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

## <u>פרוטוקול החלטות מספר 26-0009</u>
## ד' סיון תשפ"ו 20/05/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון

| | | |
|---|---|---|
| השתתפו ה"ה: | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה |
| | אלחנן זבולון | סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה |
| | חיים מאיר גורן | סגן ראש העירייה |
| | ראובן לדיאנסקי, עו"ד | משנה לראש העירייה |
| | מאיה נורי שקד, עו"ד | חברת מועצה |
| | חן קראוס | חברת מועצה |
| | דייבי דישטניק, ד"ר | חבר מועצה |
| נכחו ה"ה: | אהוד כרמלי, אדר' | מהנדס העיר |
| | הראלה אברהם אוזן, עו"ד | משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה |
| | ענת הדני, עו"ד | סגנית בכירה ליועמ"ש |
| | אורלי אראל | מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר |
| | קרני פנינה גינוסר | עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה |
| | אמה גוטמן קורן | עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה |
| | רועי לולו שמריז | מבקר בכיר |
| | דני ארצי | מנהל תחום מקרקעין |
| | עדי בסיס, אדר' | מ. מח' תכנון יפו והדרום |
| | לריסה קופמן, אדר' | מ. מח' תכנון מרכז |
| | שירה קאשי דקלו | סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית |
| | רות אריאל | ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | חדוה מזרחי | ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| חסרים: | מיטל להבי | סגנית ראש העירייה |
| | אורנה ברביבאי | חברת מועצה |
| | אמיר בדראן, עו"ד | חבר מועצה |
| | דודו לניאדו | חבר מועצה |
| משקיפים | אביגדור פרויד | ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו |
| | דנה עקיבא | נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים |

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

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

## <u>פרוטוקול החלטות מספר 26-0009</u>
## ד' סיון תשפ"ו 20/05/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| | | | אישור פרוטוקול 26-0008ב מיום 06/05/2026 |
| .1 | 1 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07282- תת חלקה: 1<br>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .2 | 9 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-10376- תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .3 | 20 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2022-06529- תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .4 | 28 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07280- תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .5 | 35 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07279- תת חלקה: 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .6 | 42 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07278- תת חלקה: 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .7 | 49 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07277 - תתי חלקות: 3,4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .8 | 56 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07281- תת חלקה: 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .9 | 63 | | רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07275 - תתי חלקות: 15,17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |
| .10 | 71 | | רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 2019-13655 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |
| .11 | 84 | | רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 2019-13794 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |
| .12 | 97 | | רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |
| .13 | 109 | | רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |
| .14 | 121 | | רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 2020-10031 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |
| .15 | 130 | 507-0685032 | שפירא - מושע 12 דיון בתיקון החלטה למתן תוקף |
| .16 | 149 | 507-0168989 | הפרדס הקטן, שפירא דיון נוסף - |
| .17 | 182 | 507-1068436 | מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' |
| .18 | 277 | 507-1179183 | משגב עם 6-10 דיון בהפקדה |
| .19 | 303 | 507-1510460 | המסגר פינת יצחק שדה דיון בהפקדה |
| .20 | 325 | 507-1485713 | התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה |
| .21 | 347 | | הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2208 דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| .22 | 365 | | הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני |
| .23 | 387 | 507-1111111 | יהודה הלוי 121 דיון בדיווח |

בכבוד רב,

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

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>1 - - ב'26-0009 | - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07282- תת חלקה: 1<br><br>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 1**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50**
**תובע: גולדברג אריה**
**בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת"ל/70א'** – 710,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>26-0009ב' - - 1 | **- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07282- תת חלקה: 1** |
| | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א** |

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

מעיון בהיתרי הבניה למבנה שבנדון עולה במפורש כי הנכס שבנדון מסווג כ"מחסן דירתי".

בסעיף ההגדרות של תכנית ע/1 – סעיף 8(יג) נקבע כי "מחסן דירתי" הינו מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין. תכנית ע'1 קובעת, בין היתר, כי מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין.

משבמועד הקובע של אישור תת"ל 70א, טרם נרשם הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים, הרי שהנכס הנישום הינו "מחסן דירתי" אשר מוצמד לאחת הדירות בבניין, בהתאם כאמור להוראותיה של תכנית ע/1.

בהתאם במסגרת התחשיב להלן יובא בחשבון כי המחסן ישויך לאחת הדירות במבנה. סה"כ שטחי המגורים הסחירים במבנה (כולל ממ"ד) הינו כ- 947 מ"ר עבור 13 יח"ד. לפיכך, שטח יח"ד ממוצע במבנה הינו כ- 73 מ"ר.

