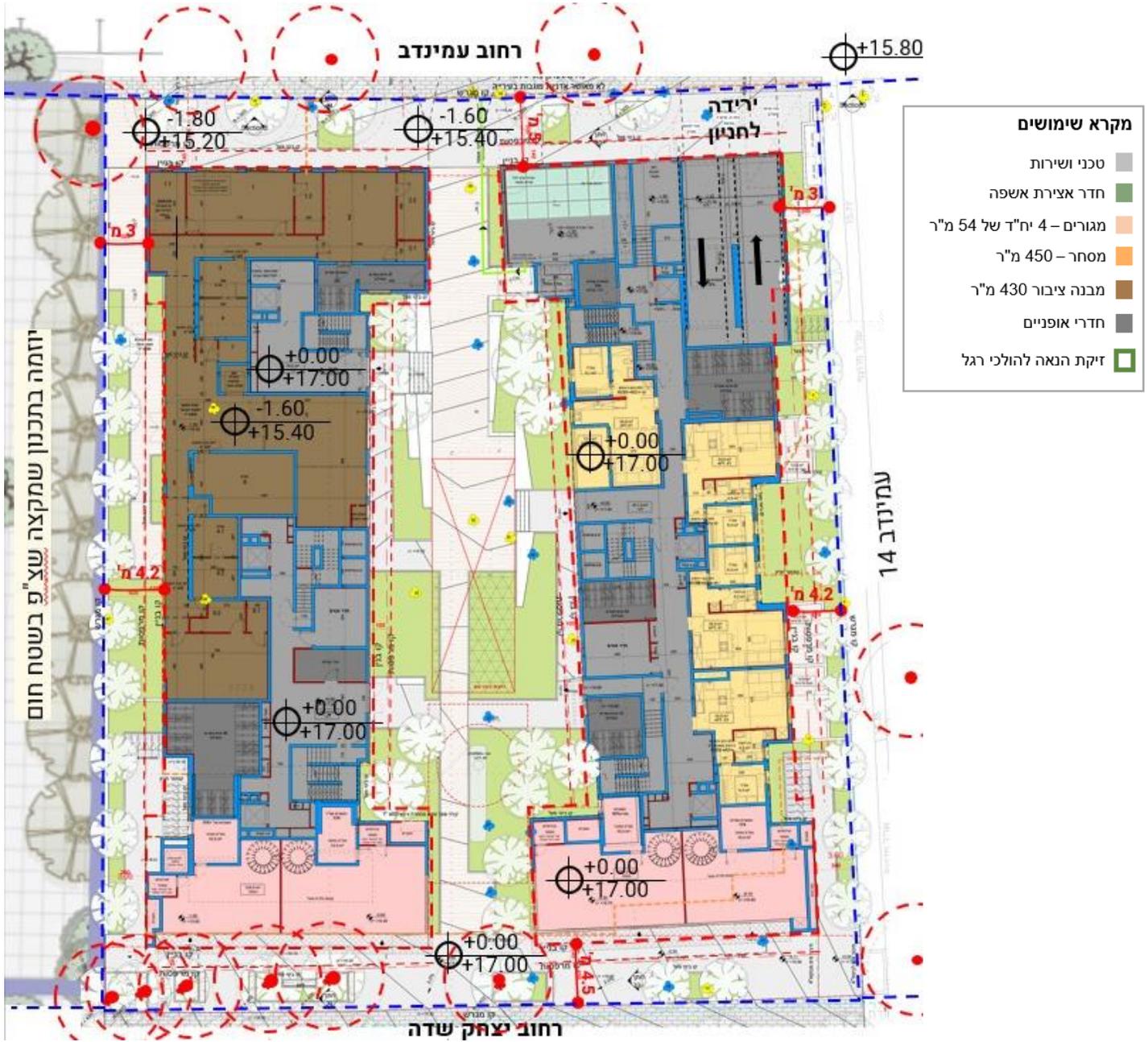
כמו כן, יפותחו זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל וכלל הציבור בין רחוב עמינדב לרחוב יצחק שדה, ותוקם חזית מסחרית פעילה הפונה לרחוב יצחק שדה עם זיקת הנאה במרווח הקדמי.

הדמיית המבנה – חזית לרחוב יצחק שדה



<u>מבוקש בתכנית העיצוב</u>	<u>תעא/מק/ 4721</u>	<u>נתונים</u> <u>תא/מק/4721</u>
136 בתכנון המוצע	136 יח"ד	<u>מספר יח"ד</u>
446 מ"ר עיקרי + שירות מוצע	450 מ"ר	<u>שטח מסחר</u>
430 מ"ר מוצע בקרקע+65 מ"ר בתת"ק	430 מ"ר בקרקע+65 מ"ר בתת"ק	<u>שטח ציבורי בנוי</u>
10,277 מ"ר עיקרי מוצע	10,280 מ"ר עיקרי	<u>שטח למגורים</u>
1028 מ"ר בתכנון המוצע	931 מ"ר	<u>שטח זיקת הנאה</u>
35.83 מ' מוצע	40 מ'	<u>גובה מבנה</u>
3.05-3.15 מ' ברוטו מוצע בקומות טיפוסיות, 450 בשטח ציבורי מבונה, בקומת הגג 3.80 בקומת המסחר 7.50-8.55 מ'	3.3 מ' ברוטו	<u>גובה קומות</u>
1548	1632 מ"ר	<u>שטח למרפסות</u>
	<u>אין הגבלה לתכסית</u>	<u>תכסית מבנים</u>
8% תכסית פנויה מבינוי וריצוף ו25% חלחול תחת ריצוף	15% תכסית פנויה מבינוי	<u>תכסית בתת הקרקע</u>
2 בתכנון המוצע	2	<u>כמות מבנים</u>

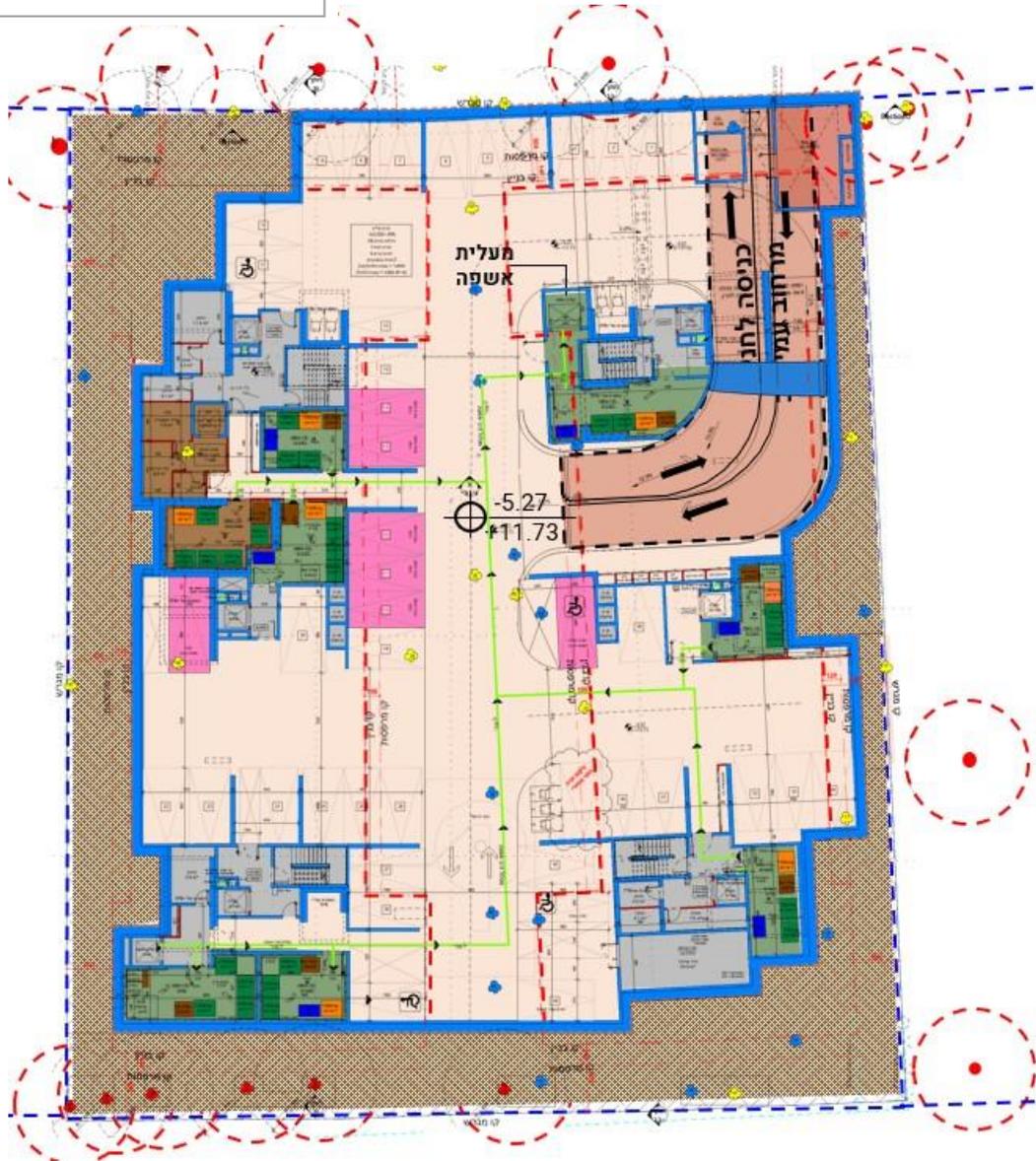
תכנית פיתוח השטח



מקרא שימושים

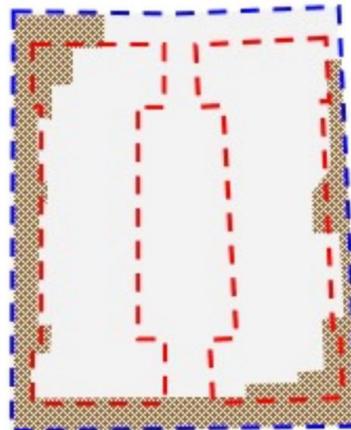
- טכני ושירות
- חדרי אשפה
- שטח חלחול 13.7% נטו
- חניון
- חדר טראפ
- אזור מוקצה למבנה ציבור 65 מ"ר

תוכנית מרתף 01-



מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

סכמת חלחול-



שטח מגרש – 3552 מ"ר
 21% שטח חלחול – 757 מ"ר
 * כולל ריצוף ברחוב יצחק שדה *

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה

א. תיאור כללי:

התכנון כולל הקמת שני מבנים טוריים בני 10 קומות, עם תוספת של 76 יחידות דיור ל-60 הקיימות, כך שסך כל הדירות יעמוד על 136. המבנים גובלים ברחובות עמינדב ויצחק שדה, ויוצרים חצר פנימית שקטה המשמשת את דיירי הבניינים ומהווה גם מעבר ושהיית הולכי רגל בין הרחובות.

החצר מגשרת על הפרש מפלסים של כ-1.60 מ' בין הרחובות והגישות מצפון ומדרום, תוך מזעור הצורך ברמפות נגישות ושילוב שטחים ירוקים מגוננים. לכל בניין שלושה אגפים (סה"כ שישה), כאשר הגישה לכל אגף מתבצעת מהחצר הפנימית.

ברחוב יצחק שדה תוקם חזית מסחרית המופרדת לחלוטין מאזור המגורים. בנוסף, שטח ציבורי מבונה ימוקם במבנה המערבי (עמינדב 10), על מנת לייצר רצף של יעוד ציבורי לחלקה ממערב שמיועדת לשצ"פ בעתיד.

ב. גובה המבנים:

גובה מבני מגורים - 35.83 מ' מעל גובה פני הים.

מספר קומות- 10 (ק+8+גג) מעל מפלס כניסה קובעת ו3 קומות מרתף תת קרקעי מפלס כניסה קובע – (+17.00).

גובה קומה ממוצע – 3.05-3.15 מ'

גובה שטח מסחרי בקרקע- 7.60-8.55 מ'

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גובה קומת קרקע ביעוד ציבורי 4.50 מ' (ומעליה קומה טכנית מינימאלית, המהווה חלל מפריד בין הציבורי למגורים)
גובה קומת דירות גג-3.80 מ'

מבנה מגורים עמינדב 10 (המבנה המערבי)

גובה מבנה מעל פני ים (מפלס גג טכני) (+50.41)
מספר קומות ברוטו- 10 ק' (קרקע מבנה ציבורי+ ביניים +8 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה
מגורים- מפלס כניסה לדירות המגורים (+17.00), גובה קומה טיפוסית 3.05-3.15 מ'
מסחר- מפלס כניסה למסחר ביצחק שדה בהתאמה לרחוב (+16.60), גובה מסחר 7.50 מ'
ציבורי- מפלס כניסה לשטח ציבורי בקרקע (+15.40), גובה קומה ציבורית 4.50 מ'
חלל ביניים בגובה 120 נטו בין הציבורי למגורים

מבנה מגורים עמינדב 12 (המבנה המזרחי)

גובה מבנה מעל פני ים (מפלס גג טכני) (+50.41)
מספר קומות ברוטו- 10 ק' (קרקע מגורים ולזבאים +8 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה
מגורים- מפלס כניסה לדירות המגורים (+17.00), גובה קומה טיפוסית 3.05-3.15 מ'
מסחר- מפלס כניסה למסחר ביצחק שדה בהתאמה לרחוב (+17.00), גובה מסחר 7.50 מ'

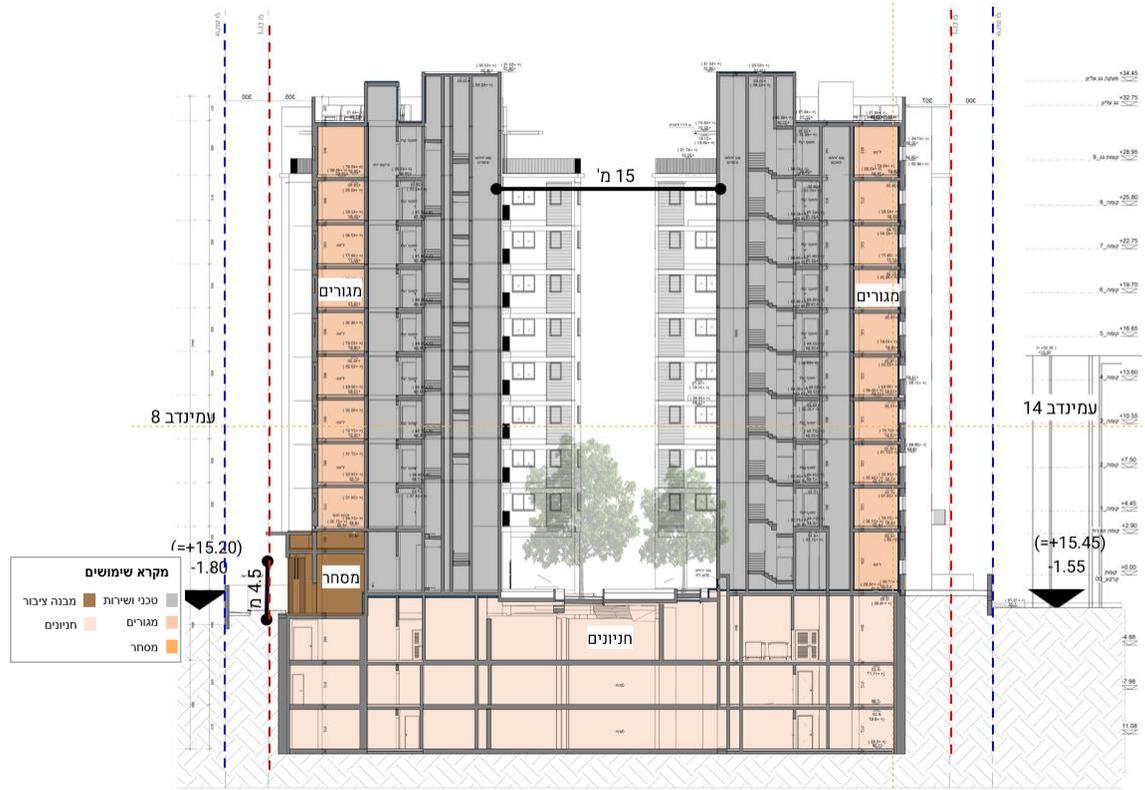
קומות מרתף

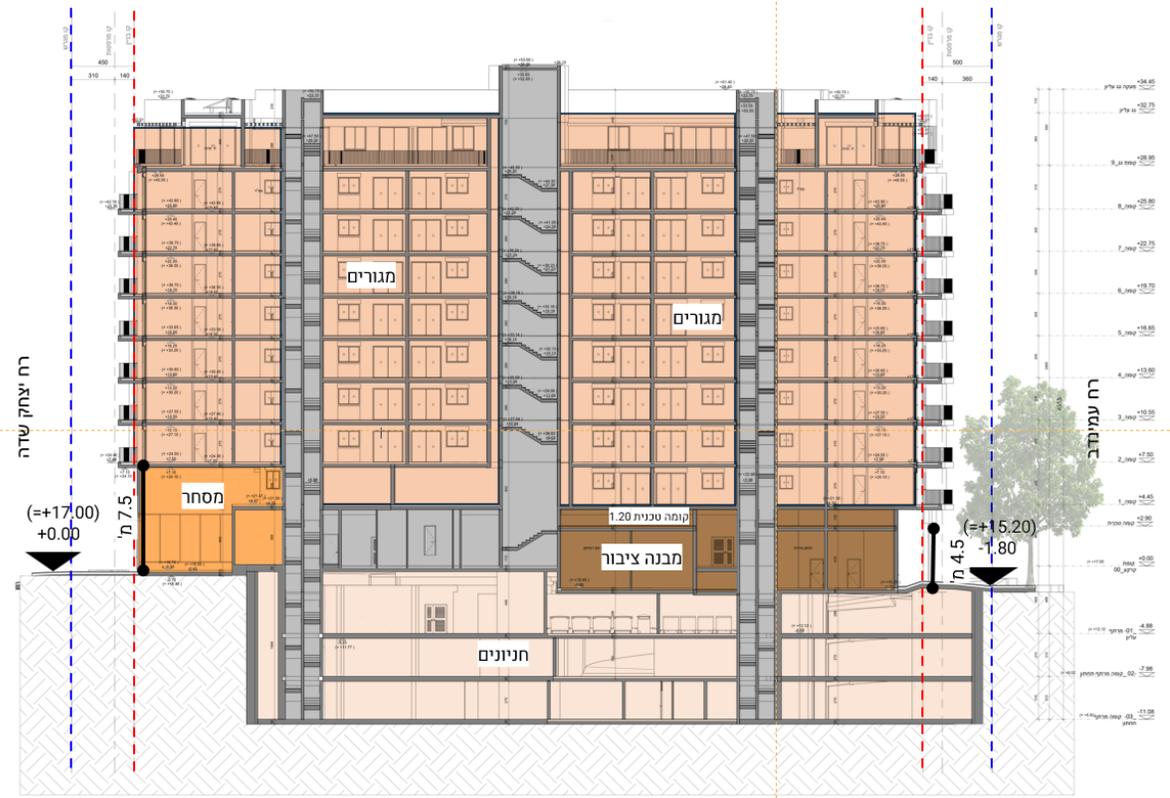
גובה קומת 1- 4.98 מ'
גובה קומת 2- 3 מ'
גובה קומה 3- 3 מ'

ג. קווי בניין:

קווי הבנין המזעריים יהיו עפ"י סעיף 5 בטבלת הזכויות של תא/מק/4721-
קו בנין צפוני קדמי לרחוב עמינדב 5 מ'
קו בנין דרומי קדמי לרחוב יצחק שדה 4.5 מ'
קו בנין צידיים 3 מ'