לחלקת משנה 1 קיימת הצמדה המסומנת בתשריט הבית המשותף באות י' וכוללת מקום חניה אחד במכפיל חניה וכן הצמדה המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יב' וכוללת מקום חניה אחד במכפיל חניה.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>1 - - 0009-26ב' | - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07282- תת חלקה: 1<br><br>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |

תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 1 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 1 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 1:

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח ממוצע בנוי דירתי במבנה (מקדם אקו' 1) | 73 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 3,228,498 ₪ |

| | |
| --- | --- |
| שווי 2 חניות צמודות במרתף | 505,834 ₪ |
| מחסן צמוד בנוי בשטח 5.6 מ"ר (מקדם אקו' 0.4) | 99,066 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 3,833,398 ₪ |
| שווי מצב חדש | |
| שטח ממוצע בנוי דירתי במבנה (מקדם אקו' 1) | 73 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 3,727,526 ₪ |
| תוספת דמי שימוש ב-2 חניות עד לחסימה | 59,042 ₪[1] |
| מחסן צמוד בנוי בשטח 5.6 מ"ר (מקדם אקו' 0.4) | 114,379 ₪ |
| תוספת שווי ל-2 מחסנים במרתף בשטח של 12 מ"ר כ"א (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 194,968 ₪[2] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 4,095,915 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין איריט יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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,**

[1] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה אחד לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.
[2] תוספת שווי עבור מחסן אחד הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪ לכל מחסן.

**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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 4/א/23</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **<u>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</u>**.
- **<u>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'</u>**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>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</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

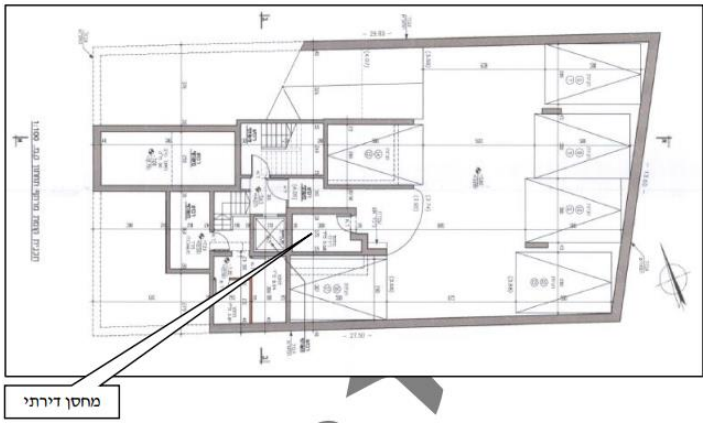
- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים

שמקורם בתת"ל 70א'.

- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>.**
- **<u>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</u>.**
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כעולה מהיתר הבניה שניתנו ביחס למקרקעין, הנכס התובע בעניינו מסווג כ"**מחסן דירתי**", כדלקמן:




- במועד הקובע בעניינו, טרם נרשם הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים.
- בהתאם, במועד זה, הרלוונטי לבחינת התביעה נשוא חוות דעת זו, המחסן, כעולה מהיתר הבניה המפורט לעיל היווה "מחסן דירתי", אשר בהתאם להוראותיה של תכנית ע/1 (סעיף ההגדרות 8(יג)), מוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר הבניה, כדלקמן (סעיף 8(יג) להוראותיה של תכנית ע/1):

> יג. "מחסן דירתי":
> מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין.

- משבמועד הקובע של אישור תת"ל 70א, טרם נרשם כאמור הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים, הרי שהנכס התובע הינו "מחסן דירתי" אשר מוצמד לאחת הדירות בבניין, בהתאם כאמור להוראותיה של תכנית ע/1.
- בהתאם, במסגרת התחשיב המוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הובא בחשבון כי המחסן ישויך לאחת הדירות במבנה ובהתאם נמצא כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- לאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו צמודות 2 חניות במכפיל חניה בקומת המרתף התחתון -2.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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, 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**.
- 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.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה:6**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50**
**תובע: פלקוביץ אילן**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת"ל/70א'** – 1,105,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע ידיד בירן):</u>**
- פגיעה בדירה בגין העלאת הרכבת הקלה אל מפלס הקרקע.
- פגיעה בגין הפסד חניה מקורה.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. כמו כן לגישת שמאי התובע קיימת פגיעה בשווי הנכס עקב קירבה לרכבת קלה כגון מטרדי רעש, תחזוקה ויברציות בשיעור של כ- 5%. כמו כן שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 13 מ"ר מחזית החלקה ולגישתו יש להביא בחשבון הפסד של שטח המרפסת החזיתית. טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:

לגישתו של שמאי התובע קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70/א. שמאי התובע סבור כי תת"ל 70א' גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 5%, לאור מיקום תוואי עילי של רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתו פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, תחזוקה ויברציות.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. יובהר כי בתמ"א 4/א/23 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' בן יהודה וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. כאמור, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן - מפלס המעבר ייקבע 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).

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026 | - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020- תת חלקה :6 |
| 26-0009ב' - - 2 | דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |

צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 6 קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ה' ומחסן צמוד במרתף המסומן באות ד'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 6 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 6 הואיל ולדירה צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

במסגרת תחשיב שווי המצב החדש שמאי התובע מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה", וזאת בנוסף לעובדה שאינו משכלל את תרומת שווי החניה במצב החדש. מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין - אובדן מקום החניה. משכך, יש לדחות את ההפחתה הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום החניה. ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "דירה

ללא חניה".