מקרא שימושים	
■	מבנה ציבור
■	מגורים
■	מסחר
■	טכני ושירות
■	תיונים





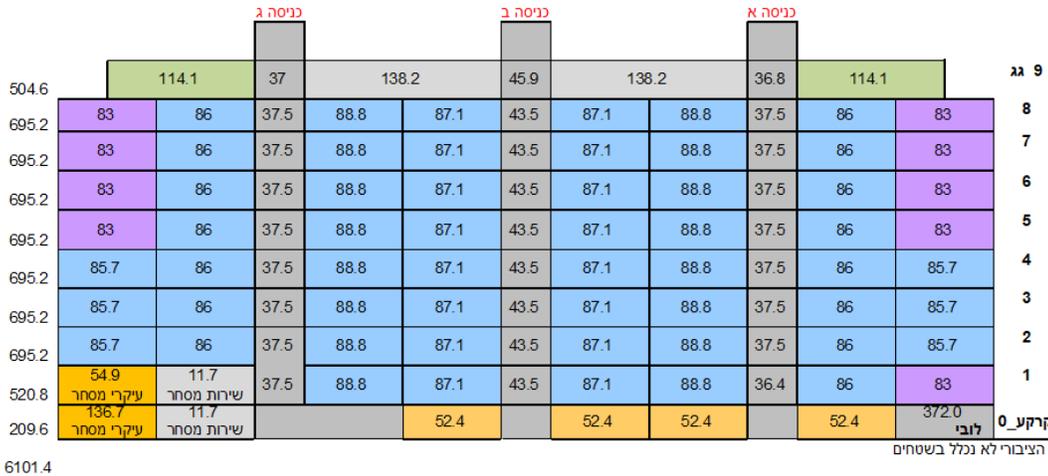
תכנון חדש עמינדב 10									
כניסה א-10 יצחק שדה			כניסה ב-10 אמצעי				כניסה ג-10 עמינדב		
מרחית	מערבית	ערפית	דרומית	צפונית	ערפית	מערבית	מרחית	מערבית	מרחית

גובה	כניסה ג			כניסה ב			כניסה א			גובה	
	מערבית	ערפית	דרומית	צפונית	ערפית	מערבית	מרחית	מערבית	מרחית		
9	114.1	35.8	88.8	87.1	47.5	138.2	30.5	114.1	9		
8	86	83	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	83	86
7	86	83	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	83	86
6	86	83	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	83	86
5	86	83	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	83	86
4	86	85.7	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	86	85.7
3	86	85.7	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	85.7	86
2	86	85.7	37.5	88.8	87.1	43.5	87.1	88.8	36.4	85.7	86
1	53	11.9	111.2	96.6		43.5	87.1	88.8	37.5	83	86
0	156	11.9	חלל קומה טכנית				מבנה ציבור 430			266.5	0

שטחי שירות בלבנים לא מדויקים

עמינדב 12 (מבנה מזרחי) סה"כ 70 דירות

אחוז	תא שטח			שטחי דיחת (עיקרי + ממ"ד)		
	סה"כ שטח מ"ר	מס' יח"ד	גודל יח"ד (מ"ר)	קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריית גודל - מדיניות הדיור
3%	209.6	4	52.4	51-60	2	דירה קטנה 51-65
13%	1494	18	83	76-85	4	דירה בינונית 66-85
9%	1028.4	12	85.7	86-90	4	דירה בינונית גדולה 86-105
22%	2580	30	86			
24%	2787.2	32	87.1			
24%	2841.6	32	88.8			
1%	96.6	1	96.6	91-100		
3%	456.4	4	114.1	109-120	4	דירה גדולה 106-120
2%	414.6	3	138.2	131-140	5	דירה גדולה מאוד
	11908.4	136				סה"כ



ה. שטחים ציבוריים:
 במסגרת התכנית ובהתאם להוראות התב"ע מוקצים כ-430 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 65 מ"ר בקומת המרתף לשימוש ציבורי מבונה עבור מרכז יום טיפולי לבעלי מוגבלויות קשישים, לשטחי ציבור אלו מוצמדים שטחי חצרות בהיקף של 130 מ"ר

1.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25ב'

א. חומרים :

- מעטפת מבני המגורים תבוצע מטיח בגוון בהיר כולל חיפויים מסוג פייבר-צמנט ואלומיניום וקורות דקורטיביות, להדגשות של אלמנטים עיצוביים.
- הפרגולות יהיו בנויות או קלות מאלומיניום
- המרפסות יעוצבו עם מעקה מסגרות
- הזיגוג כולל זכוכית בידודית שקופה עם רפלקטיביות מרבית של כ- 14% ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- ההצללה תהיה סמויה עם ארגזי תריס.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה

ב. מרפסות: (לא כולל מרפסות גג)

- שטח מרפסות ממוצע הינו 12 מ"ר.
- המרפסות יבלטו עד ל1.40 מקו בנין קדמי כאשר מופנות לרחוב, ובתוך קווי הבניין כאשר מופנות לחצר הפנימית. (סעיף 4.1 ה')

ג. מסתורי כביסה:

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או במבנה מסתור צמוד ונפרד מהמרפסות
- מסתור הכביסה שימוקם בסמוך למרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף:

- פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכו'...

ה. שילוט:

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית :

- הגגות העליונים ישמשו למערכות טכניות לצרכי הבניין אשר לא יבלטו מעבר למעקה הגג.

ז. תאורה אדריכלית :

- לא קיימת

1.3 שימושים:

א. קומת הקרקע-

- קומת הקרקע בחזית הדרומית לרחוב יצחק שדה תהיה קומה מסחרית עם כניסות מלוות רחוב. המסחר יהיה בנוי בנסיגה על מנת לאפשר מעבר ושהיה איכותית לצד שימור עצים גדולים קיימים.
- קומת הקרקע בחזית הצפונית לרחוב עמינדב תשלב גישה למבנה הציבור בעמינדב 10 (המערב), וכניסה לחניון תת קרקע בתחום קווי הבניין בעמינדב 12 (המזרח).
- בתחום החצר הפנימית ישולבו אזורי שהיה, שבילי מעבר בין הרחובות וגישות וכניסות לאגפי המגורים.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במבנה המזרחי- עמינדב 12 יהיו 4 דירות גן, לובאים, חדרים טכניים וחדרי אופניים במבנה המערבי- עמינדב 10 יהיה המבנה הציבורי וגישות לאגפי המגורים בדופן שפונה לחצר.

ב. שטחים משותפים בנויים
יתכוננו שטחים משותפים לבניינים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

1.4 נגישות:

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 תנועה:

גישה לחניון תת קרקעי תבצע על ידי רמפה דו נתיבית מהבנין המזרחי- עמינדב 12 ובתוך קווי הבנין ותחום הבינוי

מספר חניות אופניים יהיו על פי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 וימוקמו בחדרי אופניים ייעודיים בקומת הקרקע ובקומות המרתף כמו גם בשטחי הפיתוח.

- הגישה לחניות האופניים בתת הקרקע יעשה ע"י מעלית 8 נוסעים שתמוקם בכל אחד מהלובאים ובגודל שלא יפחת 220/140

-תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן שקבוע בנספח התנועה עבור תכנית העיצוב.

-בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה.

-תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.

1.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים ימוקמו בקומות המרתפים ובגג הטכני של מבני המגורים ולא יהוו מטריד. חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדר גנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף ובתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויאווירו על ידי פלנום באופן שלא יהווה מטריד. גמלי מים וארונות שירות בקרקע ימוקמו בתוך התחום המבונה של קומת הקרקע.
- ב. **קולטי שמש סולאריים**- ימוקמו על גג מבני המגורים .
- ג. **מערכות מיזוג אויר** – בבניין המגורים יותקנו יחידות מיזוג דירתיות מסוג VRF ו/או אחר ע"פ קביעת המתכנן
- ד. לכל דירה יהיה מעבה עצמאי משלה. המעבים ימוקמו במסתור קומתי או בגג הטכני. המעבים של יחידות המסחר ימוקמו בדופן השטח המסחרי בחזית צידית או אחורית עם רפפה כלפי חוץ אשר תשולב בעיצוב המבנה ובגובה שלא יפחת מ20 סמ כלפי שטח החוץ מפני המדרכה.
- ה. **אוורור חניונים** – הכנסת אוויר תבוצע באמצעות פתחים משולבים בבינוי, פתחי הוצאת אוויר ושחרור עשן ימוקמו בגג עליון בלבד, עם פירים ייעודיים לכך בתוך השטח המבונה של המגרש.
- ו. **מנדפים**- בתב"ע הוגדר שאין לתכנן מנדפים לשטחי המסחר כדי לוודא שהמסחר יהיה זעיר ולא יהווה מטריד לדיירים.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25ב'

- ז. **חדרי הטרפו** - חדר טרפו יהיו בקומת המרתף בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ח. **חדרי הגנרטורים** - חדר הגנרטור יהיו בקומות המרתף בתיאום עם יועצי התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - פתרון האשפה יהיה על ידי תכנון חדרי אשפה תת קרקעיים עם גישה מכל אחד מ6 האגפים במגרש, ועוד מעלית לשטח ציבורי ומעלית למסחר. חברת הניהול תנייד את העגלות דרך מעלית ייעודית לחדר אצירה בקומת הקרקע, ממנו אנשי אגף התברואה יפנו את האשפה למשאיות פינוי האשפה. מספר וסוגי זרמי הפחים יהיה תואם להנחיות תכנון בר קיימא ויועץ בניה ירוקה.
- י. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.
- יא. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי האש תמוקם במרכז החצר הפנימית עם גישה מרחוב עמינדב. היציאה תהיה בנסיעה אחורה ולא דרך המעבר לרחוב יצחק שדה, מתוך כוונה לשמור על עצים משמעותיים לשימור הממוקמים ברחוב יצחק שדה.
- יב. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.
- יג. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים או בצמוד לדופן המגרש ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

בין הבניינים מתוכננת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים. החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין עמינדב ליצחק שדה ומסומנת בה זיקת הנאה. זיקת הנאה ממשיכה מהחצר הפנימית לכל תחום המרווח הקדמי של רחוב יצחק שדה בחזית המסחרית. השטחים הפתוחים במרווחים הצידיים של המגרש מיועדים להצמדות לדירות הגן, שטחים משותפים, והצמדה של 130 מ"ר למבנה הציבור.

בחזית דרום וצפון לא יתוכננו גדרות כלפי הרחובות.

בחזית מזרחית תתוכנן גדר בין עמינדב 12 לעמינדב 14.

בחזית מערבית תבנה גדר זמנית בתחום מבנה הציבור, אשר תפורק לעת הקמת מבנה הציבור או השצ"פ ממערב.

2.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבניה בעל ריצוף מחלחל/ללא ריצוף יהיה כ- 25% לערך

שטח פנוי מבניה בעל ללא ריצוף יהיה כ- 11% לערך

שטחים אלו ישמשו לנטיעת עצים ולשימור עצים קיימים

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.

עצים חדשים יינטעו בחצר הפנימית בגובה המאפשר אדמה גננית של כ-1.5 מ', בשימוש בהפרשי המפלסים בין הפיתוח לבין השטח הבנוי. פרטי גינון יתוכננו על ידי יועץ הפיתוח.

עצים חדשים אשר יינטעו במרווחים הצידיים יאפשרו שתילה בשטחי החלחול מלאים.

בחזית לרחוב יצחק שדה 5 עצים לשימור

בחזית לעמינדב ישתלו עצים במפלס הפיתוח, עם אדמה גננית בעומק של כ- 120-150 סמ.

3. מאפייני בניה ירוקה:

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25ב'

תקן בניה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת דירוג של 3 כוכבים.

-
- א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - יש חשיפה מיטבית לשמש בגגות הפרויקט והחזיתות דרומיות לצורל חימום מים וחימום פסיבי. כמו כן, לא נצפו רוחות חריגות בסביבת הולכי הרגל בתחום הפרויקט.
-
- ב. **דירוג אנרגטי**- המבנים בתחום בתכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ויחידות הדירוג יעמדו בדירוג C לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
-
- ג. **ניהול מי נגר**- התכנית תעמוד בניהול נגר לפי הנחיו תתמ"א 1 ומדיניות 9144
- ד. **חסכון במים** - תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ע"פ הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות. יותקן מתקם מינרליזציה לשימוש בהשקיית צמחייה.
-
- ה. **אזורר הדירות** - בדירות קטנות בעלי כיוון אוויר אחד יותקנו מאווררי תקרה לצורך אוורור מפולש והחלפות אוויר מספקות.
-
- ו. **ריצופים** - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור בעל מקדם החזרה(אלבדו) בערך שלא יפחת מ0.25.
-

4. גמישות:

שינויים לא משמעותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה מקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

6. תנאים להיתר בניה:

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. חתימה על התחייבות להקמה וירשום של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
8. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
9. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
10. הצגת דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע בשל ריכוזים החורגים מערכי מטרה
11. אישור יועץ קרינה ומיגון קרינה בהתאם לדו"ח קרינה
12. הבטחת העתקת תשתיות הנדרשות לתפעול המבנים המוצעים
13. התחייבות לביצוע סקר קרקע היסטורי
14. הבטחה להקמת קרן תחזוקה לדיירים ממשיכים
15. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידות הדיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
16. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירוניות תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור, ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. רישום בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, מסירת חזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם וכן רישום בפועל שלהם
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. אישור שלב ב' מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

8. הצגת הוכחה למיחזור או שימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניה
9. הקמה בפועל של קרן תחזוקה הונית לסיוע במימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים
10. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר על פי הדין, אשר יקבע על דעת ובתאום עם בעל התשתיות.
11. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **Leed Platinum v4**.
12. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
13. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
14. אישור ביצוע הגנות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 25-0012

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית בהתאם להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
4. השלמת תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים:

- א. עיצוב המבנה והחזיתות.
- ב. תכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחוב והפיתוח בזיקות ההנאה ואישור אגף תנועה.
- ג. יש להשלים את התיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מבני ציבור ואגף נכסים לצורך השלמת תכנון השטח הבנוי למבני ציבור.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בהתאם להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
4. השלמת תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים:

- ד. עיצוב המבנה והחזיתות.
- ה. תכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחוב והפיתוח בזיקות ההנאה ואישור אגף תנועה.
- ו. יש להשלים את התיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מבני ציבור ואגף נכסים לצורך השלמת תכנון השטח הבנוי למבני ציבור.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	11/06/2025
דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	17 - - '25-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מיקום:

<u>תל אביב-יפו</u>	<u>מרחב תכנון מקומי</u>
<u>180194</u>	<u>X קואורדינאטה</u>
<u>663017</u>	<u>Y קואורדינאטה</u>

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

כתובות:

תל אביב יפו
 רחוב לה גוארדיה 13,15,17,19,21
 רחוב וינגייט 2,4,6,8,10
 שד' המעפילים 33

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 17 - - '0012-25

שטח קרקע: 13.497 דונם.

עורך: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.

שמאים: קרני גטריידה, יצחק נעים.

- יזום**:
1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו
 2. ענב יזום - לה גוארדיה
 3. טופ נדלן בע"מ

מגישים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו
2. ענב יזום - לה גוארדיה
3. טופ נדלן בע"מ

מסמכי רקע:

1. תשריט מצב מאושר

בעלות:

בעלים שונים.
עיריית ת"א-יפו + פרטיים

מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכונים טוריים ותיקים בני 4 קומות ועוד מבנה תשתית בן קומה אחת.
המבנים ממוקמים כך שחזיתות המבנים פונות מז' מע' והגמלוניס פונים צפ' דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ווינגייט.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.
2. תכנית מפורטת מס' 101/0301-507 - תא/3944 וינגייט-לה גוארדיה קיבלה תוקף במאי 2019 וקבעה מטרות: הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.

שטח התכנון: 13.497 דונם.

זכויות בניה:

מבנים בני 27-30 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים מוסדות ציבור.
סה"כ זכויות בניה:
למסחר ותעסוקה: 16,000 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות עילי, למגורים: 40,350 מ"ר עיקרי ו-19,528 מ"ר שירות עילי, למבנים ומוסדות ציבור: 950 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שירות, למסחר: 1200 עיקרי ו-360 מ"ר שירות עילי. כמו כן 1600 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (תת קרקעים).
אחוזי בניה: 663% לעיקרי עילי לכלל היעודים והשימושים, 973% עיקרי ושירות עילי לכלל היעודים והשימושים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 17 - - '25-0012

מטרות התכנית :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, איחוד תאי שטח בתכנית, שינוי הוראות בינוי, קווי בניין וקביעת זיקות הנאה כדי להתאים ולדייק את התכנון למדיניות הנוכחית.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. קביעת זיקות הנאה על פי סעיף 62 א (א) (19) לחוק.



תכנון
מונה ה'

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	974%	974%
זכויות בניה לקומה	מ"ר 85,838 מעל הקרקע (125,175 סה"כ)	85,838
גובה	מ"ר 700-כ	700-כ
תכסית	קומות 30	32
מקומות חניה	מטר 112	125
	כ-40%	כ-40%
	תקן 1:1	תקן 1:1

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון

האיחוד והחלוקה מחדש בכל תחום התכנית יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

פירוט יעודים/שימושים:

כלל היעודים: מגורים תעסוקה ודרכים.
יעוד: מגורים ד'

שימושים: כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד: תעסוקה

שימושים: כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד: דרך מאושרת

שימושים: השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

טבלת נתונים / זכויות בניה:

סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל מגרש כללי	תא שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%				
31900		9400		6100			16400		1968	1	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
1100		100		500			500		2373	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
32965		11137		6758			15070		4484	2	מגורים	מגורים ד'
920				120			800			2	מסחר	מגורים ד'
400		100		150			150			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
55650		18800		11570			25280			3	מגורים	מגורים ד'
1840				240			1600			3	מסחר	מגורים ד'
700		100		300			300			3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלת הנתונים ולזכויות הבנייה:

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יח"ד קטנות בכלל התוכנית.

ב. שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

בהתאם למאושר ע"פ התכנית הראשית (תא/3944):

- בתא שטח 2 התכנית קובעת 167 יח"ד. בהתאם לתכנית הראשית, 17 יח"ד מותנות בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה בתא שטח זה.
- בתא שטח 3 התכנית קובעת 288 יח"ד.

נתונים נפחיים:

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 25. מתחת לכניסה הקובעת: 6.
גובה: 116 מ'.
קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 2 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 108 מ'.

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 17 - - '25-0012

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומות גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

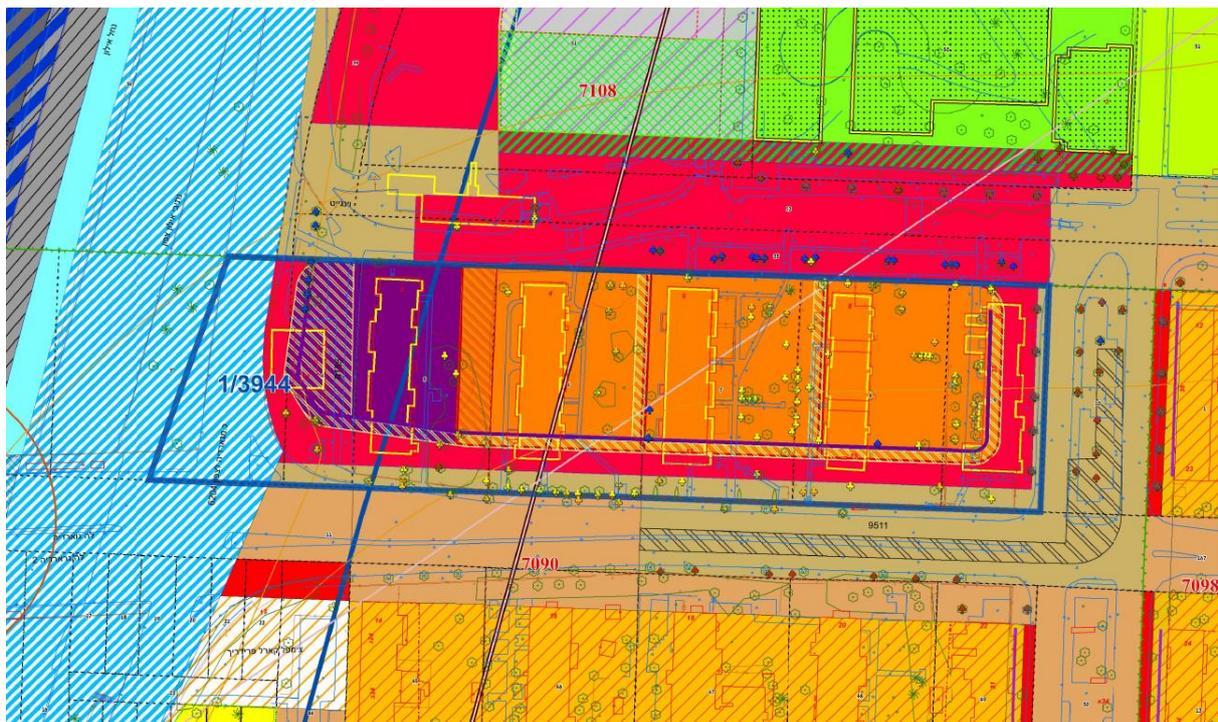
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 125 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

אופי הבנייה:

התכנית משלבת מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע הגבוהה ושימושים ציבוריים ושטחים משותפים בקומה הראשונה וכך מייצרת חזית עירונית פעילה. עיצוב המבנים משלב שימוש בפתחים גדולים ומרפסות. בשבילים בזיקות ההנאה תינתן לציבור אפשרות למעבר הולכי רגל ואופניים.