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 13 מ"ר מחזית החלקה ולגישתו יש להביא בחשבון הפסד של שטח המרפסת החזיתית. טענה זו יש לדחות מכל וכל.

בהתייחס לטענת הפקעת המרפסת החזיתית יצוין כי בסעיף 6.5.4 להוראות התת"ל נקבע מפורשות כי: "*אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית*". לאור זאת, כל טענה בדבר הצורך להפקעת המרפסת ו/או הריסתה, היא שגויה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה ביום 24.10.2017 ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 6:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 2,668,154 ₪ |
| שווי חניה צמודה במרתף | 328,680 ₪ |
| מחסן צמוד בנוי בשטח 5.5 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) | 97,297 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 3,094,131 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 3,080,570 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 39,362 ₪[3] |
| מחסן צמוד בנוי בשטח 5.5 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) | 112,336 ₪ |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9). כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 194,967 ₪[4] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 3,427,235 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

[3] דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.
[4] תוספת שווי עבור מחסן הינה 220,588 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 4/א/23</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **<u>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</u>**.
- **כלומר, <u>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'</u>**.
- **משכך, טענת התובע ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה**

**תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקרו את תמ"א 23/א/4, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.**

- **שמאי התובע הסתפקו בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **<u>תכנית 4658</u>** – 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.**
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>.**
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>.**
- **<u>לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאיינת כליל</u>.**
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>.**

**<u>שגה שמאי התובע עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות</u>**

- שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעת, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, **בחוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.**
- משכך, **<u>גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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 התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).</u>**
- **<u>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</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**

- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה וכן הפסד מרפסת בחזית החלקה וזאת עקב הפקעה של 13 מ"ר על ידי התכנית.

<u>שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכו של נכס התובע 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.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיו של התובע 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, 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 ש**מפלס 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.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- **<u>נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי</u>**.
- 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 התובע.**
- 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 – <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).</u>**

- 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.
- נבקש להפנות בעניין זה גם לשומה המייעצת של השמאי המכריע דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס להשפעתה של תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, אשר אומצה על ידי ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה מיום 6.11.2022 בעניין פרימור, הנ"ל.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ביחס לנכס בגין שינוי תוואי קו המתע"ן</u>**.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו צמודה חניה מקורה פרטית בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ה' ומחסן צמוד במרתף המסומן באות ד'.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה כאמור ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 **<u>יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם</u>**.
- בנוסף, כפי שהובא בחשבון במסגרת חוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובע מביאים בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "**דירה ללא חניה**" במצב התכנוני החדש, זאת בנוסף לעובדה שאינם משכללים את תרומת שווי החניה במצב החדש, לפיכך מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין – אובדן מקום החניה. בהתאם לאמור, יש לדחות את ההפחתה הכפולה ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום חניה ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "**דירה ללא חניה**".
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית,

במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.

- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- כן יובהר, כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בכל הנוגע להפסד שטח מרפסת בחזית המבנה לאור ההפקעה המסומנת.
- סעיף 6.5.4 לתת"ל 70א', קובע באופן מפורש כי "אין בהפקעות שסומנו בתשריט התכנית כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות או למנוע השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית". לפיכך, יש לדחות טענה זו בדבר הצורך להפקעת המרפסת ו/או הריסתה.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי במקביל לאישור תת"ל 70א' אושרה ביום 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "**תכנית משלימה**" לתת"ל ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של תכניות המתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

**<u>סוף דבר</u>**

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט׳ לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת״ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 7**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס׳ 50**
**תובע: מורדוביץ סטפן ז׳ק נעם**
**בא כוח התובע: עו״ד קורניצר רפאל**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת״ל/70א׳** – 720,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו״ד שמאי התובע ידיד בירן):</u>**
הפסד חניה סגורה מקורה ופרטית במכפיל הצמודה לדירה בבנין חדש.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת״ל70/א 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 ה״ה דורון חבקין ו-

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

**תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:**

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 7 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יג' (משותפת לת"ח 7 ו-16).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח

במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 7 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 7 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

במסגרת תחשיב שווי המצב החדש שמאי התובע מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה", וזאת בנוסף לעובדה שאינו משכלל את תרומת שווי החניה במצב החדש. מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין - אובדן מקום החניה. משכך, יש לדחות את ההפחתה הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום החניה. ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה".

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1 : שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 7 :</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו׳ בנוי דירתי (מקדם אקו׳ 1) | 47.42 מ״ר |
| שווי מ״ר בנוי | ₪ 44,226 |
| סה״כ | ₪ 2,097,197 |
| שווי חניה צמודה במרתף | ₪ 252,917 |
| סה״כ שווי מצב קודם | ₪ 2,350,114 |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו׳ בנוי דירתי (מקדם אקו׳ 1) | 47.42 מ״ר |
| שווי מ״ר בנוי | ₪ 51,062 |
| סה״כ | ₪ 2,421,360 |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | ₪ 29,521[5] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ״ר (מקדם אקו׳ 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | ₪ 97,484[6] |
| סה״כ שווי מצב חדש | ₪ 2,548,365 |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת״ל 70א׳ ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב״כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת״ל 70א׳.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת״ל 70א׳ – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת״ל 70א׳</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת**

[5] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.
[6] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 4/א/23</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **<u>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</u>**.
- **<u>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'</u>**.
- **שמאי התובע הסתפקו בתיאור כללי של תמ"א 4/א23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>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</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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 התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.

- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).</u>**
- **<u>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</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו קיימת חניה אחת צמודה במסומנת באות יג במשותף עם חלקת משנה 16 במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח

קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.

- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- 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.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

**<u>סוף דבר</u>**

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

**בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה** :

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>3 - - 26-0009ב' | **- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022- תת חלקה :7**<br>**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א** |

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 5**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50**
**תובע: אמו יוסי**
**בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת"ל/70א'** – 490,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 5 קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ב'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח

במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 5 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 5 הואיל ולדירה צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 5:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 84.25 מ"ר אקו' |
| שטח אקו' חצר צמודה (104.1 מ"ר במקדם אקו' 0.3) | 31.2 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 115.45 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 5,105,892 ₪ |
| שווי חניה צמודה במרתף | 328,680 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 5,434,572 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 84.25 מ"ר אקו' |
| שטח אקו' חצר צמודה (104.1 מ"ר במקדם אקו' 0.3) | 31.2 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 115.45 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 5,895,108 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 39,362 ₪[7] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9). כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 194,967 ₪[8] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 6,129,437 ₪ |

[7] דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

[8] תוספת שווי עבור מחסן הינה 220,588 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.

- **<u>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'</u>**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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 התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).</u>**
- **<u>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</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.

- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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**.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה

הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.

- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 9**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50**
**תובעת: סולטן שנה לואיז**
**בא כוח התובעת: עו"ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת"ל/70א'** – 440,000 ₪.

**<u>טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו-

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

**תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:**

שמאי התובעת טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובעת בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 9 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ט' (משותפת לת"ח 4 ו-9).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 23/א/4 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, תמ"א23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 23/א/4 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 23א/4 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח

במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 9 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 252,917 ₪.

שמאי התובעת אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 9 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובעת אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאית התובעת להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 9:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 2,668,154 ₪ |
| שווי חניה צמודה במרתף | 252,917 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 2,921,071 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 3,080,570 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 29,521 ₪[9] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 97,484 ₪[10] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 3,207,575 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

---

[9] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

[10] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובעת עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, 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**.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. 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'.**
- **שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

- כאמור, שמאי התובעת התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית 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 לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.

- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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**.
- לטענת התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובעת מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה

הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.

- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט׳ לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת״ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 13**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס׳ 50**
**תובע: עטיה סלומון**
**בא כוח התובע: עו״ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת״ל/70א׳** – 335,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו״ד שמאי התובע מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת״ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו-יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 13 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יב' (משותפת לת"ח 1 ו-13).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א/23 ניתן למצוא גם

בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 23/א/4 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסחמה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 13 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 13 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 13:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 2,668,154 ₪ |
| שווי חניה צמודה במרתף | 252,917 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 2,921,071 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 60.33 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 3,080,570 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 29,521₪[11] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 97,484₪[12] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 3,207,575 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא**

[11] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

[12] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין איריט יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את</u>**

**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'.**
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- 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 התובע 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 לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם**

**נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.

- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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**.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון (המסומנת באות יב).
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- 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.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש

להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט׳ לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת״ל/70א.
בישיבתה מספר 0013-22ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תתי חלקה: 3,4**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס׳ 50**
**תובע: מרדכי אליה קמל**
**בא כוח התובע: עו״ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת״ל/70א׳** – 355,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו״ד שמאי התובע מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 20/05/2026 | **- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07277 - תתי חלקות: 3,4** |
| 26-0009ב' - - 7 | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א** |

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 4 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ט' (משותפת לת"ח 9 ו-4).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא

בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 23א/4 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 23/א/4 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 4 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 4 הואיל ולחנות צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 4:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי מסחר (מקדם אקו' 1) | 20 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי (מסחר) | 41,352 ₪ |
| סה"כ | 827,040 ₪ |
| שווי חניה צמודה במכפיל במרתף | 252,917 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 1,079,957 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי מסחר (מקדם אקו' 1) | 20 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי (מסחר) | 47,744 ₪ |
| סה"כ | 954,880 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 29,521 ₪[13] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 97,484 ₪[14] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 1,081,885 ₪ |

[13] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

[14] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:

- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.
- **<u>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'</u>**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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 התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>.**
- **<u>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</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062

למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.

- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

## <u>מענה לגופן של טענות</u>

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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**.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע למעשה שוויה של חלקת משנה 4 וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכה של חלקת משנה 4 בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לחלקת משנה 4 בעניינו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר תביא בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.

- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכה של חלקת משנה 4</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע</u>:**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט׳ לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת״ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 14**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס׳ 50**
**תובע: ליאני פיליפ ליאון**
**בא כוח התובע: עו״ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת״ל/70א׳** – 405,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו״ד שמאי התובע מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.
**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת״ל70/א 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 ה״ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.</u>

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026 | - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07281- תת חלקה: 14 |
| 26-0009ב' - - 8 | דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א |

**<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 14 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ידי' (משותפת לת"ח 12 ו-14).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל

של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 14 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 14 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 14:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 95.31 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 4,215,180 ₪ |
| שווי חניה צמודה במרתף | 252,917 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 4,468,097 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | |
| שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1) | 95.31 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 4,866,719 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 29,521 ₪[15] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 97,484 ₪[16] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 4,993,724 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

[15] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

[16] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין איריט יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- 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.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובע 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**.

**<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** 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 בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.

- **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'.**
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- 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 התובע 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 לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.**
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר

תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

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

## <u>מענה לגופן של טענות</u>

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת באות יד ומשותפת עם חלקת משנה 12.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית</u>**

**<u>עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס</u>**.

## <u>סוף דבר</u>

- 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 לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 13/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט׳ לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת״ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6906 חלקה: 150 תתי חלקה: 15,17**
**כתובת: רחוב בן יהודה מס׳ 50**
**תובעים: בוג׳דיד ג׳יל ו- בוג׳דיד ג׳וסלין**
**בא כוח התובעים: עו״ד קמחי שלמה**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת״ל/70א׳** – 1,624,000 ₪.

**<u>טענות התובעים (מתוך חוו״ד שמאי התובעים מוטי זוטא):</u>**
פגיעה בשווי הנכסים כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכסים.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת״ל70/א 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 ה״ה דורון חבקין ו-

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

**<u>תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>**

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

לחלקת משנה 17 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יא' (משותפת לת"ח 11 ו-17).

לחלקת משנה 15 קיימת הצמדה של שתי חניות רגילות בקומת המרתף העליון המסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות ז' ו-ח'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/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. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה 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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם

בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

בהתייחס לחלקת משנה 17 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ - 252,917 ₪.

לחלקת משנה 15 מאחר ולנכס שבנדון קיימת הצמדה של שתי חניות רגילות במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 17 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

בהתייחס לחלקת משנה 15 הואיל ולדירה צמודות שתי חניות רגילות במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪ לכל מקום חניה, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

<u>להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 15:</u>

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1) | 93.74 מ"ר |
| מרפסת גג בשטח של 30 מ"ר (במקדם אקו' 0.3) | 9 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 102.74 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 4,543,779 ₪ |
| שווי 2 חניות רגילות צמודות במרתף | 657,360 ₪ |
| מחסן בנוי בשטח של 3.8 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) | 67,223 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 5,268,362 ₪ |
| שווי מצב חדש | |
| שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1) | 93.74 מ"ר |
| מרפסת גג בשטח של 30 מ"ר (במקדם אקו' 0.3) | 9 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 102.74 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 5,246,110 ₪ |

| | |
| --- | --- |
| תוספת דמי שימוש ב-2 חניות עד לחסימה | 78,724 ₪[17] |
| מחסן בנוי בשטח של 3.8 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) | 77,614 ₪ |
| תוספת שווי ל- 2 מחסנים במרתף בשטח של 12 מ"ר כ"א (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) בהתחשב בדחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 389,935 ₪[18] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 5,792,383 ₪ |

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 17:

| שווי מצב קודם | |
| --- | --- |
| שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1) | 81.25 מ"ר |
| מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר (במקדם אקו' 0.3) | 13.5 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 94.75 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 44,226 ₪ |
| סה"כ | 4,190,413 ₪ |
| שווי חניה צמודה במכפיל במרתף | 252,917 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 4,443,330 ₪ |
| שווי מצב חדש | |
| שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1) | 81.25 מ"ר |
| מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר (במקדם אקו' 0.3) | 13.5 מ"ר אקו' |
| סה"כ שטח אקו' | 94.75 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר בנוי | 51,062 ₪ |
| סה"כ | 4,838,124 ₪ |
| תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה | 29,521 ₪[19] |
| תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%. | 97,484 ₪[20] |
| סה"כ שווי מצב חדש | 4,965,129 ₪ |

**משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

**<u>חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>**

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין,

---

[17] דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.
[18] תוספת שווי ל-2 מחסנים הינו 441,176 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 389,935 ₪
[19] דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.
[20] תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

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.
- **דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי התובעים עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, 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.
- 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**.
- 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', 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 בן יהודה. 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'**.
- **שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א'/4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **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, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.

- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

**<u>שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>**

- שמאי התובעים התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- 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'.
- 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 - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).</u>**
- **<u>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</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**, על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

**<u>מענה לגופן של טענות</u>**

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית 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.**
- לטענת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכסים וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- **יש לדחות את טענת התובעים מכל וכל.**
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לחלקת משנה 17 בעניינו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון ביחד עם חלקת משנה 11 (חניה המסומנת כחניה יא).
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, 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, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים</u>**.