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/3944

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 17 - - '25-0012

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

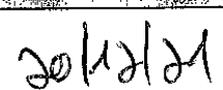
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0791996	שם התכנית תא/3944/א איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו ענב יוזם - לה גוארדיה טופ נדלן בע"מ	עורך התכנית אדרי' קיקה בראיז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית 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 להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מתקנה את הוראות התכנית הראשית תא/3944/א וקובעת איחוד וחלוקה בשני מתחמים בנוסף משינה את קווי הבניין, קובעת הוראות בניון קומות בחלק ממזרח שטח מסחרי מתחם הקרקע לכל חלקי קרקע וקובעת זיקות הנאה לטובת הציבור	מכות סעימים בחוק הת"כ	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 17 - - '25-0012

תקריקע והגדלת תכנית		
+ תוספת 2 קומות בחלקה, חמורה של שטח עיקרי למסחר מתת חקריקע לעל חקריקע.	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)	סעיף קטן (א)(9)
+ קביעת זיקות הנאה ומיקומן	קביעת חוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפיקות קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתומות				
זה. בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס היועץ				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735			
יועץ המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428976-9		20.12.21	

תן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח ותחום מקרקעין)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 20/12/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 20/12/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 תיאור הדיון:
תמיר קהילה: תוכנית האיחוד וחלוקה ויעשו את החלוקה. מציג את התוכנית במצגת.
מציג את השינויים

דורון ספיר: אישרנו את תוכנית האו"ח
בישיבתה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 17 - 0012-25'	מס' 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10465 בעמוד 7408 בתאריך 26/04/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב 08/04/2022

מערב הבוקר 08/04/2022

מקומון ת"א 08/04/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רויטל שגיא תל-אביב

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

עיריית תל אביב

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 507-0791996 - תא/3944 א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה

גוארדיה

סימוכין : מסמכי התכנית שפורסמו להפקדה בעיתונות ביום 8.4.2022

1. בהתאם לסעיף 100 וסעיף 103 (2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות על ידי חברת נתיבי איילון (להלן "החברה") לתוכנית מס' 507-0791996 – תא/3944 א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה (להלן - "התוכנית"). החברה הינה חברה ממשלתית, האחראית מטעם משרד התחבורה בין היתר על יזום, תכנון, הקמה, אחזקה וניהול של תשתיות תחבורה במרחב העירוני והמטרופוליני בישראל, ובכלל זה רשות התמרור בדרך נתיבי איילון - כביש 20, ופרויקט הנתבים המהירים המתוכנן ומבוצע בימים אלו לאורך כביש 20.
2. התכנית גובלת בדרך נתיבי איילון ואף כוללת חלק מזכות הדרך של רמפת הירידה לצפון ממחלף לה גוארדיה שהינה בתחומי רשות התמרור של דרך נתיבי איילון.
3. התכנית לא תואמה עם חברת נתיבי איילון, ומשכך החברה מתנגדת לתכנית עד להשלמת התיאומים כאמור.
4. פרוט ההתנגדות יועבר בהמשך, ויוצג במהלך הדיון לשמיעת ההתנגדויות.
5. נתיבי איילון מבקשת מהועדה לקבל את התנגדותה בהתאם לאמור.

בכבוד רב,
רויטל שגיא

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 17 - - '25-0012	507-0791996 תא/מק/א3944 - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיווח על תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת

הילה אשכנזי אגף נכסים : ההתנגדות לנושא הרמפה נדונה ע"י משרד התחבורה בתוכנית 3944 ונדחתה וזה לא המקום לדון בהתנגדות הזו.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

יקבע מועד לפגישה לנושא המטרו

דיווח על תיקון טכני בתכנית מאושרת בטבלאות איחוד וחלוקה :

תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה של תכנית תא/3944/א - "איחוד וחלוקה במתחם וינגייט- לה גוארדיה" (מתחם 1 המערבי)- תכנית 507-0791996 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומנהל התכנון.

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 08.11.2022, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה. סך כל החלקים במגרש 2 מסתכמים ל- 600,001/600,000, זאת מכיוון שבחלקי הבעלות של זיתי ליעם עמרם (בעלים בגוש 7090, חלקה 5, תת חלקה 11) נכתב במונה המספר 3,206 במקום 3,205, לכן יש צורך בתיקון בטבלת ההקצאה כך שחלקי הבעלות של זיתי ליעם עמרם יהיו- 3,205/600,000.

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

ח"ד תחום מקרקעין :

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בגודל המונה בחלקים המוקצים עבור זיתי ליעם עמרם, ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם הודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 08.11.2022.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תיקון טעות סופר בגודל המונה בחלקים המוקצים עבור זיתי ליעם עמרם, ולהחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן. לפרסם הודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות

.....
.....
ובעיתונים על כך שנעשה תיקון במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 08.11.2022.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו

התוכן	מס' החלטה
507-0387076 תא/מק/4490 - העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9 לישראל ב"ק 21,23 דיון בדיווח תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת	11/06/2025 18 - - 25-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

רח' נחלת בנימין 9 (גוש 6918 חלקה 76) - מגרש מוסר
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 (גוש 6215 חלקה 321 ו- גוש 6903 חלקה 189) - מגרש מוסר
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 325) - מגרש מקבל
 רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצ"יב 11, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 263-264) - מגרש מקבל



רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 - מגרש מוסר



רח' נחלת בנימין 9 - מגרש מוסר



רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2 + רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצ"יב 11 - מגרש מאוחד מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	76
6903	מוסדר	189
6215	מוסדר	321
7109	מוסדר	263-264, 325

שטח התכנית:

רח' נחלת בנימין 9 :
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 :
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2 ו-רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצ"יב 11 :
 גוש 7109 חלקה 264 :
סה"כ:

549.37 מ"ר
 411.60 מ"ר
 2185.03 מ"ר
 33.50 מ"ר
3179.49 מ"ר

מתכננים:

גל מרום אדריכלים בע"מ – עורך התכנית
צור-וולף אדריכלי נוף – יועץ פיתוח
BTE תכנון תנועה ותחבורה – יועץ תנועה
אורי בר – שמאי
לאוניד לייפמן - מודד

יזמים:

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא

מגיש התכנית:

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא
עו"ד מוטי פירר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' נחלת בנימין 9)
עו"ד חיה גסר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' שלמה המלך 65)

בעלות:

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

שלמה המלך 65/מנדלסון 10 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד חיה גסר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

ישראל ב"ק 19-11/ בית שמאי 2 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקה 325)
בעלי הנכס: חיה אפשטיין-שלי (1/4), טלילה נעמי רבינא (7/20), שמואל דוד רבינא (3/20), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

ישראל ב"ק 23-21/ הנצי"ב 11 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקת מקור 263)
בעלי הנכס: חברת נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ (1/2), חיה אפשטיין-שלי (1/4), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

רח' הנצי"ב (גוש 7109 חלקת מקור 264)
בעלות חלקה: עיריית תל-אביב (100%)

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה בביצוע, (ניתנה הארכת תוקף להיתר).

שלמה המלך 65/מנדלסון 10: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר סייים את עבודות השיפוץ והשימור, בהתאם לאישור מחלקת השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 07/04/14.

ב"ק ישראל 11-19/11-19 בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 21-23/הנצי"ב 11
 בתחום חלקה 263 קיים מבנה בנוי בן קומה אחת וסככה, המשמשים כמוסך למכוניות.
 בתחום חלקה 325 קיים מבנה קל בקנה מידה גדול המשמש כמחסן ולצידו סככה המשמשת לצורך מתקן
 לשטיפת מכוניות.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור
 בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות
 ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
 המגרש המקבל נמצא בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושר לה בשנת 2009 מסמך מדיניות. התכנית שמה
 לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית באמצעות קידום בנייה חדשה לצד שמירה על אופיה
 הייחודי: קביעת גובה בניו, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ופיתוח הצירים הראשיים בשכונה
 באמצעות קביעת זיקות הנאה בחלקו הקדמי של המגרש לטובת הרחבת המדרכות.
 תכנית המתאר העירונית תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים ומתירה
 בקומת הקרקע שימושים זהים לייעוד חזית מסחרית. בקומות מעל מתירה התכנית מגורים. הרח"ק
 המירבי נקבע ל- 3.5 והפנייה למסמך המדיניות.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9: מגרש מוסר

תכניות תקפות: תא/ 5000, 44, 2650 ב', ג', 1200
ייעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 549.37 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 694.8 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך
23.07.2013, לשווי קרקע 13,500 ש"ח.

שלמה המלך 65/ מנדלסון 10: מגרש מוסר

תכניות תקפות: תא/ 5000, 58, 2650 ב', ג', 637, 3910, 4409.
ייעוד קיים: אזור מגורים ג'1, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 411.60 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 259.96 מ"ר (לאחר ניווד של 195.59 מ"ר
 בתכנית תא/ מק/ 4409), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 18.12.2014, לשווי קרקע 15,300 ש"ח.

ב"ק ישראל 11-19/11-19 בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 21-23/הנצי"ב 11: מגרש מאוחד מקבל

תכניות תקפות: תא/ 5000, 2058, E, 50, 1, ג'
יעוד קיים: אזור מעורב מיוחד
שימושים: מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים
שטח מגרשים כולל: 2185.03 מ"ר
זכויות בניה: לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג'
 ומרתפים מכח ע"1. שטחי שירות: פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).
גובה: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.
קווי בניין: חזית לרח' בית שמאי - 3.5 מ'; חזית לרח' ישראל ב"ק - 3.5 מ'; חזית לרח' הנצי"ב - 4 מ';
 קווי בניין צידיים - 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת כוללת איחוד המגרשים ברח' ישראל ב"ק, ניווד זכויות ממגרשים בעלי הגבלות שימור
 מחמירות ותוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000, לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם
 לנפחי הבנייה המותרים במדיניות. כמו כן, התכנית מוסיפה שימושים מסחריים בקומת הקרקע בחזיתות
 הפונות לרח' ישראל ב"ק והנצי"ב ושטחים ציבוריים בנויים.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות
 עפ"י תוכנית השימור, במגרשים ברח' נחלת בנימין 9 וברח' שלמה המלך 65, וקביעת הוראות ותנאים
 לשם הבטחת ביצוע השימור.

2. עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי, באמצעות תוספת זכויות, וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה לצורכי מגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62 א (ג) בחוק התו"ב.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **431.91 מ"ר עיקרי** ביעוד **מגורים** מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכות שומה למבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 מתאריך 16.02.2016 ולמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 מתאריך 13.04.2016, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.03.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- **1.59 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- **1.9 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל ב"ק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל ב"ק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד ("מגרש מקבלי").
2. העברת זכויות בניה 774 מ"ר עיקרי למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק ומחיקת 431.91 מ"ר עיקרי למגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65.
3. תוספת 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ושל 860.0 מ"ר שטחי שירות, וכן תוספת 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות לצורכי ציבור במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק: לאורך רחוב ישראל ב"ק יוקמו 3 מבני מגורים בני 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית. בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצ"ב יוקם מבנה מגורים בן 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
6. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חד' היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכנית מקסימלית לבנייה על הגג.
7. הוספת שימושים למסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לרחובות ישראל ב"ק והנצ"ב. היקף השימוש למסחר לא ייפחת מ- 300 מ"ר.
8. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצ"ב ורח' בית שמאי.
9. קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
10. קביעת פטור חלקי מתקן חניה עבור שימושי המסחר בהתאם להוראת סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים					מצב מוצע	
		נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-19/ בית שמאי 2	ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11	נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-23/ בית שמאי 2/ הנצי"ב 11 (מגרש מאוחד)
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.04.16	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.02.16	120% = 1909.7 מ"ר עיקרי	120% = 712.3 מ"ר עיקרי	שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006 : 224.0 מ"ר	הפחתה של 272.96 מ"ר עיקרי למגורים	מכח תכנית השימור 2650ב: תוספת של 774.0 מ"ר עיקרי ו- 258.0 מ"ר שטחי שירות. מכח תכנית 5000 : תוספת של 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ו- 200.0 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור, ובנוסף 860.0 מ"ר שטחי שירות (לרבות 40 מ"ר למימוש צרכי ציבור).
שטחי מסחר בק"ק	מ"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לפחות 300.0 מ"ר מתוך סך המותרים במגרש.
מספר יחיד	מ"ר	כקיים	כקיים	36 יחיד (מאושר, לא קיים בפועל)	12 יחיד (מאושר, לא קיים בפועל)	80 יחיד	ללא שינוי	ללא שינוי
צפיפות	מ"ר	כקיים	כקיים	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב-2 מיום 13.06.2007)	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	30% דירות קטנות (בשטח עד 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח 45-70 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי.
גובה	קומות	כקיים	כקיים	מאושר: 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	מאושר: 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	ללא שינוי	ללא שינוי	בבניינים A-C : עד 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%) בבניין D : עד 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%)
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' בית שמאי – 3.5 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' הנצי"ב – 4 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.	ללא שינוי	ללא שינוי	קווי בניין – ללא שינוי. המרחק המינימלי בין בניינים לא ייפחת מ- 6.0 מ'.

				בקירות משותפים.				
עד 15% לכ"א מהבניינים ועד 50% תכנית כוללת למגרש (לא כולל מרפסות).	לי"ר	לי"ר	40%	40%	כקיים	כקיים	%	תכנית מקסי
למגורים – ע"פ התקן לעת מתן היתר בנייה. למסחר – פטור מלא מכח סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור מס' 2650ב'.	ללא שינוי	ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	כקיים	כקיים		חניה

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה	

הוראות בינוי/פיתוח:

1. מספר המבנים, גובה הקומות ומספר קומות בכל בניין:

- א. במגרש המאוחד בישראל ב"ק 11-23 יותר להקים 4 מבנים: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, ומבנה רביעי (בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המחייב, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ב. גובה קומה (לרבות קומת הגג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ג. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. תותר הקמת גלריה בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
- ד. הגובה המירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' מדוד ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון.
- ה. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חללי חדרי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזו"א, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.
- ו. גובה המתקנים הטכניים על הגג העליון לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה, הנחיות מה"ע והדרישות על פי כל דין. תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור לעיל. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. חריגה מהגבהים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. הבנייה על הגג תחוייב בהבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או העליון.
- ח. סטייה מההוראות המפורטות בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

2. צפיפות:

תמהיל הדירות בתחום המגרש המקבל יכלול: 30% דירות קטנות (בשטח של 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח של 70-45 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי. התמהיל הנ"ל כולל גם את הדירות בקומות הגג. גודל יחידת הדירור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד.

3. תכסית:

- א. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%. תכסית הבנייה של כל אחד מהבניינים לא תעלה על 15% משטח החלקה כולה. חישוב תכסית הבנייה לא יכלול מרפסות.
- ב. התכסית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות, לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות), הקטן מביניהם.

4. בנייה על הגג:

- א. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות B ו-C תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' בחזית האחורית. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A ו-D תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' בחזית לרחוב ישראל ב"ק ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.

5. קומת הקרקע:

- א. בקומת קרקע יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, לרבות מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וכיו"ב. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. חדרי אופניים ומחסן עגלות ימוקמו בכל אחד מהבניינים בקומת הקרקע (מיקומם במרתפים יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו). חדרי אשפה לא ימוקמו בחזיתות הקדמיות.
- ב. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות העורפיות בלבד. הצמדת שטחי גן לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווחים הצידיים, ובתנאי שיורחקו לפחות 6 מ' מקו חזית הבניין הקדמית. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. החזית הקדמית תיועד למסחר ולשימושים הציבוריים בלבד.
6. חזיתות: לא תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזיתות הקדמיות.

הוראות עיצוב אדריכלי:

1. מרפסות:

- א. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד בבניין שטח גזוזטראות העולה על האמור, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
- ב. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, יותרו עד 200 מ"ר עיקריים לצורך מרפסות

"סגורות", כמפורט בס"ק ד' להלן. לא יותר ניצול השטחים הללו לצרכים/שימושים אחרים. סטייה מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים בכל אחד מהרחובות.
 - ד. תותר סגירת מרפסות באמצעות התקנת אמצעי הצללה בחזיתותיהן, במסגרת השטחים העיקריים המותרים למרפסות "סגורות" כמפורט בסעיף א' ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
 1. שיבוצו מחומרים קלים (עץ, מתכת וכיו"ב).
 2. שלא יקובעו בחיבור של קבע ויהיו ניתנים לניוד (הזזה, קיפול וכיו"ב).
 3. יבוצעו בהיקף של עד 50% מסך המרפסות בכל אחת מהחזיתות.
 4. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסות באופן שאינו עונה על האמור לעיל בפנקס רישום המקרקעין.
- 2. מרפסות שירות ומסתורי כביסה:**
לא תחול חובת התקנה של מרפסות שירות ומסתורי כביסה בדירות.

הוראות לעניין מסחר:

1. לאורך החזיתות הקדמיות הפונות לרחובות הנצי"ב וישראל ב"ק (במבנים C-B כמסומן בנספח הבינוי) תחול חובת חזית מסחרית וחזית ציבורית בבניין A כמסומן בנספח הבינוי.
2. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צירוף שטחים במרתף העליון לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית ע"1.
3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיה בעומק מינימלי של 3 מ'.
4. בחזית המסחרית יותרו אך ורק שימושים מסחריים (מסחר 1 על מקבץ השימושים בתכנית המתאר) אשר לא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור רשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. שימושים מסחריים בהם נדרשת התקנת ארובה לאורור, מפרידי שומן וכיו"ב יותרו בתיאום עם מחלקת רישוי עסקים בעירייה לעת קבלת היתר הבנייה.
5. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניינים.
6. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבנייה.
7. פריקה וטעינה למסחר תותר בתחום המיועד לכך במפריצי החניה לאורך רחובות ישראל ב"ק בלבד.

הוראות לעניין זיקת הנאה:

1. השטח בקדמת המגרש לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע יפותח באופן שיאפשר צירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש למדרכה ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על-קרקעיים וכד'. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מתחת לתחום זיקת הנאה.
2. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

שטחים ציבוריים:

1. בבניין המסומן באות A (כמצויין בנספח הבינוי) יוקצו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצרכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ-200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. השטחים העיקריים לצורכי ציבור ירוכזו ככל הניתן בקומת הקרקע באישור ובתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.
2. השטחים הציבוריים הבנויים ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ השימושים המפורטים בתכנית המתאר תא/5000, וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים.

הוראות לתנועה וחניה:

1. החניה למגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. יינתן פטור מתקן החניה עבור השימושים המסחריים בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור מס' 2650 ב'.
3. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה כמופיע בנספח הבינוי. הכניסה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית מרח' בית שמאי והיציאה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית לרח' הנצי"ב. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון תוצמדנה ככל הניתן לדופן הצדדית של המגרש ורוחבן יהיה הרוחב המינימלי המותר על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

הוראות למרתפים :

1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינויה.
2. גובה המרתף ייקבע כך שתתאפשר התקנת בתי גידול לצמחייה בהתאם להנחיות אדריכל העיר, בעומק של 1.5 לפחות.
3. גובה תקרת המרתף לאורך הגבולות הקדמיים של המגרשים ייקבע כך שיתאפשר מעבר תשתיות עירוניות נדרשות ברוחב של 2.0 מ' ובעומק שלא ייפחת מ- 1.8 מ' (כמצויין בנספח הבינוי) ועל פי דרישות המחלקות הרלוונטיות בעיריית תל-אביב לעת מתן היתר הבנייה.

הוראות לבנייה ירוקה :

1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות : שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
3. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתכנית :

המגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. הנחיות מיוחדות :

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

זמן ביצוע משוער :

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

חוו"ד מה"ע :

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור אגף נכסים.
2. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0387076	שם התכנית תא/מק/4490 - נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל בייק 11-23	מגיש התכנית נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ, שולה אפשטיין לביא, חיה אפשטיין-שלי, אורנה לביא, דנה לביא, מיה לביא אגאי, טלילה נעמי רבינא, שמואל דוד רבינא.	עורך התכנית גל מרום אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית בשטח כולל בן כ- 3.18 דונם, הכוללת ניוד זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות, איחוד חלקות והקמת 4 מבני מגורים חדשים מעורבי שימושים (כוללים חזית מסחרית בק"ק ושטחים לצורכי ציבור).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות מיוחדות למתחמי התכנון.	602א' שכונת מונטיפיורי בנספח אזורי ומתחמי תכנון	רח"ק מירבי: 3.5 גובה: עד 7 ק' חזית מסחרית ברח' הנצי"ב. קיים מסמך מדיניות לשכונה.
התאמת ההוראות המוצעת בתוכנית		התאמת ההוראות המוצעת בתוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> רח"ק מוצע: 3.17 (+) קביעת הוראות ומגבלות למבנים בני 6-7 ק' וקומת גג חלקית. קביעת חזית מסחרית בק"ק לאורך רח' הנצי"ב וישראל בייק.

עניין קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה (ולמגורים) (סעיף 3.4.1)	ייעוד קרקע : ע"פ סעיף 3.1.1 (ג)	ע"פ הגדרת מבא"ת יעוד הקרקע מגורים ג (+)
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	שימושים מותרים: ע"פ סעיף 3.4.1 מקבץ שימושים ראשיים: מגורים, מסחר 1. ע"פ סעיף 1.6 שימושים כלליים	<ul style="list-style-type: none"> • בקומת קרקע: מגורים, חזית מסחרית לאורך רח' הנצי"ב וישראל ב"ק ושטחים לצורכי ציבור בבנין A. • בקומות מעל ק"ק: מגורים ושימושים נלווים. • צפיפות מקסימלית 80 יח"ד ובכל מקרה יח"ד לא תקטן מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד • במרתפים: לפי תכנית ע"1.
שטחי בנייה	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה (ולמגורים) (סעיף 3.4.1)	רח"ק בסיסי: לפי תכניות מאושרות רח"ק מידבי: 3.5 (בטבלה 5.4) בהתקיים התנאים הנדרשים בסעיף 3.1.3: <ul style="list-style-type: none"> • הקצאה לשטחי ציבור. • תרומת התכנית למרקם העירוני עמ"י ס"ק ג'. • תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, למרחב הציבורי וניוד זכויות ממבנים לשימור. 	<ul style="list-style-type: none"> • רח"ק מוצע: 3.17 • בבנין A יוקצו שטחים לצורכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. • בשטח לאורך החזית המסחרית והשטחים לצורכי ציבור בק"ק תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תירשם במגנס המקרקעין. • העברת זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65 למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמות בתכנית המפורטת החדשה	שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו על פי המותר בתכנית ע"1.
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: ל"ר עליה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: תכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור (סעיף 4.2.6 ח)	בהתאם לטבלה 5.4 אזור תכנון 602א : עד 7 קומות והתאמה למסמך המדיניות. בהתאם למסמך המדיניות לשכונת מונטיפיורי ברחוב הנציב עד 7 קומות וקומת גג חלקית	גובה הבנייה המירבי המותר בתכנית: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקי גג חלקית, ומבנה רביעי (בניית הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקי גג חלקית.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	
הצורה האזורית של הציבור	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה בסעיפים 4.1.1 (ג)-(ח)	<ul style="list-style-type: none"> • בבנין A יוקצו בק"ק ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצורכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. • השטחים לצורכי ציבור ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ

<p>השימושים המפורטים בתכנית המתאר וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> בשטח לאורך החזית המסחרית והשטחים לצורכי ציבור בק"ק תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תירשם בבנקס המקרקעין. 				תוראות כלליות להקמת תוכניות
<ul style="list-style-type: none"> הבטחת ביצוע מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9 ושלמה המלך 65 העברת זכויות ע"פ תכנית השימור 22650 	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד חשמטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור נחשכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכי"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 	<p>לפי סעיף 4.4.3 ייקבעו בתכנית הוראות לעמידה של בנייה חדשה בת"י המינימלי לבנייה ירוקה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>זכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מנהות הסעיף</p>
<p>איחוד חלקות בהסמכת בעלים ברחוב ישראל בייק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל בייק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד (ימגרש מקבלי).</p>	<p>סעיף קטן (א1)</p> <p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<ul style="list-style-type: none"> קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט בתשריט ובנספח התינוני. קביעת הוראות בנינו ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל בייק. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חדרי היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכנית מקסי לבנייה על הגג. 	<p>סעיף קטן (א4)</p> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> <p>סעיף קטן (א5)</p> <p>שינוי הוראות בדבר בנינו או עיצוב אדריכליים</p>

<ul style="list-style-type: none"> קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. 	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור</p>	<p>סעיף קטן (א)(19)</p>
--	--	-------------------------

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		28/5/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, עו"ד	2438976-9		25.5.2017

ת ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/05/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2017

בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית ותואמת מתאר, בשכונת מונטיפיורי ישראל בק 21-23. התוכנית כוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התוכנית מאפשרת במגרש המקבל איחוד מגרשים ותוספת זכויות בניה וכך מגיעים לנפח והגובה שתואמים את תוכנית המתאר. כמו כן, התכנית קובעת שטח ציבורי בנוי באחד הבניינים וזיקות הנאה במרווח הקדמי של הבניינים. אד' מיכאל, ממשרד גל מרום אדר': מציג את התוכנית במצגת. מיטל להבי: הפרויקט יפה. תמהיל הדירות 20% דירות של 70 מ' משפחות לא יגיעו לדירות כאלה. כלומר דירות של 3.5 חדרים.

רות ארבל: ישנם טעויות סופר בכמות הזכויות שנמחקות מהמבנים לשימור וביחסי ההמרה. להלן שווי הקרקע הנכונים ואיתם יחסי ההמרה הרלוונטיים: שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.

1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
סה"כ נמחקים כ- 320 מ"ר מהמבנה ברח' נחלת בנימין 9 וכ- 272 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65.

מיטל להבי: האם מבחינת ניווד הזכויות יש רישום מסודר?
רות ארבל: כן.

ארנון גלעדי: מה התמורה שאנחנו מקבלים בנושא של החניה הציבורית ברחובות. יש מבקרים שמגיעים: איך נתמודד עם החניה?

נתן אלנתן: אפשר לראות את התייחסות שטחי הציבור שניתן לפרויקט? המיקום של השטח הציבורי בפינה הוא מיקום לא נכון. תכנונית זה לא נכון לעשות, המפגש בין הרחובות אמור להיות חזית מסחרית ולא שימוש ציבורי. התוכנית תואמת מתאר אז מדוע צריך להיכנס לכל התחשיבים ולדקויות הללו. אורלי אראל: כן, זו התועלת הציבורית שלהם.

רבקה פרחי: בנושא חניות לציבור, יש חניות שקיימות בחניונים ציבוריים כגון: גבעון ושרונה. בנוסף מתוכנן חניון ציבורי בשפע טל שיתווספו בין 1,000 ל-1500 חניות ציבוריות. מיקום שטחי הציבור: אני מסכימה עם הרב נתן אל נתן, בפינת הרחובות נכון יותר למקם את המסחר. ולעשות תיקונים בתקנון בדרישה לנושא שווי קרקע ויחסי ההמרה. ליאור שפירא: אם לוקחים את הפינה יותר מערבית ממול יש מבנה ציבור כרגע. האם הסמיכות לא עדיפה. אורלי אראל: תוכנית המתאר אומרת לכל תוכנית שמגיעה היחידה האסטרטגית צריכה להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לנושא תוספת השטחים מתוקף התוכנית החדשה. בבדיקה הזו נקבע שצריך שטח ציבורי בנוי או חצר שתשמש אותו מעבר לזיקות הנאה שתשמש אותו, המגרש הציבורי שיש שם אין לו קשר. ליאור שפירא: אם יהיו אחד ליד השני אפשר לאחד אותם.

רבקה פרחי: הם לא אחד ליד השני - אי אפשר לאחד אותם, המגרש השני מעבר לכביש. מיטל: אני לא חושבת שזה נכון לשנות את מיקום השטח הציבורי מאחר והנציב הוא רחוב מרכזי ובית שמאי הוא קטן.

אורלי אראל: חזית מסחרית בפינה היא יותר נכונה.

רבקה פרחי: בכל תחום שכונת מונטיפיורי נקבע יעוד מעורב. כלומר משרדים ומגורים וחזיתות מסחריות. תכנית האב מדגישה את רחוב הנציב ושדרות יהודית והרחובות דרומית לישראל ב"ק... תכנית המתאר מאפשרת שיקול דעת לועדה. לדעתי, תכנונות כל שאר הרחובות הקטנים כמו בית שמאי, לא תהיה חזית מסחרית.

נתן אלנתן: בפינה לא כדאי שיהיה גן ילדים כאשר מאחור יש רמפת ירידה לחניה, המיקום לא נכון. החצר מנותקת מהבנין שעושים חזית ציבורית בקומת הקרקע בבנין השני או השלישי ולמעשה היא מורחקת מהכניסה לחניון ואתה יכול לתת חצר יותר מרווחת.

אורלי אראל: את מקבל קומת קרקע ושטח ציבורי עם גינה שמוצמדת וזה הרבה יותר איכותי למבנה הציבורי, ההצעה של אלנתן נכונה כאן.

ארנון גלעדי: פתרון החניה לא נכון כאן. האם החניונים שיהיו יתנו תשובות לכל המבקרים שיגיעו? מיטל להבי: מדובר בשטח פרטי האם כל נושא פריקה והטעינה נלקח בחשבון. האם יש חניית אורחים. מיכאל מגל מרום אדר': אנחנו עומדים בתקן החניה בכל הנוגע לחניה של הדירות. אנחנו מבקשים לשטחי המסחר פטור בגלל שיש בעיות קשות. עבור המגורים תקן החניה הוא 1:1 80 יח"ד 80 חניות מקריא מתוך הדרפט.

נתן אלנתן: בתוכנית לניוד זכויות נותנים פטור מתקן חניה ואין חניה לאורחים. מיטל להבי: לפי התקן. האם מקבלים פטור מכופר חניה?

נתן אלנתן: חניה לפי התקן, אין פטור לחניה על אופנים. כופר חניה לא מורידים מההשבחה. רבקה פרחי: ההפקעות שיעשו בתוכנית לשטחי הציבור לשכ' מונטיפיורי הם חלק מהצרכים של השכונה יש צורך להקצות עוד שטחי ציבור. בנוסף לשטחים הציבורים שיופקעו במסגרת התוכנית לשטחי ציבור יש צורך לפי החישוב של היחידה האסטרטגית להקצאות עוד שטחי ציבור ובמסגרת כל תכנית נקודתית אנחנו מקצים עוד שטחי ציבור נוספים. אנחנו לא יכולים להסתפק בשטחי הציבור שאנחנו מפקיעים.

הועדה המחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה על פי חו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים:

1. שווי מ"ר נחלת בנימין הינו 17,500 ש"ח, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ש"ח, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ש"ח.
 - 1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
 - 1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית. יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר. יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 0012-17'ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה על פי חו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים:

1. שווי מ"ר נחלת בנימין הינו 17,500 ש"ח, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ש"ח, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ש"ח.
 - 1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
 - 1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית. יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר. יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7668 בעמוד 4069 בתאריך 09/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

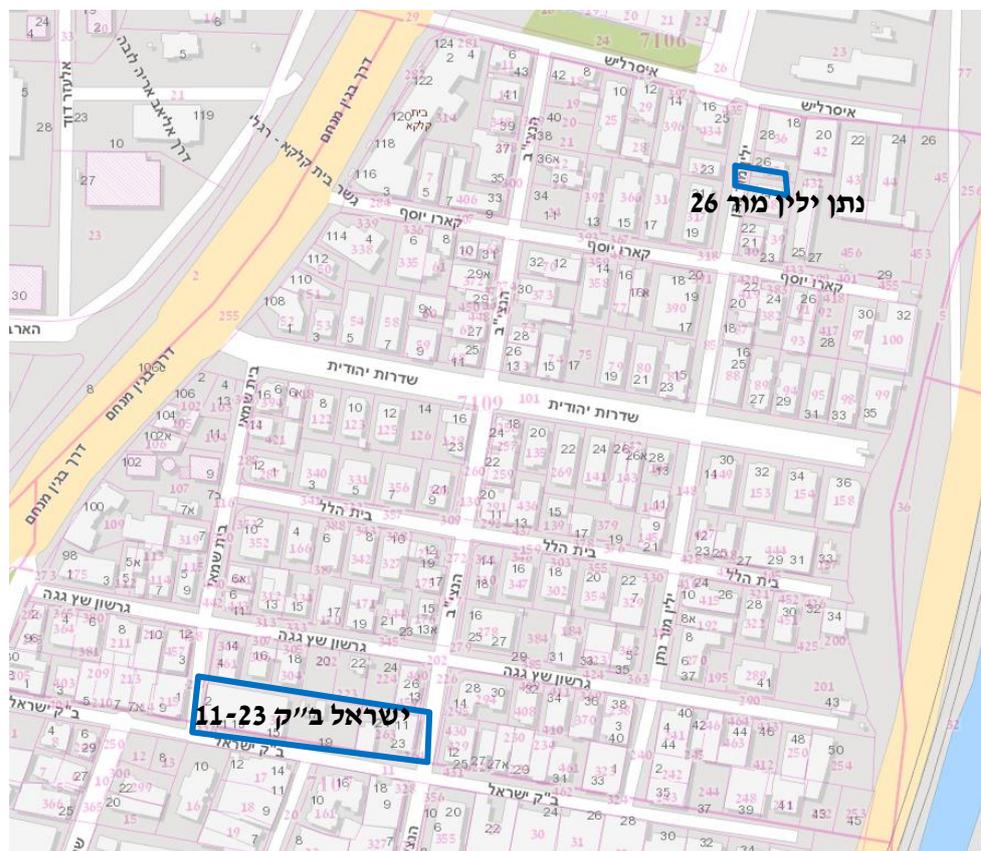
21/12/2017	העיר
22/12/2017	ישראל היום
21/12/2017	הארץ

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה התקבלה פניה אחת, אשר הוגשה ללא תצהיר, שהוגש לאחר פנייתנו, ומבלי שהפונה הראה כיצד הוא נפגע מהתכנית המופקדת. משלא הוכחה פגיעה מהתכנית, המהווה תנאי סף להגשת התנגדות, לא קמה הזכות להגשת ההתנגדות, ובהינתן כי הפונה מתגורר שלא בסמוך לתחום התכנית, בהתאם להנחיות השירות המשפטי, אין לראות במכתב שהתקבל התנגדות ואין לזמן את הפונה לדיון בהתנגדות.

יחד עם זאת, למעלה מן הצורך, מאחר ובמכתב הועלו טענות לעניין הסמכות, יש להביאן בפני הועדה ולתת להן מענה ראוי, כדלקמן:

מספר הפניה	פונה	כתובת הפונה
1.	ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי	נתן ילין מור 26, שכונת מונטיפיורי



טענות ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי

מענה	טענה
<p>תכנית המתאר, קבעה את יעוד הקרקע בשכונת מונטיפיורי ביעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. על פי הוראות תכנית המתאר, ביעוד קרקע מעורב בקומת הקרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית, בהתאם למפורט בסעיף 3.4.3 בתכנית המתאר, תוך מתן שיקול דעת לועדה המקומית.</p> <p>עקרונות התכנון במדיניות המאושרת לשכונת מונטיפיורי, מדגישים את עירוב השימושים והשימוש המסחרי בקומת הקרקע. תוך קביעה לאי שיקול דעת הועדה המקומית ברחובות שד' יהודית והנצי"ב, בהם חזית המסחרית הינה חובה.</p> <p>בטבלה 5.4 בתכנית המתאר, אזור תכנון 602א', נקבע "במתחם מצפון לרחוב ישראל ב"ק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית ורחוב הנצי"ב, בלבד"</p> <p>מדובר בטעות סופר (המילה בלבד אינה בהקשר הנכון) כשהכוונה שברחובות נצי"ב ויהודית אין לועדה שיקול דעת, לעומת הרחובות האחרים בשכונה.</p>	<p>תוספת שימושים מסחריים בחזית קומת הקרקע לכיוון ישראל ב"ק, בית שמאי והנציב, הינם בניגוד לתא/5000. בהוראות תכנית תא/5000 נקבע כי חזית מסחרית מצפון לרחוב ישראל ב"ק תקבע בשדרות יהודית והנציב בלבד.</p>
<p>8 קומות ברחוב הנצי"ב בהתאם לנספח עיצובי באזור תכנון 602א' ובהתאם למדיניות מאושרת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי הינה מדיניות שאושרה טרם תכנית המתאר. טבלה 5.4 מפנה למדיניות השכונה. בכל מקרה הועדה המקומית רשאית לתוספת קומות בהקלה.</p>	<p>מבוקש בפנינת הרחובות ישראל ב"ק והנציב 8 קומות. בניגוד להוראות תא/5000 שקובעת עד 7 קומות.</p>
<p>מדיניות לשכונת מונטיפיורי קובעת כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר, על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי. התכנית המוצעת, שומרת על העיקרון הנ"ל וקובעת בהוראות את המרווחים בין המבנים, כך שנשמר מרווח צידי שלא יפחת מ- 6.0 מ' בין הבניינים. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>במדיניות לשכונת מונטיפיורי נקבע כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר ל- 500 מ"ר, על מנת לשמור על המרקם ההיסטורי. הבקשה לאיחוד חלקות מנוגדת למדיניות.</p>
<p>שטחי הציבור הינם במסגרת השטחים המותרים בתכנית המתאר</p>	<p>אין להקצות שטחים מעבר לשטחים הקבועים בתכנית תא/5000, גם אם הם לטובת הציבור: מבוקש 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות וגינה לצרכי ציבור.</p>
<p>הנוסח הנ"ל תואם את השימושים המותרים על פי תכנית ג'. בכל מקרה השימושים המפרטים ובכלל זה מתקני תקשורת, הם לשימוש הבניין בלבד. ואין כוונה לכל שימוש מסחרי כדוגמת אנטנות מסחריות</p>	<p>מתנגד להוספת שימושים למתקני תקשורת על הגג העליון (סעיף 4.1(1)(ה))</p>
<p>סעיף 4.1.2ד' הינו הוראה עיצובית, שמאפשרת סגירת מרפסות, בכפוף לתנאים המפרטים את האלמנט האדריכלי. כמו כן, התכנית קובעת כי שינוי בהנחיות העיצוביות למרפסות הינו סטיה ניכרת ונספח הבינוי הינו מחייב (בין היתר) לעיצוב המרפסות.</p>	<p>סעיף 4.1(ד) מרפסות סגורות, בהוראות התכנית, אינו ברור.</p>

<p>מדובר בתכנית (ולא בהיתר בניה- הכפוף להנחיות מרחביות), ותכנית יכולה לסתור הנחיות מרחביות.</p>	<p>הדרישה לפטור מחובת התקנת מרפסות שרות ומסתורי כביסה נוגדת את הנחיות המרחביות של העירייה</p>
<p>תוספת הזכויות הינה בהתאם להוראת תכנית המתאר. התנגדות לתוספת זכויות בשכונה, היתה צריכה להיטען בשלב אישור תכנית המתאר. כמו כן, טענה זו לא נתמכת בחו"ד תנועתית.</p>	<p>סעיף 4.1 ח4 – חניה – התכנית מתעלמת מעומסי החניה הקיימים בשכונה. ביצוע הפרויקט יגרום לנזקים ממשים לתושבי השכונה ויעמיס על הכניסות והיציאות לשכונה. לא נכון לאפשר תוספת זכויות בכלל על מנת לא להגדיל את הצפיפות הקיימת. טענה זו נטענה בעבר ע"י גורמים בעיריית תל אביב בהקשר של קארו 27-29.</p>

חו"ד צוות:

לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0007-18' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית שמניידת זכויות ממבנים לשימור למגרש מקבל- ישראל ב"ק בשכונת מונטיפיורי. בהתאמה להוראות תוכנית המתאר. ברחוב ישראל ב"ק מתוכננים 6 קומות ובניה על הגג וברח' הנציב 7 קומות ובניה על הגג, קומת הקרקע היא מסחרית, בבנין השני (מרחוב בית שמאי) בקומת הקרקע מתוכננים שטחים ציבורים עירוניים.