**<u>סוף דבר</u>**

- 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 לנכסים מושא

התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', 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.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

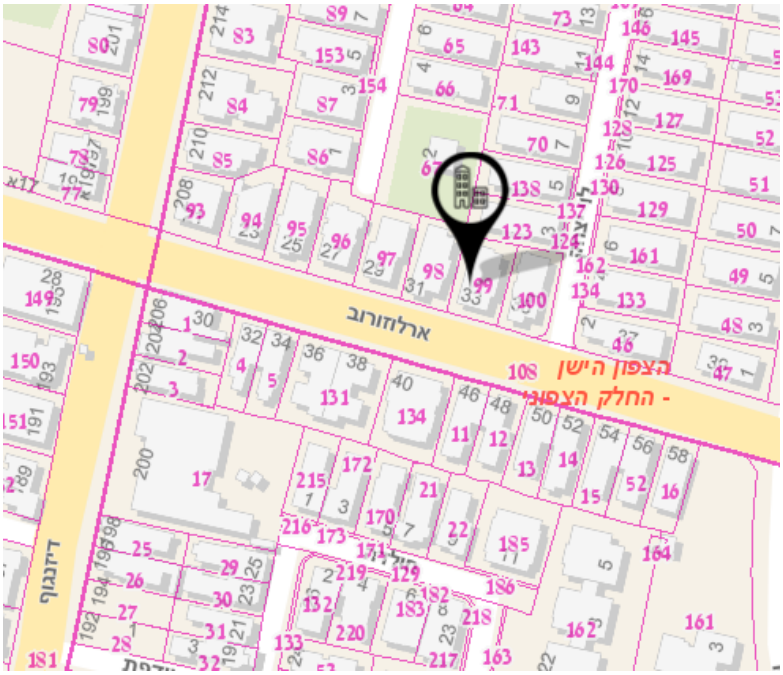
**לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
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 שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 2**
**כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33**
**תובע: מאירוף בן ציון**
**בא כוח התובע: עו"ד וירניק גיל**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תא/5000** – 165,000 ₪.
**תת"ל/70א'** – 3,218,000 ₪.

**<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מר רן וירניק):</u>**

**תא/5000** –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

**תת"ל/70א'** –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>**

<u>תכנית 5000</u>
כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000.
תכנית 5000 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.
לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
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.
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.
בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי מכריע | האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים |
| --- | --- | --- | --- |
| שלמה 44 | 7052/56 | עומר סרחאן | לא |
| מיקוניס 8 | 6976/204 | נאוה סירקיס | לא |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| שלמה 46-48 | 7052/57 | אבישי זיו | לא |
| פרי מגדים 6 | 7093/49 | דוד טיגרמן | לא |
| רציף הרברט סמואל | 7407/2 | עומר סרחאן | לא |
| עמק ברכה 3 | 7110/160 | נורית ג'רבי | לא |

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

<u>תת"ל/70א'</u>

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:

- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60- db55) ואף נמוך ממנו.

בנוסף, 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 ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר , בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל .
ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש

התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

א. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

ב. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

ג. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מאירוף בן ציון, ת.ז 054505276, בעל הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 2 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:
תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");
תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(התכניות יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,383,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).
למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 165,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים).
כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026 | **- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 2019-13655** |
| 0009-26ב' - - 10 | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000** |

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,218,000 ₪ (שם).

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראי שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש
תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת).

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

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

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בערר תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "ערר תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי

חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים.

ראו' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

ראו' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").
ראו' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 18-08-9008 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020.

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.
לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.
החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026 | **- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 2019-13655** |
| 0009-26ב' - - 10 | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000** |

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000– כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.
בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
ראו גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000 כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.
ראו בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.
בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(5א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).
נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 78-77).
מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.
דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראו למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או

"מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראי' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראי' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראי' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם).

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראי' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר

(ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.
דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.
חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")
כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.
טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

אובדן מקום חניה
בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.
כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, לנכס הנדון (תת"ח 2) לא מוצמד מקום חניה. משכך, אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר

במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

אשר על כן, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בעניינו.
למעלה מן הצורך יוער, כי גם בתביעות אחרות במבנה, בהן קיימת הצמדה של חניה לנכס, בחינה שמאית כוללת של השפעות התכנית, לרבות הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה, העלתה כי ההשבחה עולה על הפגיעה הנטענת בגין אובדן חניה.

הדברים מקבלים משנה תוקף בעניינו, מקום בו כלל לא קיימת חניה מוצמדת לנכס.

בהקשר זה יוזכר כי אף השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114"), קבעה כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.
יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

אשר על כן, בהיעדר זכות חניה מוצמדת לנכס ובהינתן הפגמים המהותיים שנפלו בחוות דעת שמאי התובעים והצורך בבחינה שמאית כוללת של כלל השפעות התכנית, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בעניינו.
התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול
כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.
ראי' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
ראי' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.
משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.
שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:
מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.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 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.
בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה, ראי עמ' 97.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון לסקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז. אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין שניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן ראי השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).
בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.
לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4.