אדר' גל מרום: חלק מהדימוי של המקום הזה היה הפרדס הראשון בבעלות יהודית בשכונת מונטיפיורי. כל הרעיון היה לייצר מצב שמתייחס לעבר של המקום.

רבקה פרחי: בתקופת ההפקדה התקבלה פניה ללא תצהיר ולאחר פניה לפונה שלח תצהיר. ע"פ חו"ד יועמ"ש מכיון שהפונה לא הראה כיצד הוא נפגע מהתוכנית, מה גם שהפונה לא גר בקרבת התוכנית. השירות המשפטי לא רואה במכתב שהתקבל כהתנגדות ולכן לא זומן הפונה לדיון בהתנגדויות. מכיון שהועלו סעיפים לגבי הסמכות של הועדה אז יש התייחסות בדבר לגבי הסעיפים שמתייחסים לגבי הסמכות של הועדה המקומית.

נתן אלנתן: האם עצם העובדה שאדם גר בשכונה ומגיש מכתב נגד הרעשים וכל המשתמע מכך האם זה לא מספיק כדי שיחשב להתנגדות?

הראלה אברהם אוזן: החוק אומר שמי שמגיש התנגדות צריך להראות כיצד הוא נפגע מהתוכנית, בבקשה הנוכחית הפונה טען טענות אבל לא הראה כיצד התוכנית פוגעת בו. ההוראה נקבעה על מנת לקצר את הליכי התכנון ונדרש להראות כיצד המבקש נפגע.

רבקה פרחי: מקריאה את תשובת הצוות מתוך הדרפט לעניין הסמכות. שמואל גפן: איך תוספת כזו לשכונת מונטיפיורי תסתדר עם התנועה?

רבקה פרחי: התנועה היא לא תנועה עוברת היא תנועה שנכנסת לשכונה ותשרת את תושבי השכונה. אומנם במצב הנוכחי הגישות לשכונה בעייתיות, אבל המצב הנוכחי הוא בגלל עבודות הקו האדום.

אביגדור פרויד: בשורה האחרונה בהוראות הבינוי והפיתוח בדברפט לגבי גודל דירה מובנית יש משהו לא ברור במשפט. "גודל יחידת הדיור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד."

רבקה פרחי: יש למחוק את המילה **ממוצע** ליחידה לדיור. התכנית כוללת תמהיל יח"ד, בהוראות התכנית.

הועדה מחליטה:

1. לתקן את סעיף 4.1.2 ג' סעיף קטן 2 – צפיפות, בהוראות התכנית. בבחינה מחודשת לאחר הדיון, על מנת לשמור על ההיגיון התחבירי במשפט, יש למחוק את המילים "לא יקטן" כך שיהיה כתוב בסוף הסעיף "גודל יחיד הכוללת תהיה 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד".
2. לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן

דיווח לוועדה:

תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה של תכנית תא/מק/4490 - "נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל ב"ק 11-23" - תכנית 507-0387076 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומנהל התכנון. התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב-07.08.2018, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה. לבעלים הפרטיים בתכנית הוקצו חלקים במגרש תמורה 3, כאשר המכנה המשותף לכל החלקים הינו 100,000 (מאה אלף). עבור שתי בעלויות נרשם בטעות במכנה המספר 1,000,000 (מיליון). הטעות מופיעה במס"ד 2 ו-8, בעמודת "חלקים במגרש", בחלקיהם של הבעלים שלי חיה מחלקה 263 בגוש 7109, ורבינא טלילה נעמי מחלקה 325 בגוש 7109. למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בגודל המכנה בחלקים המוקצים עבור שלי חיה ורבינא טלילה נעמי, ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 07.08.2018.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את טעות הסופר גודל המכנה בחלקים המוקצים עבור שלי חיה ורבינא טלילה נעמי, ולהחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן. לפרסם הודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 07.08.2018.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - '0012-25

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

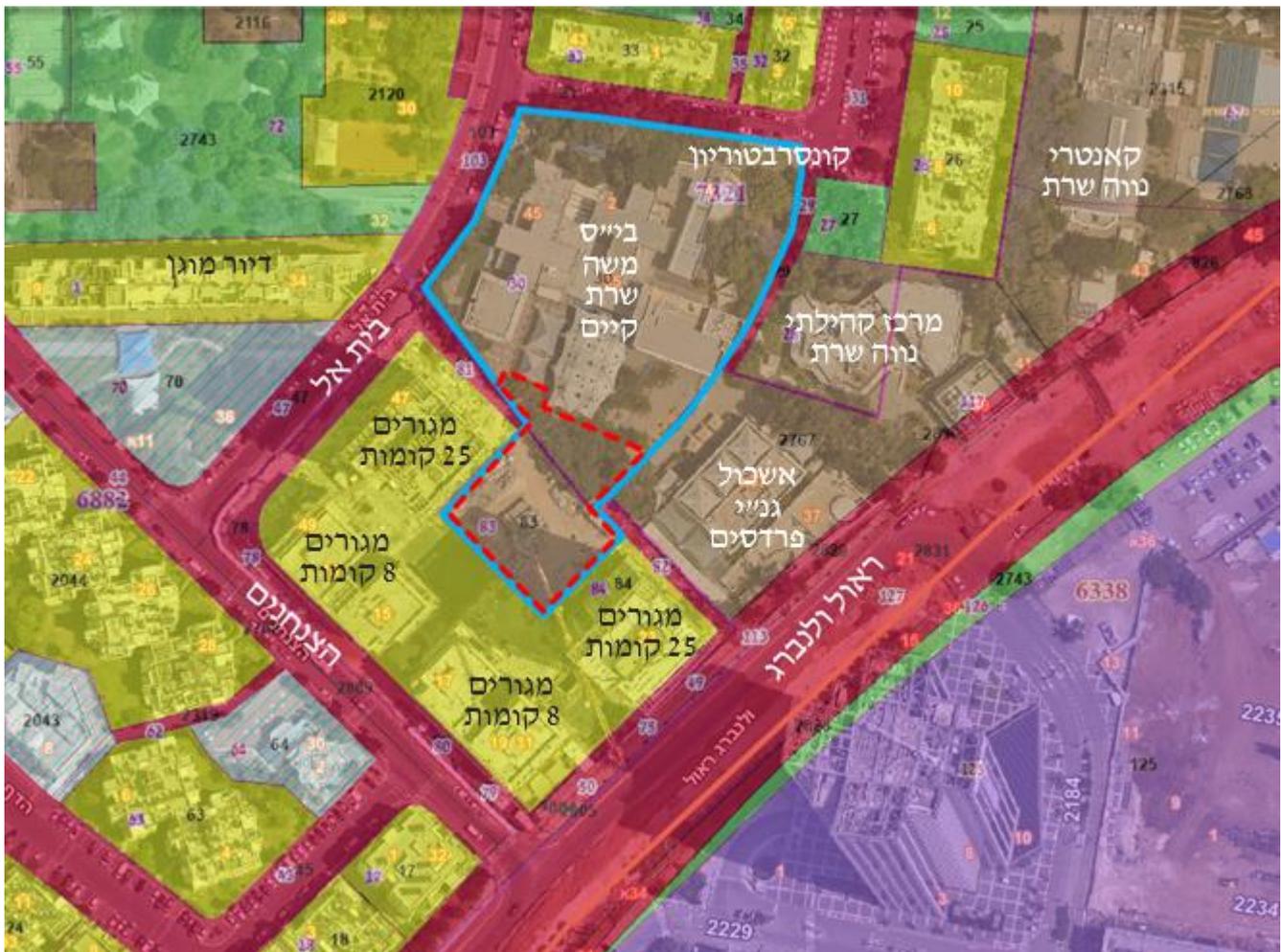
2. פרטים כלליים

2.1. הסבר כללי:

מדובר על תוספת אגף חדש לבית הקיים הספר משה שרת הקיים בשכונת נווה שרת (בית ספר יסודי). תוספת של 8 כיתות אם ו-2 כיתות חנ"מ, יחד עם אולם ספורט. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מתוכננות הכיתות+ חדרי אדמיניסטרציה, ובקומה השנייה אולם הספורט והפונקציות התומכות בו. וכן בניה מחדש של רמפת נגישות בחצר בית הספר והסדרת חצר בית הספר הקיימת.

2.2. מיקום:

המגרש נמצא בשכונת נווה שרת. בסביבתו הקרוב ישנם קונסרבטוריון, מרכז קהילתי נווה שרת, אשכול גני ילדים פרדסים, וביה"ס משה שרת הקיים.



1.1. כתובת: רחוב בית אל 45, תל אביב

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - 25-0012

1.2. גושים וחלקות בתכנית:

מגרש ייעוד קרקע: 301 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור

בגוש 6882 / חלקות בשלמותן: 83

1.3. שטח התכנית: 9.5 דונם

שטח אזור ההתערבות: 1.5 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: שירי פרץ אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: ג'ולי לוי פלד, Think nature

יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר

יועץ תנועה: סולימאן ותד, MS

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש משמש כאזור התארגנות של מבני המגורים בסביבתו שכיום בבנייה, נמצא בדופן הדרום מזרחית של בית הספר משה שרת. סביב המגרש 4 מבני מגורים, ממזרח וממערב מגדלי מגורים בני 25 קומות, ומדרום-מערב למגרש 2 מבני מגורים בני 8 קומות.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4370 – "פינוי בינוי מתחם הצנחנים" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה בעל 3 קומות. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה כיתות אם וכיתות חנ"מ לצד חללי חוץ כיתתיים משמעותיים. בנוסף חדרי אדמיניסטרציה וספח. בקומה השנייה אולם ספורט, עם כניסות (אחת נגישה עם מעלית) ישירות ממפלס הקרקע, על מנת לאפשר שימוש לאחר שעות פעילות ביה"ס. המבנה בגובה של 17.00+ מ' כנדרש בתוכנית צ'. העיצוב בעל קווים נקיים, תוך חלקה ל-3 מסות מרכזיות, ויצירת קומת מפולשת בכניסה המאפשרת רחבת מקורה בכניסה לבית הספר, ומתחברת לחצר הקיימת. בניה מחדש של רמפת הנגישות של בית הספר תוך שמירה על העצים הקיימים וחיבורה למפלסי הטריבונות הקיימים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות (קרקע + 2 קומות).
תכסית: כ-968 מ"ר, כ-65% אחוז מהמגרש הכולל.
קווי בניין:

קו בניין (קדמי- צפוני – לכיוון מגרש ביה"ס) - 0.
קו בניין (צדי – מזרחי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר
קו בניין (אחורי – דרומי – לכיוון מגרש מגורים): 3 מטר
קו בניין (צדי – מערבי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - 0012-25ב' -

הדמית המבנה



חזית צפונית, מבט מכיוון בית הספר



חזית דרום-מערבית, מבט מכיוון בניין המגורים הגבוה



חזית דרום-מזרחית, מבט מכיוון בניין המגורים הגבוה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - - 25-0012

2.3 **אצירת אשפה:**

בהתאם לפתרון הקיים בבית הספר היום.

2.4 **תנועה וחניה:**

- המגרש "כלוא" ואין אליו גישה עם אמצעי תחבורה. גישת רכב חירום והצלה תהיה מכיוון צפון-מזרח, מרחוב קהילת קליבלנד. הורדת והעלאת נוסעים בהתאם למצב הקיים כיום. חניות אופניים יתווספו עפ"י התקן העירוני וימוקמו בחצר בית הספר הקיימת.

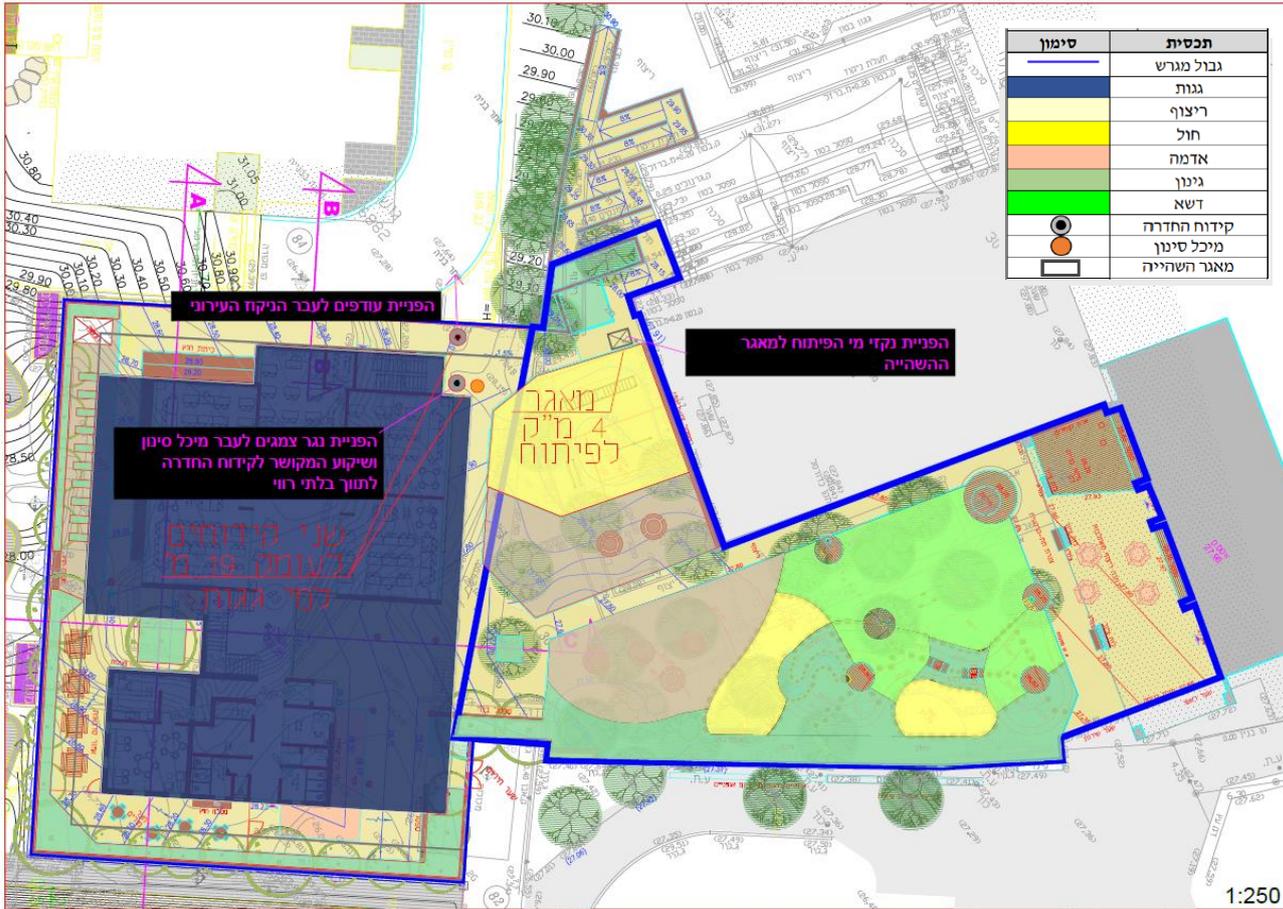
16. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ט. **עצים וצמחיה:**

- א.1. **סקר עצים:** כל העצים בתחום התכנית הינם לשימור. מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
- א.2. **הוראות לעצים במגרש:**
 - סה"כ מתוכננים 20 עצים חדשים בפרויקט. כל העצים נטועים בקרקע באדמה טבעית. מיני העצים: מיש בונגה, מכנף נאה, חרוב מצוי, דק פרי ערמוני 'הגר', היביסקוס טלית סתרייה.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
 - 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.
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

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

י. **הצללות הפיתוח:** המגרש כלוא בין מבני מגורים רבי קומות (25-8 קומות). קומת הקרקע בחלקה קומה מפולשת אשר תייצר הצללה, וכן ינטעו העצים. ראו שקופית בצללות במצגת.



הוכן נספח ניקוז :

- נספח הניקוז מפרט את אופן ניהול הנגר העומד ביעד כמותיים שמגדירה התביעה, ובהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ותכנית האב העירונית לניהול נגר ויעמוד בהנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בהליך התכנון. עפ"י מחשבון מנהל התכנון (כפי שמופיע בפרק המים בתמ"א 1) יש לנהל בתחום המגרש לפחות 110 מ"ק ביממה בינתן אירוע גשם יממתי של 169 מ"מ.
- תבוצע בדיקה עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השחייה מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - 25-0012

תכסית: 490 מ"ר הינם פנויים מכל בינוי עילי ותת קרקעי ומכל חיפוי אטום ומהווים כ-22% משטח המגרש.

17. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** נישה לארונות חשמל בפיתוח תמוקם בהתאם לתוכנית הפיתוח ולאישור חח"י. מפאת העובדה שהמגרש "כלוא", הנישה תהיה מופנית לרחוב בית אל.
- **מתקני תשתית קיימים:** קיימים 2 ארונות רשת של חח"י ומרכזייה אחת בתחום בית הספר הקיים וסביבתו. התכנון החדש אינו מתבסס על ארונות אלו.

18. 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 לעת הוצאת היתר בנייה. למבני מוסדות חינוך: הניקוד בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- א. **דו"ח מיקרו אקלים (הצללות ורוחות):** בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לא נדרש בבתי ספר הגשת דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש.
- ב. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יוגש דו"ח מפורט בהתאם. יושלם בהמשך דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש. המסקנות יישומו בתכנון ופיתוח המגרש.
- ג. **יעילות אנרגטית:** יושלם דו"ח מפורט על מנת להראות עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
- ד. **איוורור החדרים:** תושלם סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות לייעום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני.** תושלם הגשת דו"ח המתייחס לכל האלמנטים המבניים בתכנית: חתכי קיר, מפרטי בידוד ואיטום וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו-5282.
- ו. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. מרבית החצר תהיה מוצללת ע"י בנייני המגורים שסביבה.
- ז. **ייצור אנרגיה:** תתוכנן הכנה להתקנת מערכת פוטו-וולטאית בשטח הפנוי ממערכות ע"ג הגג, על מנת לעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

ח. יעד איפוס אנרגטי:

- הערכת צריכת החשמל במבנה- 240 קווא"ט, צריכת אנרגיה שנתית:

חישוב צריכת אנרגיה (E) שנתית של בית ספר בהתבסס על כוח (P) וזמן עבודה (T):

$$E = P \times T$$

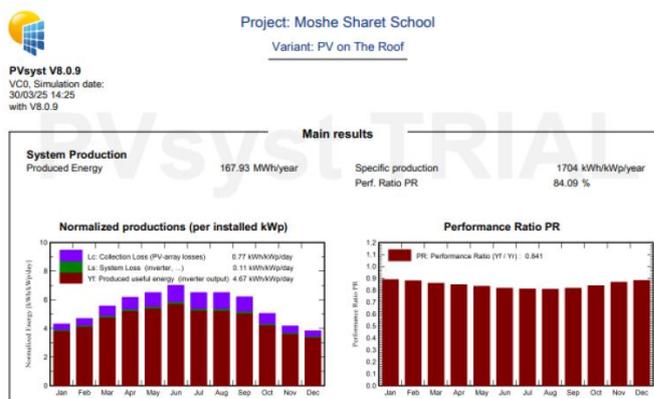
$$P = 240 \text{ KW}$$

$$T = 8 \text{ h} \times 5 \text{ days} \times 4 \text{ weeks} \times 10 \text{ months} = 1600 \text{ h/year}$$

צריכת אנרגיה שנתית:

$$E = 240 \text{ KW} \times 1600 \text{ h/year} = 384000 \text{ KWh/year}$$

$$E = 384 \text{ MWh/year}$$



גג	
S = 509 sqm	שטח
168 Mwh/year	ייצור אנרגטי

בסביבת בית הספר קיימים בניינים בעלי 25 קומות ו-8 קומות, המצלים על הבניין המתוכנן באופן חלקי - כ-40% משטח הגג מוצל.

הייצור אנרגטי הוא 168Mwh/year, כאשר 60% מהייצור האנרגטי הוא 100.8Mwh/year.

▪ מאזן אנרגטי:

צריכת אנרגיה שנתית לבניין: **384MWh/year**

ייצור אנרגיה שנתי ממקורות מתחדשים מקומיים: **100.8Mwh/year**

$$26 \% = 0.26 = \frac{100.8 \text{ Mwh}}{384 \text{ Mwh}} = \text{מאזן אנרגטי}$$

לפיכך ייצור אנרגיה מקומי שנתי זה מייצג 26% מצריכת האנרגיה השנתית של בית הספר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - - 25-0012

ט. **מתקני חניה לאופניים**: יתוכננו 35 חניות אופניים במתקנים המיועדים לכך בתחום המגרש בחצר בית הספר. (יחס של 1:10, צפי של כ-300 תלמידים). בנוסף יועתקו מספר חניות אופניים קיימות על מנת שיאפרו גישה רציפה בין החצר הקיימת לאגף החדש של בית הספר.

19. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

20. שילוט בתחום המגרש: שילוט בתחום בית הספר, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר לרבות מפלסי הפיתוח ובחינת ציר הולכי רגל בין ראול וולנברג בית אל ורמפת הנגישות בחצר.
2. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר והצגת פתרון חלופי לעמודים בחזית לחצר הקיימת.
3. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני.
4. סיום תאום מול אגף תנועה.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 19 - 0012-25ב'	תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר לרבות מפלסי הפיתוח ובחינת ציר הולכי רגל בין ראול וולנברג בית אל ורמפת הנגישות בחצר.
2. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר והצגת פתרון חלופי לעמודים בחזית לחצר הקיימת.
3. אישור סקר עצים מול האגרונים העירוני.
4. סיום תאום מול אגף תנועה.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו

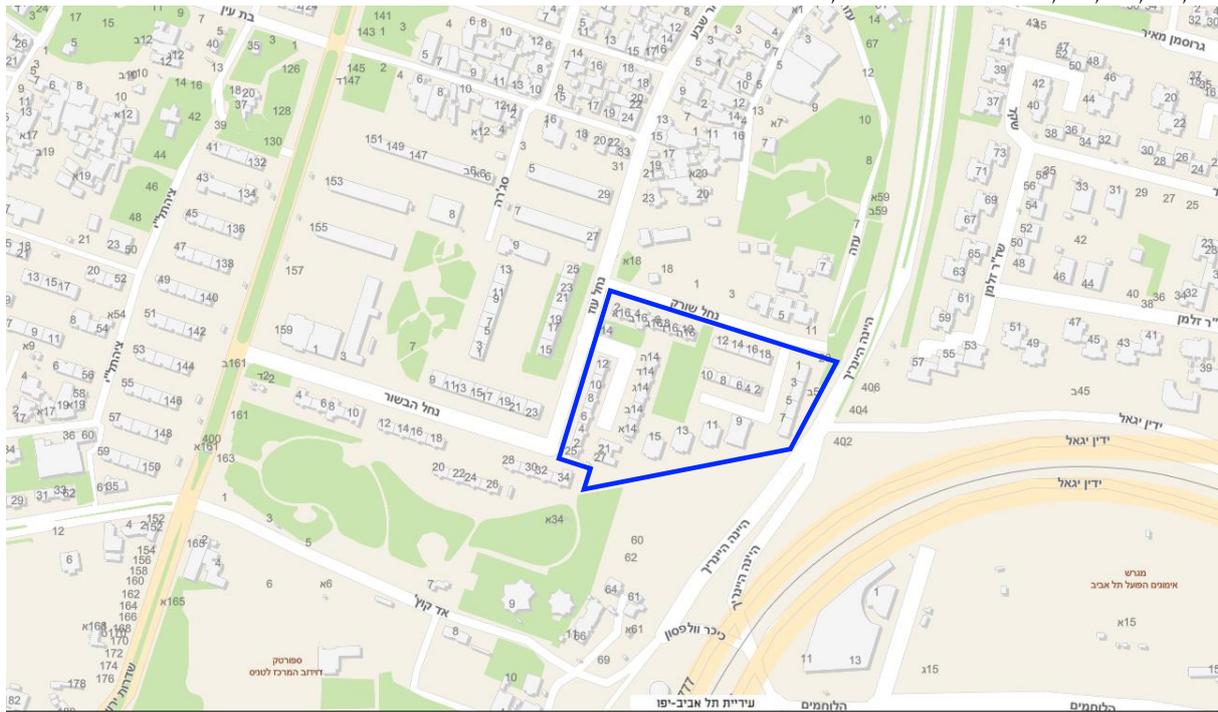
התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - - '25-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 1-11, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	חלק	חלק	57, 49, 44-46, 39-42, 92-95, 79-90, 67, 59	
7057	חלק	חלק		35, 83, 85

שטח התכנית: 23.361 דונם

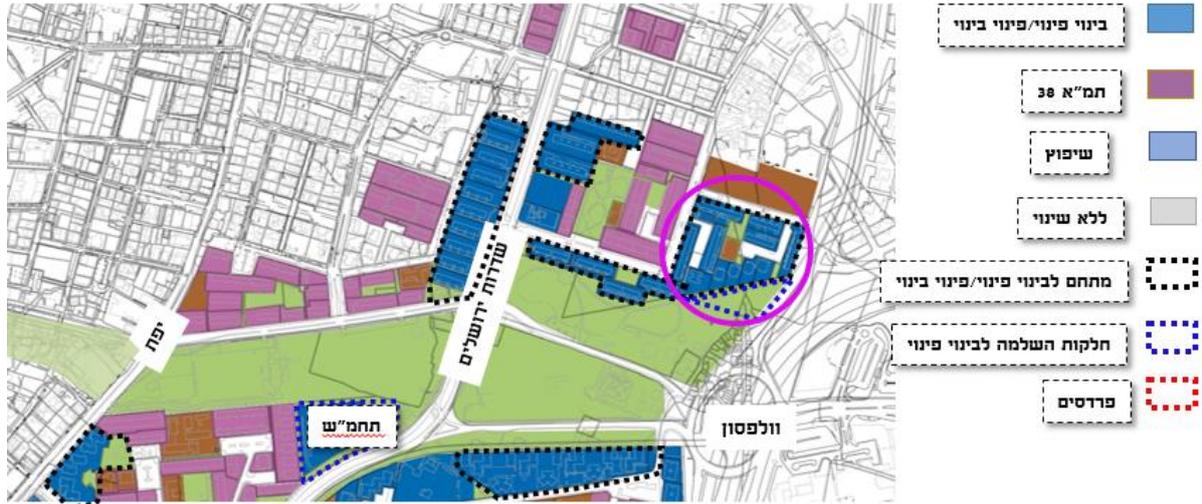
- אדריכלית:** אילה רונאל
- יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה
- ניהול פרוייקט:** עזרה ובצרון
- מתכנן נוף:** יעל בר מאור
- תנועה:** דגש
- סביבה:** גילה שניידר
- אגרונום:** אדיר יעוץ ופיקוח נופי
- מודד:** דן שלסינגר
- שמאי:** צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב הינריך היינה.

מדיניות קיימת:

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו :
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת השלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000 :



נספח אזורי תכנון –
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

תשריט אזורי ייעוד –
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.

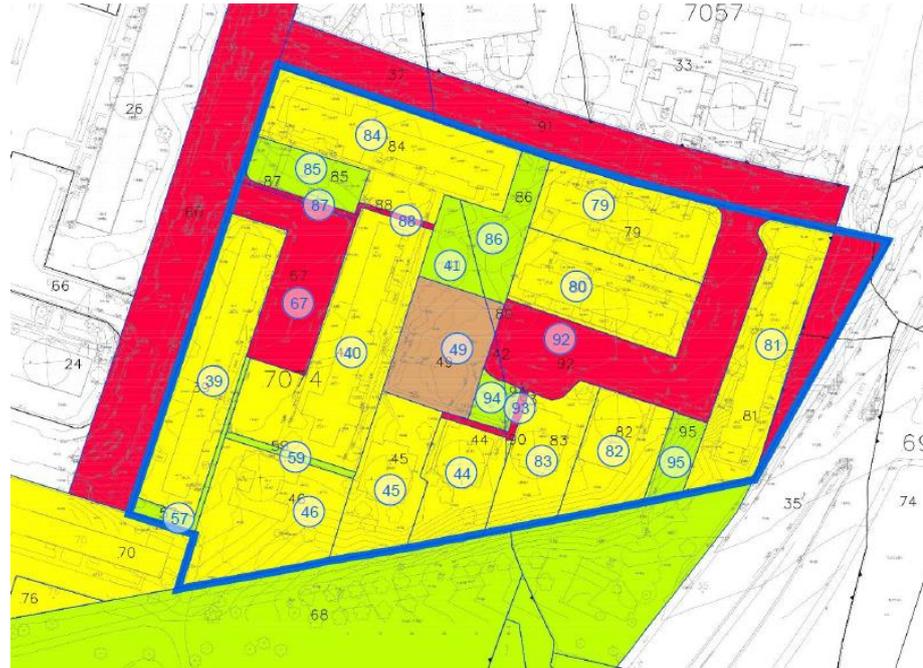
נספח עיצוב עירוני –
מגדיר בניה של עד 8 קומות

*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך הינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תרשי"צ שכונה אי 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
יעוד קיים : מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
שטח התכנון : 23.334
מס' יח"ד קיימות : 296
צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
שצ"פ קיים : 2.4 דונם
שב"צ קיים : 1 דונם
מגורים קיים : 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר :

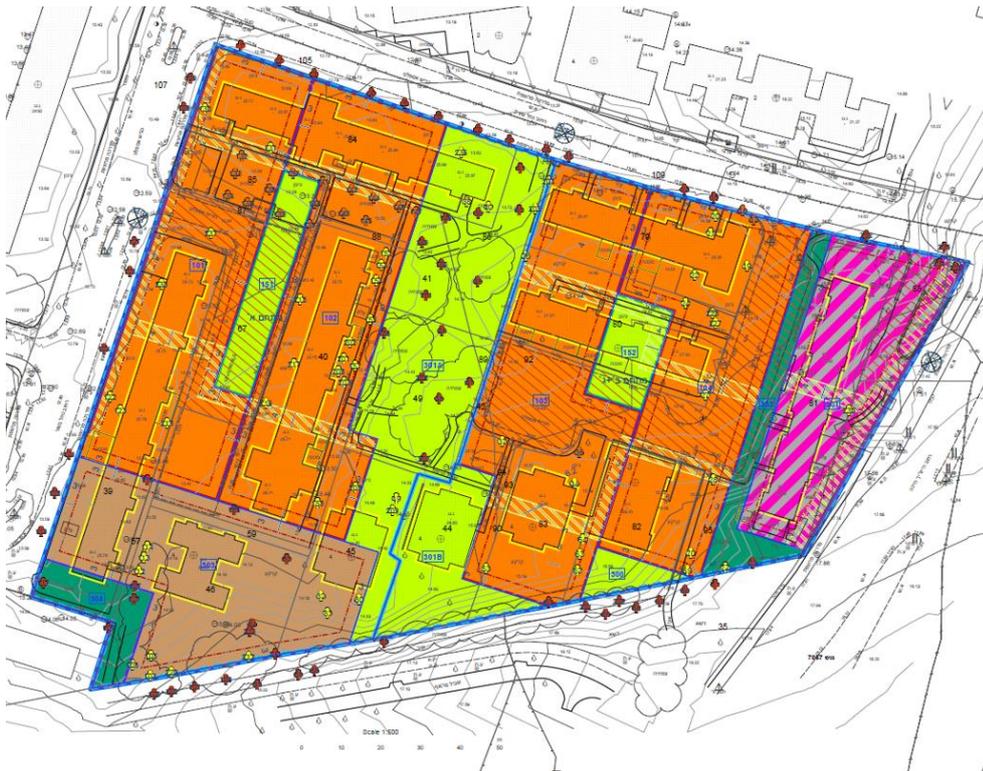


מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שביל
- מסחר ותעסוקה
- דרך/מסילה לביטול
- זכות מעבר למעבר רגלי
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מבנה להריסה
- גבול מסדרון תשתיות ת"ק
- קו-בנין
- חזית מסחרית
- להריסה
- מידות
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעסקה
- עץ/עצים לכריתה

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	32729	209%	26511			345%	43669	מגורים (כולל מסחר בקרקע)
	6165	105%	2223		780	296%	6232	מסחר ותעסוקה
	לפי ע	100%	2705			300%	8115	מבני ציבור

יח"ד : 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
צפיפות : 35 יח"ד לדונם ברוטו
רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים : 5

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 9 עד : 19
גובה : 36-70 מ'
תכסית : 60%
קווי בניין : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים : התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפניה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ירדתי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לבניין יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיוור בר השגה : על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-25'

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים. תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8:1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0. תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 1:350. תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 1:100. תקן החניה למסחר – 0. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם להתאם למדיניות תא/9144. בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חווית דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים: מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה. החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחובות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא. רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:
 - א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.
 - ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.
 - ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.
 - ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
 - ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות הנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת הנאה משמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד ביניהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תוצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חוו"ד סביבתית:

תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים: זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע. הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024. נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים. אקוסטיקה:

בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי. כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו. איכות אויר:

מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה. המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'. אסבסט:

נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור:

א. במסגרת חוו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמטית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-025'

- ב. המלצות חו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'
- ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.
- ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן:

בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן. עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט. התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל. הנחיות איגודן:

תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים. תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות. מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור:

במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים. בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים. התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות וזים הפועל במרחב. לפני פרום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל. במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין הזים הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור. במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי: נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדירור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	285%	500%
	מ"ר	44,970	78,635
גובה	קומות	4	9-19
	מטר		36-70
תכסית יח"ד		71%	עד 60%
		296	810

הדמיות



טופס סמכות :

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-1058007		שם התכנית תא/מק/5066 נחל שורק	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו	עורך התכנית אדרי' אילה רונאל
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן : יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן :				

מאות הסעיף בחוק		מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מתן תוקף 22.12.2016).		62 א. (ג) חוק התי"ב התש"ב	תוכנית התחלשות עירונית במרחב שיכונים בדרום ופא הממוקם בין פארק דוידוף, הנריד היינה נחל שורק ונחל עין בשטח של 23 דונם. התוכנית מציבה 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה 222 דוידוף, שיקום במקום 22 מגורי שיכון וכוללים המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחי' הנריד היינה, מבני ותעסוקה מייצרים דופן פעילה לרחוב. התוכנית כוללת הקצאות לשטחי ציבור בחתאם לפרוגמה ש היחידה האסטרטגית.
הוועדה וינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו מסי 9080	- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. תוכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. - בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מרבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פיגוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.	706 א' זקי שיכוני חיסכון	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.
+ ל"ר לתכנית זו מאחר ואין פינויים של שטחים ציבוריים מאושרים	הוראה זו אינה חלה בגינה עירונית	ר- 72 צוף שלבים	
+ עד 13 קומות לאורך הויניד היינה. מבוקש 15 קומות בתקלה לפי סעיף 62א(א)(9).	גובה הגבנים לאו חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובגינה גבוהה מסביבותה. תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה		

<p>מסמך מדיניות ציר שלבים איוו חל לא נורש מסמך מדיניות לעיצוב רחובות מאחר ולמעט תוכנית זו מרבית רחוב היינריך היינה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.</p>	<p>המרבץ בנספח העיצוב העירוני לשימושים שאינם למגורים בלבד. יחולו הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך בנין שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו</p>		
<p>+ מדיניות שיכונן יפו מס' 9080.</p>	<p>5.3.2 מתחם תתהדשות עירונית</p>	<p>סימון המתחמים לפי אח"י ממסמכי התוכנית; תשריט יעודי קרקע; - אזור מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם הונוחזשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם הונוחזשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות.</p>
<p>+ מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ שפ"פ מסחר ותעסוקה שביל להולכי רגל</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א) שימושים נוספים ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש משרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים וכן במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ז)</p> <p>3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים רלליים</p> <p>3.2.4(א) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מגורים</p>	<p>3.2.4(א) שימושים מקבץ מגורים ראשי - מגורים 3.2.1(א) מעל 100 יחיד</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1(ג) הזדהת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית קובעת מגרש עצמאי עבור תעסוקה ומסחר</p>	<p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א) שימושים נוספים לתעסוקה במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, וכן דמושי שיייעודו למגורים וכן ביייעוד משרדים בלבד עד 25% משטחי הבניה הסחירים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלוים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתוכנית והעו"ט.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוים - 3.1.1(ה-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>מסחר 1 בקומת הקרקע + שימושים כלליים-מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ</p>	<p>(4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע 3.1.1 (ו)</p>		
<p>+ ווי"ק מזו 4 + כ-10% לדיור בהישג קני תרומה משמעותית למרחב הציבורי</p>	<p>3.2.4 (ב)-רח"ק מרבי 3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2+3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטות וקנינות ונוטפת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ רחק מקסימלי 5 (מזתהם להתחדשות עירונית) + תוספת שטחי מרפסות למגורים + תוספת שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>3.1.4 (ג) 5.3.21 (ג)- בתכנית התחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לקבוע 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים הפיזיים, החברתיים והכלכליים. 3.1.4 (ה) סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+ למי 1ע + חשימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים. + ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה ושטחי ציבור בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>ס 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יחזו בחו"מ למותר על פי תכנית ותקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. 3.1.5 (ב)-(י) יותרו חשימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים. ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה ושטחי ציבור בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות לא יעלה על</p>	<p>4.2.2 (א)-מספר קומות לא יעלה על</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+</p> <p>הקבוע בתשריט העיצוב העירוני 4.2.2(א)(3)</p> <p>+</p> <p>4.2.2(ג)-גובה קומה גובה קומת טיפוסית עד 3.8 גובה קומת קרקע עד 6 מ', גמישות בגובה קומות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.</p> <p>+</p> <p>4.2.6(ב)- עלית מדורגת גובה במתחם התחדשות עירונית עליה מ-15 קומות ממוקף "התחדשות עירונית". בנוסף הטמעת חקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9, מ-15 ל-19 קומות. ר-72 דופן שלבס/תריד תינה -- יותרו עד 1.1+12 קומות וחקלה ל-15 קומות.</p>	<p>8 קומות</p>		
<p>+</p> <p>נוסף נספת בינוי למסמכי התכנית 4.2.1 (ג) דרשה תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1(ג)</p> <p>+</p> <p>4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקוי מגריש.</p> <p>+</p> <p>4.2.4-הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>4.2.1- כללי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגריש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>לתכנית לערכה פרוגרמה לשטחי ציבור עיי הח'ה האסטריגית. התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים</p>	<p>4.1.1(א)-(ה)-היקף הקצאות לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחקיקי ונכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ חתכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך</p> <p>+ קיימת חו"יד תחבורתית</p> <p>+ וונגניו מבטל/מנוגד זרז עורקית עירונית - היינריך נזייה הכלול בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות תמ"מ 5 ואת הנראות המוגדרת.</p> <p>קווי בניין -5</p> <p>+ 3.8.4-קווי מוען</p> <p>+ 3.8.7- תקן חניה</p> <p>תקן החניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1(ה) חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2(ו) עורקית עירונית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 תרואות למרכיבי תחבורה - כולל הנראות כלליות (3.8.1) והנראות לנושאים הנכונים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי כותעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חתכנית כוללת</p> <p>+ קיימת חו"יד סביבתית</p> <p>+ הנתיב כוללת בנוסף נספח סביבתי</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה להיתר יזמה הכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 המדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהנראות סעיף 4.4</p>
<p>+ ל"ר ונחום התכנית כולל בחלקו ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול משמך את פארק דודף שאינו כלול בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בנוי המסומן במונח "כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בשימת השימור ונעזר לניח.</p>	<p>הנראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

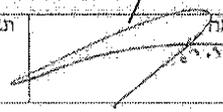
הנראות כלליות לתוכנית

<p>+ התכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך היינה</p> <p>+ קיימת חו"ד ותחבורתית</p> <p>+ וונדוניו מצבנוצמוז דרך עורקית עירונית - היינריך היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות ותמ"מ 5 ואת הוראות המתאר.</p> <p>קווי בניין -5</p> <p>+ תקן תחניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1(ה) חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2(1) עורקית עירונית</p> <p>3.8.4-קווי מתען</p> <p>3.8.7- תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1) כולל הוראות כלליות (3.8.2) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.3) חפירות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית התכנית כוללת בנוסף נספח סביבתי</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמאות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ תנאים התכנית כולל בחלקו ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מסמן את פארק דוידוף שאינו כולל בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בניי המסומן במתאר כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור ולפי ציור.</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

הוראות כלליות להכנת תוכנית

<p>בבניה עירונית ומסומן להתחדשות עירונית.</p>			
<p>+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) בריכות אגירה (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ וזנכניז נמצאונ בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקודמת תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את המענה הנדרש בתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מגן</p>		
<p>+ התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחות מ-15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז</p>	<p>4.6.4- ניקוז</p>		
<p>+ נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.</p>	<p>4.6.5- ביוב</p>		

שימוש בסעיפי חוק בטעינת מתכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
יערמוץ בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית האזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבב.</p> <p>62א(4) למעט (א4) - קבועה או שינוי גובה הקומות (5) - שינוי יחידת שטח-בנייה בין ייעורי (6) ו-(7) - הגדלת מספר יחיד (16) - קביעת שטחי צימוד מרובות יחידות.</p>
+	<p>סעיף מהות הסעיף</p> <p>סעיף קטן (1)(א) איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעור</p>
+	<p>סעיף קטן (4)(א) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>
+	<p>סעיף קטן (5)(א) שינוי הוראות בדבר בינוי או עצוב אדריכליים</p>
+	<p>סעיף קטן (9)(א) כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')</p>
+	<p>סעיף קטן (19)(א) קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הגדרת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>

הצהיר והתימות				
בדקתי את סוגיית הטמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.				
מונדט-הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדור	025332735		20.5.2024	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך	
דוראלה אברהם אדור, עמיר	2938996-9		28.5.2024	

2017 | ברעם | 20

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן:

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 הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-25'

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון.
איילה רונאל: מציגה את התוכנית מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים?
יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות.
חיים גורן: מה תקן חניה?
איילה רונאל: 1:0.8
מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה.
מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים.
יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. 0.9 ל 2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק.
ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ 0.9 ל 2.7 דונם בתקנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם?
יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי. אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד.
ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'.
יותם בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית
בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-ב'

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12843 בעמוד 398 בתאריך 28/10/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/11/2024	מעריב הבוקר
01/11/2024	מעריב
01/11/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. חיים פיין - הגיחון 5 ת"א-יפו
2. שמואל שרון - מגשימים 24 ת"א
3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים - הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1 ירושלים
4. עו"ד שלמה טופז - דרך מנחם בגין 156 ת"א
5. טובה שושנה גינס - רחוב הגיחון 12 תל אביב - יפו

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

1. חיים פיין – בעל דירה גיחון 5

מענה להתנגדות	המלצות הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
ראשית יצוין כי תכנית המתאר מכוחה מאושרת תכנית זו, מאפשרת שימוש למשרדים ותעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבניה בתכנית ואף ניתן לקבוע שימושים אלו במגרש נפרד ביעוד תעסוקה. שנית, עירוב שימושים מהווה כלי לעירוניות טובה ואם נעשה נכון, לא רק שאינו פוגע אלא מוסיף ערך לשכונת מגורים. המגרש לתעסוקה בתכנית זו, מופרד ממגרשי המגורים ופונה לרחוב היינריך היינה בקרבה לצומת וולפסון הסואן. מיקום מגרש התעסוקה במיקום זה מאפשר לחצוץ ולהרחיק את מגרשי המגורים מתחום הדרך.	לדחות את ההתנגדות	אי התאמה של שימוש לתעסוקה לשכונת מגורים. המשרדים עלולים לגרור להפרעות וזיהום סביבתי.	1

<p>שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי תואם את מיקום הפרויקט ונמוך באופן ניכר ממוקדי עסקים ראשיים בעיר תל אביב-יפו (כגון בציר מנחם בגין בסמוך לקניון עזריאל). מתחמי העסקים שצוינו כמו מתחם הבורסה ברמת גן ומרכז תל אביב אינם בקרבת הנכס, הממוקם בחלקו הדרומי של העיר תל אביב. במתחמים אלה מושכרים שטחי תעסוקה בדמ"ש הגבוהים מהערכים שהובאו בחשבון בדוח הכלכלי.</p> <p>לפרוייקט נגישות גבוהה לתחבי"צ. רק"ל, רכבת כבדה ותחנת מטרו עתידית מצויות במרחק הליכה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ערך כלכלי לא מספק של משרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שווי נמוך בגלל שהאזור אינו מוקד תעסוקה - קרבה למתחמי תעסוקה כמו הבורסה ומרכז ת"א תפחית את האטרקטיביות למשרדים במיקום זה. - תחנה רק"ל קו אדום שנמצאת במרחק מהמתחם ואינה נוחה להליכה מה שיגרום לפגוע בנגישות שתחבורתית ולהרתיע סוחרים פוטנציאליים. 	<p>2</p>
<p>ערכי השווי שהובאו בחשבון לשטחי מבוססים על עבודת שמאי וניתוח עסקאות השוואה לעסקים דומים והינם ראויים ביחס לסביבת הפרויקט.</p> <p>הדוח הכלכלי נבדק ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית ת"א – יפו.</p>		<p>עיכוב במימוש התכנית בגלל חוסר כלכליות של שטחי המשרדים, מצב שיגרום לשטחים בלתי מפותחים לאורך זמן ויפגע באיכות חיי התושבים.</p>	<p>3</p>
<p>עירוב שימושים כשנעשה נכון מיטיב עם חיים עירוניים ולא פוגע בהם. תכנית זו מציעה לצד הפיתוח, שטחי ציבור פתוחים ומצויה בצמוד לפארק דוידוף. מגרש התעסוקה מופרד ממגרשי המגורים ולמעשה חוצץ בין המגורים לדרך הסואנת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השפעה שלילית על איכות חיי התושבים – עקב מתחם התעסוקה, איכות החיים תפגע כתוצאה מתוספת כלי תחבורה שמשתמשים ביעוד המסחרי ותעסוקה, רעש בגלל הפעילות השוטפת, פגיעה בטבע העירוני וצמצום שטחים ירוקים והשפעה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוה כפי שהוזכרו בתקנון התכנית.</p>	<p>4</p>
<p>השימוש לתעסוקה הולם את מיקום המגרש לצד דרך עורקית ומחלף וולפסון. התכנית כבר כוללת דוור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, וכוללת שטחים פתוחים כנדרש.</p> <p>לפי הדוח הכלכלי שנערך לעת הפקדה, התכנית רווחית דיה ולא נדרש לשפר את הכלכליות שלה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלופה מוצעת. המתנגד מציע את החלופה הבאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במקום שטחי תעסוקה ומסחר שטחי מגורים נוספים לדוור בר השגה. - הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים. - מבקש להוציא את מתחם המשרדים והמסחר המוצע מהתוכנית או לחלופין לערוך שינויים בתכנון המוצע שיתאים לאופי הקיים ושייצר תוכנית יותר כלכלית. 	<p>5</p>

2. שמואל שרון – בעל יח' מסחרית ברחוב הגיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	למילוי
1	<ul style="list-style-type: none"> לא נקבעו חניות עבור המסחר. הדוח הכלכלי הביא בחשבון השמאי תקן של מקום חניה לכל 50 מ"ר מסחר. 	לקבל את ההתנגדות בחלקה	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר בתכנית זניחים. מדובר במסחר מקומי בקומת הקרקע של מבני המגורים שאינו דורש חניות צמודות. ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0. הפחתת תקן החניה למסחר משפרת את רווחיות הפרויקט כך שלא צפויה פגיעה בכדאיות הפרויקט.
2	"זכויות הבניה נמוכות יותר מהמותר בתכנית תא 5000 המתירות רח"ק מירבי של 6"	לדחות את ההתנגדות	<p>הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר הוא 4 + 1 עבור התחדשות עירונית. תכנית זו מקודמת לפי הרח"ק המקסימלי (5) בדומה לתכניות אחרות להתחדשות עירונית בתא שטח זה. המתנגד מפנה לתכנית המתאר – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, אזור 706א: "בתכנית התחדשות עיירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6 ולגובה עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי." כלומר סעיף זה מתנה רח"ק 6 בפינוי שטחי ציבור מאושרים. תכנית זו אינה כוללת שטחי ציבור תפוסים המפונים במסגרת התכנית. סעיף זה נועד לתת תמריץ לאזורים בהם ישנה תפיסת קרקע משמעותית של שטחי הציבור ואינו רלוונטי לתכנית זו.</p>
3	<p>כלכליות:</p> <p>"יש לשקול מחדש כדאיות הקמת מבנה תעסוקה בתחום שכונה סגורה. גישה למרכז התעסוקה מתוך השכונה תייצר עומסי תנועה בשעות הפעילות לרבות מצוקת חניה במתחם אשר כולל שטחי חניה מצומצמים."</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>בבדיקת הכדאיות הכלכלית בפרויקט הובא בחשבון שווי תעסוקה בהתאם למיקום. הפרויקט נמצא רווחי לפי תקן 21.</p> <p>בנוסף, הפרויקט נבחן תנועתית ונמצא שניתן מענה טוב לצרכי התנועה והחניה בפרויקט בכללותו.</p>
4	טבלאות איזון: "במסמכי התכנית אין התייחסות	לדחות את	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו-)

<p>"מתחם ב + ג"). כמו כן לפי תקן 15 בסעיף 6.1 שמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתחום התכנית על סמך שיקולים שמאיים כפי שגם מוסבר בעקרונות השומה.</p>	<p>ההתנגדות</p>	<p>לעריכת טבלאות איזון לשני מתחמי תכנון. החלוקה מבוססת על הנחה של שמאי התכנית שאינה מעוגנת במסמכי התכנית ו/או בתכנית עיצוב עתידית."</p>	
<p>בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו- "מתחם ב + ג"). התשריט הינו מסמך מחייב ותואם לטבלת האיזון השמאית. לא נקבעה שלביות כדי לאפשר לכל מתחם לצאת לביצוע בצורה עצמאית. בכל מקרה, המתחמים שנקבעו יתקדמו בשלמותם בהתאם לתשריט וטבלת האיזון. מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>למסמכי התכנית לא צורף נספח עיצוב הקובע בין היתר את מס' מתחמי התכנון הסופי וחלוקתם ו/או שלבי ביצוע, במידה וחלוקת המתחמים הסופית תהיה שונה מזו שנקבעה ע"י השמאי בטבלת האיזון, שיצרה הגדרה קניינית בפועל של שני שלבים, עלולה להוצר אי התאמה קניינית בין מתחמי המימוש לטבלאות האיזון שכן הבעלים במתחם חולקו לשתי קבוצות בלבד.</p>	<p>5</p>
<p>התכנית שהופקדה קובעת את מתחמי האיחוד והחלוקה. טבלאות האיזון תואמות למתחמים המופיעים בתשריט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש מקום לבחון אפשרות לקבוע כבר בשלב זה את מתחמי התכנון לרבות התאמת טבלאות האיזון לחלוקה לפי מתחמים"</p>	<p>6</p>
<p>הכנת תצ"ר עליה להיעשות לפי הוראות סעיף 125 לחוק ולא ניתן להתנות על כך.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש להוסיף תנאי במסמכי התכנית כי ביטול הרישום הקיים לרבות עריכת תצ"ר ירשם רק לאחר הריסת כל הבניינים בכל מתחם תכנון וקבלת היתר בניה בכל מתחם תכנון"</p>	<p>7</p>
<p>כפי ששטחי הבניה הציבוריים הינם מוקנים על פי תכנית זו כך הזכויות הסחירות מוקנות גם הן ומימושן תלוי אך ורק בבעלי הקרקע הפרטיים. שטחי הציבור שנקבעו בתכנית זו נדרשים למימוש בהתאם לצרכים הציבוריים והעירוניים באזור התכנית ולפיכך לא נכון יהיה להתלות את מימוש השטחים הציבוריים במימוש הפרוייקט הסחיר. לכן על פי התכנית קיימת אפשרות לעירייה להפקיע את השטחים הציבוריים מרגע היכנסה של התכנית למתן תוקף.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפקעת שטחים לצרכי ציבור – מבקש לקבוע שההפקעה תרשם /תבוצע לאחר קבלת היתר בניה בכל מתחם, ע"פ התקנון העירייה רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה מיד עם אישור התכנית – לטענת המתנגד לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש ועדיין ההפקעה לטובת העירייה תבוצע בפועל ולכן מבקש לכרוך בין מימוש הפרוייקט הסחיר ובין המגרשים הציבוריים.</p>	<p>8</p>

<p>כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, שיעור התמורה לשטחי המסחר נע לרוב סביב 25%.</p> <p>עפ"י עקרון תקן שמאי מס' 15 – השווי היחסי במצב היוצא צריך להיות זהה לשווי היחסי במצב הנכנס. דהיינו ככל שהשווי נמוך יותר במצב הנכנס, אזי התמורה שתתקבל במצב היוצא תהיה נמוכה יותר.</p> <p>במקרה הנדון שווי מ"ר למגורים גבוה משווי מ"ר למסחר ולכן התמורה לשטחי המסחר צריכה להיות נמוכה יותר מהתמורה הניתנת לדירות המגורים.</p> <p>בהתאם לבדיקה שערכנו מתקבל שיעור תוספת של 24% לשטחי המסחר.</p> <p>יתרה מזאת, תקן 21.1 מהווה מסמך רקע להוראות התכנית ואיננו מחייב.</p> <p>התקן נועד לוודא קיום רווחיות מינימאלית לקיומו של הפרויקט.</p> <p>כפי שנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, התמורות בין היזם לבין בעל הקרקע ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים בטרם חתימה על חוזה ההתקשרות ביניהם.</p> <p>בעת החתימה על ההסכמים בין היזם לבין בעלי הקרקע ייתכנו תנאי שוק שונים שיובילו לרווחיות שונה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תקן 21 : שווי תוספת מסחר</p> <p>תוספת הזכויות שנתנה ליחידות המסחר בתכנית אינה תואמת את התקינה השמאית לפיה תוספת השטח צריכה להיות זהה כמותית ליחידות המגורים, דהיינו שווה ערך ל 12 מ"ר מגורים + 12 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן תקני.</p>	<p>9-13</p>
<p>הבדיקה הכלכלית נעשתה תוך ההנחה כי כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שתהיה חבות במס שאינה ידועה בשלב עריכת חוות הדעת, היא תחול על היזם ותהווה חלק מהוצאות הפרויקט. בשלב עריכת חוות הדעת הסבירות לחבות במס שבה מאפשרת רווחיות מינימלית נדרשת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיסוי (תקן 21) – מס שבה לי"ח התעסוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> - במתחם התחדשות עירונית קיים פטור למגורים במס שבה. - סעיף הפטור במס שבה לא עוסק בי"ח תעסוקה ולכן יש לבדוק את חבות מס השבח בגין מכירת הזכויות לתעסוקה במידה ותיווצר חבות יש להוסיף את סכום החבות להוצאות היזם ולהביאן בחשבון מה שכיום לא קיים בדו"ח. 	<p>14</p>
<p>הבדיקה הכלכלית נערכה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם ב' + ג' כמתחם או"ח אחד, ומתחם א' כמתחם או"ח נוסף. הבדיקה הכלכלית נערכה על פי הנחות אופטימליות לעת זו. עם זאת, טבלת ההקצאה והאיזון המחייבת נערכה כך שכל אחד מבעלי הזכויות</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקום יח' המסחר – בעבודה הכלכלית מונח כי בעלי שטח המסחר בחלקה 81 יקבלו חנות חדשה במתחם ג'. מוצע כי יתאפשר ליזם להקצות שטחים מסחריים גם במתחם ב' וא'.</p>	<p>15</p>

<p>בכל אחד מהמתחמים יקבל חלק יחסי מכלל הזכויות במתחם, בין היתר כדי לאפשר גמישות ליזם הפרויקט בהקצאת התמורות לבעלי הקרקע. כלומר אין כל חובה כי התמורה למסחר תינתן בהתאם לאמור בבדיקה הכלכלית והיא יכולה להינתן בכל אחד מהמתחמים לעיל.</p>			
<p>הוראות תכנית 2673 מצביעות כי התכנית מקנה זכויות בניה להרחבת דירות המגורים בלבד. התכנית אינה מציינת את אפשרות הרחבת שטחי המסחר (ראה סעיף 1 למטרת התכנית וסעיף 9.2). הוראות התכנית מקנות זכויות בניה להרחבת דירות מגורים קיימות בהתאם לתשריט ההרחבות ואינן מקנות זכויות בניה כוללות למגורים. לפיכך אין לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות הרחבה בלתי מנוצלות – לא נלקח באומדן שווי יח' המסחר את שווי יתרת זכויות ההרחבה הלא מנוצלות כפי שנלקח בחשבון הזכויות הלא מנוצלות של המגורים. לחילופין, אם לא ניתן להרחיב את יח' המסחר, לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.</p>	<p>16</p>
<p>בקובץ האקסל נפלה טעות בקישוריות בחילוף שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טעות סופר – שווי מ"ר מבונה תעסוקה גבוה משווי מ"ר מבונה מסחר.</p>	<p>17</p>
<p>שווי מ"ר בנוי לתעסוקה שנקבע בדוח הכלכלי הינו נמוך משווי מ"ר ממוצע אשר התקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בדוח, וחושב בהתאמה לרמת מעטפת בבינוי חדש ובהתאמה למיקומו של הפרויקט הנדון. שווי מ"ר בנוי למסחר שנקבע בדוח הכלכלי הינו לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר נטרול עסקאות קיצון. בבחינת העסקה של היחידה המסחרית בגו"ח 7074/81 עולה כי העסקה ככל הנראה מגלמת פוטנציאל של התחדשות עירונית שיש לנטרלו בשווי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>עסקאות השוואה : עסקאות השוואה למ"ר תעסוקה כוללות נתונים לשטחים ברמת גמר מלא. שווי מ"ר מסחרי עפ"י עסקאות השוואה 26,000 ₪ למ"ר. לא ברור מדוע שווי מ"ר מסחרי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה. מבקש להתאים את קביעת השווי לתוצאות הסקר לרבות ערכי השווי במתחם.</p>	<p>18-19</p>
<p>כמפורט בסעיף 8.12 לנספח עקרונות השומה, השטח המסחרי חושב כשטח אקו'. לשטחי המסחר הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת נקבע מקדם שווי בשיעור 0.6. (ראה טבלה המרכזת את זכויות הבניה בסעיף 1 לנספח העקרונות). שווי המגרש שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון מהווה שווי למגרש כריק ופנוי. שווי ההכנסות שחושבו בדוח הכלכלי</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא נלקח בחשבון פער בין שווי מסחר מעל הקרקע לשווי מסחר בתת קרקע.</p>	<p>20</p>

לפי תקן 21.1 מהווה את שווי הנכסים כבנויים (מלאי היזם בלבד).			
עלויות עקיפות בשיעור של 36% אשר מציין מר שמואל שרון אינן כוללות את עלות המימון שמהווה חלק מעלות הבנייה הכוללת. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע נלקחה עלות בניה כוללות לרבות עלות המימון.	לדחות את ההתנגדות	עלות הקמה למ"ר מסחר חדש נקבעה לפי 6500 ש"ח למ"ר. האומדן אינו תואם את העלות שנקבעה בדו"ח הכלכלי שם הובא חשבון עלות ישירה בסך של 4500 ש"ח ועלויות עקיפות בשיעור של כ- 36%. מהווה כ 6140 ש"ח.	21
רווח יזמי בשיעור של 15% לשטחי המסחר אינו תואם את פרק יח' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי") ואינו תואם את המקובלות השמאיות לרבות את סביבת הנכס. בדוח הכלכלי שנערך לעת ההפקדה שיעור הרווחיות במתחם ב'+ ג', הכולל שטחי מסחר ותעסוקה הינו כ 15.7%. רווחיות זו מגלמת את הרווחיות הנדרשת לשטחי המגורים, שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם מהפרוגרמה בפרויקט.	לדחות את ההתנגדות	נקבע רווח יזמי למסחר 25%, שיעור רווח מעל לסביר, יש לקבוע רווח יזמי בשיעור 15% בדומה למגורים. השמאי קובע כי שיעור הרווח היזמי במחם ב+ג 15.6% הוא רווח ראוי לפי התקינה, מאידך הוא אינו מביא בחשבון שבמתחם זה 20% מעלות הקמה ישירה הינה של שטחי מסחר ותעסוקה. מבקש לתקן רווח יזמי למסחר בדומה למגורים.	22