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>26-0009ב' - - 10 | - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 2019-13655<br>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000 |

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

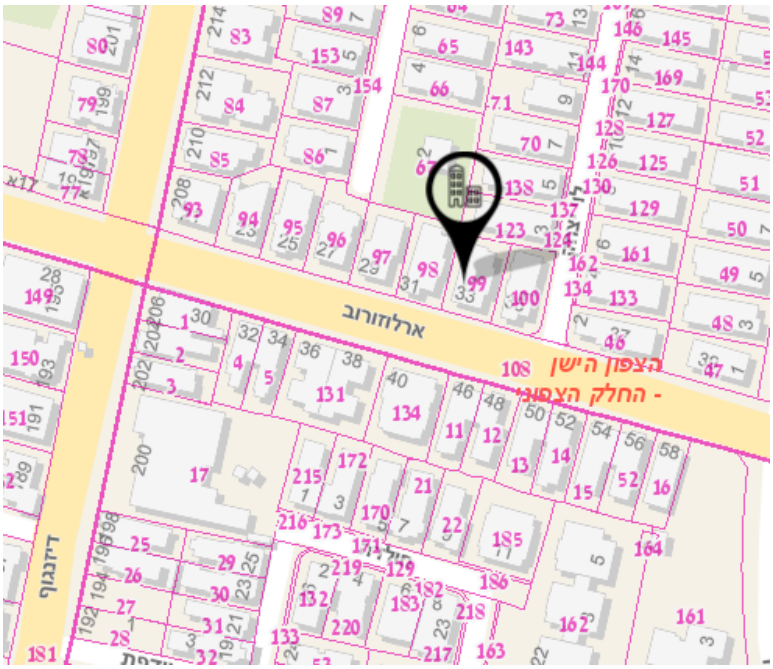
**לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
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 שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת״ל/70א׳.
בישיבתה מספר 0013-22ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 3**
**כתובת: רחוב ארלוזורוב מס׳ 33**
**תובעת: חיים ריטה**
**בא כוח התובעת: עו״ד ירדני רונן**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תא/5000** – 143,900 ₪.
**תת״ל/70א׳** – 4,029,000 ₪.

**<u>טענות התובעת (מתוך חוו״ד שמאי התובעת מר רן וירניק):</u>**

**תא/5000** –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי

הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

**תת"ל/70א'** –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>**

<u>תכנית 5000</u>
כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000.
תכנית 5000 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.
לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
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.
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.
בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין ערוב שימושים:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי מכריע | האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים |
| --- | --- | --- | --- |
| שלמה 44 | 7052/56 | עומר סרחאן | לא |
| מיקוניס 8 | 6976/204 | נאוה סירקיס | לא |
| שלמה 46-48 | 7052/57 | אבישי זיו | לא |
| פרי מגדים 6 | 7093/49 | דוד טיגרמן | לא |
| רציף הרברט סמואל | 7407/2 | עומר סרחאן | לא |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| עמק ברכה 3 | 7110/160 | נורית ג'רבי | לא |

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

<u>תת"ל/70א'</u>
רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db55 -db60) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, 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 ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר , בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל .
ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.
התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.
תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

ד. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.
ה. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה

למגורים בסביבה.

ו. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.
במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
שמאי התובעת קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
את השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
את השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%), בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל/70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ריטה (טוינה) חיים, דרכון מס' LO353716, בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 3 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,172,900 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעת"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 143,900 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026 | **- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 2019-13794** |
| 0009-26ב' - - 11 | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000** |

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעת יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעת לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעת).

כמו כן, לטענת התובעת, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 4,029,000 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת).

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

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

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת, אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

ראו' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

ראו' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020;

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000– כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/0821/91010 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה

המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראי גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019).

ראי בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(5)א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(5)א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 78-77).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראי למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 14.2 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראי טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית 5000 קובעת שבקומת

הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 15.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 15.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס (עמ' 20 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לפגיעה הנטענת על ידה בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעת על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעת לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם):

עוד ראו': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ראו' בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל

בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר שומת התובעת ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעת לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעת); וכן, טוענת התובעת כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.10), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (בס' 15.2.13) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעת היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעת. במצב הקודם התבסס שמאי התובעת על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.14) יש לדחות גם את טענת התובעת לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 3) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעת שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

ועוד יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעת לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

לבסוף, אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ־210,000 ₪, כנטען בסקר החניות (ס' 14.4 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – ס' 15.2.18), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

ראי' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראי' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.1), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.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 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.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק

(גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראי עמ' 97.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייצגת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן.

כמו כן ראי השומה המייצגת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).

בהקשרה של השומה המייצגת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייצגת וכי יש לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייצגת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייצגת במסגרת ערר תא/ 92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייצגת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).