3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים ה.ע. יפו

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
הדו"ח הכלכלי שנערך לעת הפקדת התכנית, נערך בהתאם לתקן 21, נבדק ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצא תקין. הרווחיות של התכנית הינה גבוהה מהמינימום הנדרש.	לדחות את ההתנגדות	טענות לחוסר כלכליות התכנית. עפ"י בדיקה שערכו שמאים מטעם חברת נופים הרווחיות עומדת על 0.687%.	1-23
ערכי שווי בתחשיב ההכנסות נקבעו בהתאם לסקר נרחב מפרויקטים בסביבה. מחירי המכירה הובאו בחשבון בהתאם לדירות קטנות שנמכרו בסביבה בהתאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט. יש לציין כי חלק מעסקאות השוואה שלפיהן נקבעו ערכי השווי בחוות הדעת הכלכלית נמכרו ללא מקומות חניה, לכן עולה שקיימת סבירות ששווי למ"ר בנוי שחושב כבר מגלם את העובדה שחלק	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב ההכנסות הביא בחשבון שמאי התכנית הפחתה לדירות ללא הקצאת חניה לפי 170,000 ש"ח לכל חניה – בפועל ראוי להביא בחשבון הפחתה של 10% לכל הפחות	24-25

<p>מהדירות אינן כוללות חניה. על אף האמור לעיל, למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה של 170,000 ₪ לדירה שתימכר ללא חניה וזאת על הצד הזהיר. לאור כך ששווי למ"ר בתחשיב ההכנסות מגלם את תקן החניה, הפחתה של 10% משווי דירות שימכרו ללא חניה אינה סבירה.</p>			
<p>עלויות הבניה שהובאו בדו"ח הכלכלי הינם בהתאם לעלויות בניה מקובלות בסביבת הנכס ובהתאם לאומדן עלויות בניה שקודם ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו בעת הכנת הדוח הכלכלי לעת הפקדת התכנית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של עלות בניה ישירה למ"ר: בדו"ח המלווה את התכנית עלות הבנייה למ"ר: 6,550 ₪ למ"ר עילי, 3,300 ₪ למ"ר ת"ק. אולם לפי מחשבון דקל-שטח עילי פלדלת הוא 9,450 ₪ פלדלת ו 3,431 ₪ תת"ק. מכך נובע שעלות בניה ישירה היא 7,300 ₪ למ"ר.</p>	<p>26-27</p>
<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית, תחשיב כלכלי אינו כולל את חישוב היטל השבחה שיערך אחרי אישור התכנית. יחד עם זאת התכנית עומדת בפרמטרים של הועדה המקומית ומציעה רווחיות מספקת לפני תשלום היטל השבחה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של היטל השבחה: לפי שמאי התכנית גובה היטל השבחה 71 מלש"ח, בעוד שלפי שמאי המתנגד גובה היטל השבחה כ 115 מלש"ח.</p>	<p>28-33</p>
<p>לאחר הבאת עלות העתקת קו איגודן בחשבון (בנוסף לעדכונים נוספים הנדרשים) עולה כי התכנית עומדת ברווחיות מספקת. יש לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס - העתקה בפועל של קו איגודן.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>קו איגודן: התכנית כוללת העתקה של קו איגודן. הדו"ח הכלכלי אינו כולל עלות העתקת קו איגודן.</p>	<p>34-39</p>
<p>סעיף 6.2.4 להוראות התכנית עוסק בהעתקת תשתיות בהתאם לצורך. לתכנית נערך תיאום הנדסי לבדיקת התשתיות הקיימות וממנה לא עלו צרכים מיוחדים למעט קו איגודן, שעבורו נדרש לתת מענה מיוחד. לכן, לא נכון להוסיף עלויות</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21: העדר התחשבות בעלות העתקת תשתיות נוספות.</p>	<p>40-42</p>

<p>העתקת תשתיות, מאחר ומדובר בתשתיות סטנדרטיות לכל פרויקט התחדשות עירונית.</p>			
<p>על החלקה בנוי קיוסק. כיום מתנהלת תביעת פינוי כנגד המחזיקים בקיוסק אשר טרם ניתן פס"ד בעניינה. יש לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון עלות פינוי הקיוסק בגוש 7074 חלקה 85 המצוי על שצ"פ.</p>	<p>43-44</p>
<p>מחירי המכירה שהובאו בחשבון נקבעו על סמך ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022-2024 שחלקן לאחר פרוץ המלחמה. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נהוג לשקלל את עלות הבצ"מ לפי שיעור של 5% מעלות הבניה הישירה. שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ01.01.2025. מחירי המכירה שצוינו בדוח הכלכלי הינם בהתאם לעסקאות מכר טרם עליית המע"מ ואינן יכולות להצביע על עליית מחירים בעקבות עליית המע"מ. סביר שלאחר הגדלת שיעור המע"מ תיווצר עליה במחירי הדירות שתשקלל את שיעור העלייה במע"מ (אחרת תיווצר ירידה במחירי הקרקעות, דבר שאינו סביר). לאור כך עליית המע"מ לא תשפיע על הכנסות היזם. יש לציין כי ממועד עסקאות ההשוואה המוצגות בחוות הדעת השמאית ועד למועד הנוכחי ניכרת עליה במחירי הדירות בשיעור גבוה משיעור השתנות תשומות הבניה, דבר שאף משפר את כלכליותו של הפרויקט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל. עליית עלויות הבניה ועדכון המע"מ. מבוקש להעלות את רכיב הבצ"מ מ 5% ל 10%</p>	<p>45-48</p>
<p>הדו"ח הכלכלי מפרט את הרקע העובדתי בפרויקט בהרחבה. כמו</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טענה על היעדר תשתית עובדתית מספקת לעריכת תקן שמאי לתכנית</p>	<p>49-51</p>

<p>כן התחשיב הכלכלי נערך בהתאם למקובלות השמאיות תוך סקר מחירי מכירה נרחב מסביבת הנכס.</p> <p>מכל האמור הבדיקה הכלכלית מבוססת על תשתית עובדתית ראויה המספקת את מטרתו של תקן 21.1 וכיוצ"ב את קיום הפרויקט לאור כדאיותו.</p> <p>כאמור לעיל, הדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 נבדק מס' פעמים ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב – יפו.</p>			
<p>התכנית כוללת סעיף לפיו שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ"ר בממוצע יכללו בחישוב הרח"ק. ניתן להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מרפסות – תקנון : מבוקש כי ההוראה תנוסח מחדש, כך שיקבע כי שטח המרפסות אליו מתייחסת ההוראה - 12 מ"ר ליחידת דיור, כפול מס' יחידות הדיור - יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים.</p>	<p>52-54</p>
<p>בתקנון כבר קיים סעיף הקובע שתקני החניה הינם תקני מקסימום.</p> <p>התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מוצע להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה.</p> <p>כמו כן, מוצע לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8. מוצע להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>תקן חניה : - "מבוקש להבהיר כי תקן החניה יהיה ע"פ התקן המקסימלי התקף בעת קבלת היתר הבניה"</p> <p>בנספח התנועה לא נקבעו חניות עבור דב"י ועבור מסחר: המתנגד מבקש כי ירשם בתקנון התכנית שעבור דירות דב"י ועבור יעוד מסחר, לא תחייב התכנית התקנת חניות</p> <p>"ככל ותדרוש התכנית לייחס חניות לדירות הדב"י, יהיה צורך לייצר חניות נוספות, או לחלופין, להפחית את תקן החניות בדירות היזום"</p>	<p>55-58</p>
<p>ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות :</p> <p>עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 304, 303, A301</p> <p>עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 300, B301</p> <p>עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>שלביות ופינוי המגרשים העירוניים : "תנאי לתחילת עבודות, למעט עבודות הריסה- פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חוזה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, תאי שטח 304-301 ומסירתם לידי העירייה".</p> <p>יצוין כי על מגרשים 304-301 בנויים חלקים ממבני המגורים הקיימים. הריסתם לא תתיר פינוי בשלבים ע"פ מתחמים, כאמור בתכנית. הוראה זו גם נוגדת את ההוראה שנקבעה בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית, ס"ק 12, המתייחס לנספח שלביות הביצוע, ואשר מותר</p>	<p>59-61</p>

		גמישות בתכנית לצורך מימושה. על כן, תבקש היוזמת למחוק את ס"ק ה מסעיף 6.2.2 ולקבוע כי פינוי מבני הציבור יקבע בנספח שלביות הביצוע.	
62-63	לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.3.2 בתקנון – רישום : בסעיף נרשם שהעירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים עם אישור התכנית. המתנגדת מבקשת להסב את תשומת הלב שעל השטחים הציבוריים קיימים מבני מגורים המיועדים להריסה. המתנגדת מבקשת שתפיסת החזקה במגרשים הציבוריים תבוצע רק לאחר הוצאת היתר הריסה.	מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית בניין עיר שמהותו שמירה על זכות העירייה להפקיע שטחים ציבוריים.
64-67	לקבל את ההתנגדות	שווי מ"ר מבונה תעסוקה – שמאי התכנית לקח בחשבון 24,000 שווי מ"ר לתעסוקה וחילץ בהתאם שווי מבונה של 13,500 בעוד ע"פ סקר שטחי התעסוקה שווי מ"ר מבונה תעסוקה 11,000-13,000 ש"ח. מבוקש לתקן לשווי מ"ר מבונה תעסוקה נמוך יותר מאחר ובסקר המחירים שווי נמוך יותר משנלקח בדוח הסופי.	טעות סופר בטבלת האקסל. שמשמעות זניחה ביותר על מתחם ב+ג בלבד והינה בטווח שבין 0.0001%-0.0097%. בהתאם לאמור לעיל יעודכן מסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'ג' בלבד.
68-73	לדחות את ההתנגדות	זכויות להגדלת דירות קיימות – שטח דירות ממוצע במתחם הינו 57 מ"ר בעוד תכנית ההרחבות מאפשרת להרחיב ל119 מ"ר וסביר להניח כי דיירים רבים צפויים להגיש התנגדויות ולא להסכים לקבלת תמורה בגודל 12 מ"ר.	מדיניות הועדה המקומית קובעת שתמורה מקסימלית לטובת חישוב הרווחיות והכנת הדוח הכלכלי תהיה עד 12 מ"ר ליח"ד קיימת. בנוסף, לא ניתן להוסיף זכויות לתכנית מעבר לקיים מאחר והתכנית מקודמת ברח"ק מקסימלי.
74-86	לדחות את ההתנגדות	המתנגדת מבקשת להגיע לרח"ק 6 ו 25 קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 בתכנית המתאר, הוראות לאזור 706א.	ניתן מענה לנושא זה – התנגדות שמואל שרון סעיף 2.
87-88	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להעביר את יחידות הדב"י אל הקומות העליונות במגרש 201 המיועד לתעסוקה. – להמיר שטחי תעסוקה בדב"י	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
89	לדחות את ההתנגדות	במסגרת תוספת הרח"ק, ניתן יהיה להרחיב את שטחי התעסוקה גם כן, והרחבה זו תוסב לטובת דב"י. – בעצם קבלת זכויות מוגדלות ע"י הגדלת הרח"ק יורחבו שטחי התעסוקה וגם ינוצל לטובת הרחבת דב"י	לא ניתן להוסיף רח"ק מעבר למוצע. בהתאם למענה לשמואל שרון סעיף 2.
90-94	לדחות את ההתנגדות	היוזמת מציעה להמיר 2 קומות משרדים למעונות סטודנטים במגרש בייעוד תעסוקה.	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.

שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	הגדלת שטח יחידות הדיור: מבוקש להגדיל את שטח יח"ד ממוצעת ל 75 מ"ר	95-101
ממליצים לתקן את המסמכים בהתאם למענים הפרטניים לסעיפי ההתנגדות בהתאם למפורט במסמך זה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בקשה כי הוועדה תורה על תיקון מסמכי התכנית כמבוקש	102-107 - סיכום

4. עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות בתחום התכנית.

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
לתכנית נערך דו"ח כלכלי שנמצא שנבדק ע"י היחידה הכלכלית ונמצא ברווחיות מספקת. תיקונים נדרשים קיבלו מענה בהתנגדות חברת נופים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה כלכלית ולא תאפשר הוצאתה אל הפועל. מבקשים להוסיף זכויות בניה ויח"ד כך ששיעור הרווח היזמי יעמוד בשיעור מינימלי של 14%	1-23
בעת הכנת הדו"ח הכלכלי נבחן על ידי שמאי התכנית ערכן הכלכלי של הזכויות מכח תכנית ההרחבות. בתחום התכנית שבנדון קיימות 296 יח"ד, כאשר מתוכן רק 21 יח"ד הרחיבו את דירתם. בחישוב השטח האקו' הנכנס של כל יח"ד בטבלת ההקצאה והאיזון נוספו הזכויות מכוח תכנית ההרחבות. יש לציין כי מימוש של הזכויות מתכנית ההרחבות בלבד כרוך בעלויות משמעותיות של בעלי הדירות, לעומת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית שעלותו תחול על היזם בלבד.	לדחות את ההתנגדות	לא נלקחו בחשבון זכויות מאושרות מתכנית ההרחבות דבר המהווה פגיעה קניינית ויוביל לחוסר רצון מצד הבעלים לממש את התכנית כיוון ויש להם תכניות הרחבה ל 119 מ"ר. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכותם הקניינית.	24-41
התכנית המופקדת הינה ברח"ק מקסימלי לפי תא/5000.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את זכויות הבניה למקסימום המותר בתכנית תא/5000	42
שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח הממוצע ליחידת דיור עומד על 61 מ"ר, כבר כיום ניתן לראות שחלק ניכר מהדיירים עוזבים את המתחם לאור העובדה שהדירות בהן הם מתגוררים קטנות מידי - צריכה לשאוף להגדיל את שטח הדירות לשטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר לפחות ולא יפחת מהאמור בתקן 21.1 ביחס ללקיחת זכויות הבניה להרחבה הקיימות כבר כיום לבעלים לפי המצב	43

התכנוני הקיים.			
44-45	דב"י תוספת דב"י לשכונה אשר מלכתחילה מצוי במדגרה סוציו - אקונומית נמוכה, עשוי להוריד עוד את המדרג הכלכלי - חברתי של המתחם. מבקשים להסב את הדב"י למעונות סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמטרתה לאפשר השגות בעיר למגוון אוכלוסיות. תכניות להתחדשות עירונית מפחיתות את מלאי הדירות הזולות הקיימות בעיר, לכן קביעת דיור בהישג יד דרושה כדי לשמור על מגוון אוכלוסיות בעיר.
46-47	הבעלים מצטרפים לנימוקי ההתנגדות של היזמת. כמו כן, נסמכת ההתנגדות על חו"ד שמאי היזמת.	לדחות את ההתנגדות	מענה להתנגדות חברת נופים ניתן בצורה פרטנית במסמך זה.
48-51 סיכום	מבוקש מהועדה לערוך תיקונים בתכנית: - "הפיכת התכנית לכלכלית ע"י הוספת יח"ד בשטח התכנית ובהתאם להצעת היזמים מולם נחתמו כבר הסכמי פינוי בינוי" (כפי שביקשה היזמית הגדלת רח"ק, שינוי תעסוקה שינוי דב"י) - "מתן זכויות בניה נוספות במסגרת התכנית, מיצוי מגבלת היקף זכויות הבניה בתכנית" - הגדלת שטחי הדירות המוצעות לדיירים, כך שזכויות הבנייה המאושרות במצב הקיים יבואו לידי ביטוי בתכנית - הסבת הדירות המיועדות לדב"י לטובת מגורי סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	מענה מפורט לנושאים אלה ניתן במסמך זה.

5. טובה שושנה גינס בעלת דירה בגיחון 13:

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-2	אני רואה את עצמי נפגעת מהתכנית מאחר והבית שלי מצוי בשטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח ומיועד להריסה.	לדחות את ההתנגדות	כל המבנים הקיימים בתכנית מיועדים להריסה. כל בעלי הדירות בתחום התכנית זכאים לדירת תמורה ללא קשר ליעוד הקרקע המוצע בו קיים היום ביתם.
3	אני אישה בת 71 ובעלת מוגבלויות. מספר יח"ד שתהיינה זמינות לאנשים עם מוגבלויות יהא כנראה מועט.	לדחות את ההתנגדות	כלל הדירות המתוכננות בתחום התכנית הינן דירות נגישות. בנוסף חוק פינוי בינוי קובע שיזם נדרש להבטיח התאמות הנדרשות לאדם עם מוגבלות.
4-5	הועדה המקומית לא נתנה דעתה לתחושת הקטסטרופה שנחתה על תושבי המתחם	לדחות את	בשטח התכנית פועלים יועצים חברתיים ועו"ס קהילתי מטעם

	ההתנגדות	כתוצאה. כמו כן, איש לא יידע את המתנגדת בקידום התכנית.	
העירייה מזה מספר שנים. כמו כן, קוימו מפגשי ציבור רבים בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 18.04.23. בנוסף התכנית פורסמה כנדרש בחוק.			
6	לדחות את ההתנגדות	לא אצליח למצות את זכויותי ללא יעוץ משפטי מקצועי בתחום ההתחדשות עירונית.	מיצוי הזכויות של דיירים במתחם להתחדשות עירונית הינו נושא חשוב. בחברת עו"ב המנהלת את התכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא זה ויחד עם היועצים החברתיים יידעו להנחות ולעזור למתנגדת. עם זאת, נושא זה אינו מקבל ביטוי בתכנית בנין עיר.
7	לדחות את ההתנגדות	לא יהיה שום גורם מוניציפלי אשר יפקח על קיום התחייבויות היזם לשאת בהוצאות הנובעות מהתכנית כגון דיור חלופי, עו"ד דיירים וכו.	הוועדה המקומית אינה מתערבת בהסכמים בין יזם לבין בעלי דירות. עם זאת, ניתן לקבל עזרה ויעוץ מקיפים ע"י היועצים החברתיים שהוועדה המקומית העמידה לשירות מתחם זה וע"י חב' עזרה ובצרון.
8-11	לדחות את ההתנגדות	פרטי התכנית חסרים התייחסות לזכויות הנפגעים מהחלטה. התכנית אינה מפנה למאגר קבלנים או עו"ד עם רקע מקצועי שנבדק.	זכויות דיירים בתכניות התחדשות עירונית מעוגנות בחוק ואין להן ביטוי במסמכי תכנית. הוועדה המקומית אינה בוחרת קבלנים או עו"ד עבור בעלי הדירות. עם זאת, הוועדה המקומית העמידה יועצים חברתיים שיכולים לסייע בהיבטים אלה וללוות את בעלי הדירות בתהליך הבחירה.
12	לדחות את ההתנגדות	דיור בהישג יד – חשש שמפונים מצפון ודרום המדינה יתחרו על דיור בהישג יד עם דיירים בתחום התכנית.	דיור בהישג יד הינו 10% בלבד מיח"ד בפרויקט. אופן בחירת הדיירים נעשה בהליך הגרלה לעומדים בקריטריונים לפי התוספת השישית לחוק.
13	לדחות את ההתנגדות	חשוב שאנשים יקבלו הודעות אישיות כי קיים מנגנון מסודר המטפל בתכנית	נושא זה אינו תכנוני.
14	לדחות את ההתנגדות	מבקשת להוסיף לתכנית מאגרי מידע עם פרטים של קבלנים ועורכי דין.	לא ניתן להוסיף מאגרי מידע לתכנית כנדרש. עם זאת, ניתן להעזר באנשי המקצוע הייעודיים לנושאים אלה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - - '25-0012

1. מומלץ לקבל/לקבל חלקית/לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן.
2. מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1. התנגדות חיים פיין		
סעיפים 1-5	לדחות את ההתנגדות	
2. התנגדות שמואל שרון		
סעיף 1	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
סעיפים 2-4	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 5	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" יכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
סעיפים 6-16	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 17	לקבל את ההתנגדות	לתקן את טעות הסופר – שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
סעיפים 18-22	לדחות את ההתנגדות	
3. התנגדות עו"ד אליאל זרמטי בשם חב' נופים		
סעיפים 1-33	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 34-39	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
סעיפים 40-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 43-44	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
סעיפים 45-51	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 52-54	לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
סעיפים 55-58	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מומלץ להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מומלץ לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקסי' 1: 0.8. יש להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
סעיפים 59-61	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A 301, 303, 304

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - - '25-0012

עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300		
עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302		
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 62-63
מומלץ לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'ג' בלבד.	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 64-67
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 68-94
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 95-101
סעיפים המסכמים את כלל התנגדויות שכבר הוצגו. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למענים שניתנו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 102-107 (סיכום)
		4. התנגדות עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות במתחם
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-42
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיף 43
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 44-51
		5. התנגדות טובה שושנה גינס
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-14

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

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