בהקשרה של השומה המייצגת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייצגת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

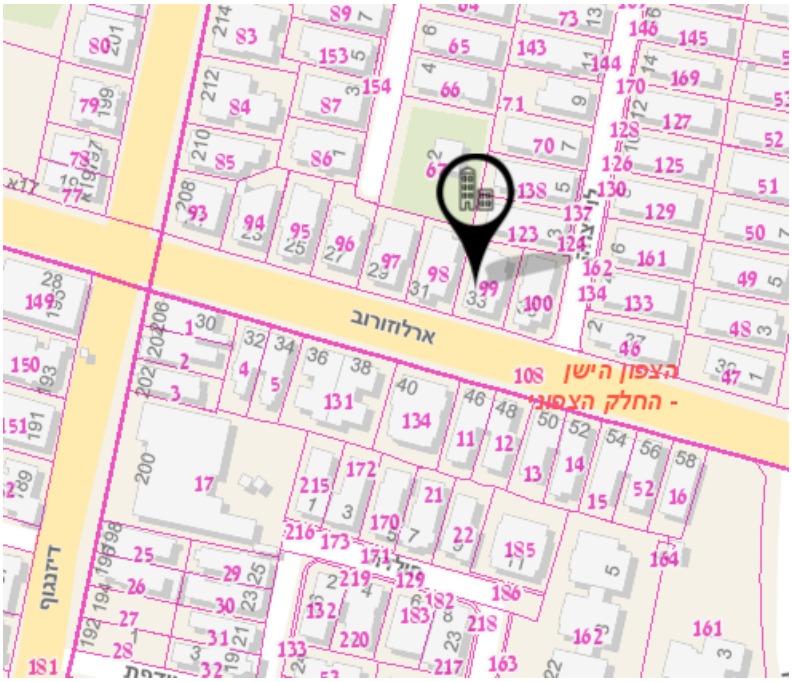
**לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
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 שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת״ל/70א׳.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 7**
**כתובת: רחוב ארלוזורוב מס׳ 33**
**תובעות: שינה צהלה ו- גבאי אורנית.**
**בא כוח התובעות: עו״ד וירניק גיל**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תא/5000** – 177,700 ₪.
**תת״ל/70א׳** – 3,289,000 ₪.

**<u>טענות התובעות (מתוך חוו״ד שמאי התובעות מר רן וירניק):</u>**

**תא/5000** –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

**תת"ל/70א'** –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>**

<u>תכנית 5000</u>

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000.
תכנית 5000 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.
לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
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.
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.
בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי מכריע | האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| שלמה 44 | 7052/56 | עומר סרחאן | לא |
| מיקוניס 8 | 6976/204 | נאוה סירקיס | לא |
| שלמה 46-48 | 7052/57 | אבישי זיו | לא |
| פרי מגדים 6 | 7093/49 | דוד טיגרמן | לא |
| רציף הרברט סמואל | 7407/2 | עומר סרחאן | לא |
| עמק ברכה 3 | 7110/160 | נורית ג'רבי | לא |

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

<u>תת"ל/70א'</u>

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db55 -db60) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, 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 ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר , בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל .
ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

ז. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

ח. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

ט. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי שינה צהלה, ת.ז 054041918 וגבאי אורנית, ת.ז 056685449 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 7 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,466,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 177,700 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים).

כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך

כולל של 3,289,000 ₪ (שם).
רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראי שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.
בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.
תמ"א 38 (על תיקוניה) - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.
בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.
ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.
במצב החדש
תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.
תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת).
תא/מק/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות

למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.
בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).
לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").
עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).
ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").
וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").
עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.
החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).
באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

ראי בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);
יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראי למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").
ראי גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.
ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020;
בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.
יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000
כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.
לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.
החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה
טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000– כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.
בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
ראי גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").
כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.
ראי בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.
בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.
עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(5א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).
נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 78-77).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראו' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראו' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של

תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, לנכס הנדון (תת"ח 7) לא מוצמד מקום חניה. משכך, אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

אשר על כן, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו.

למעלה מן הצורך יוער, כי גם בתביעות אחרות במבנה, בהן קיימת הצמדה של חניה לנכס, בחינה שמאית כוללת של השפעות התכנית, לרבות הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה, העלתה כי ההשבחה עולה על הפגיעה הנטענת בגין אובדן חניה.

הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, מקום בו כלל לא קיימת חניה מוצמדת לנכס.

בהקשר זה יוזכר כי אף השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114"), קבעה כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

אשר על כן, בהיעדר זכות חניה מוצמדת לנכס ובהינתן הפגמים המהותיים שנפלו בחוות דעת שמאי התובעים והצורך בבחינה שמאית כוללת של כלל השפעות התכנית, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

ראי' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראי' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי

תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.
מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.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 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.
בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראי עמ' 97-98.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.
בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה הובהר כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).
כמו כן ראי השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).
בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.
לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).
בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.
הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.
סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים

מהטיעונים המפורטים מעלה.

**בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

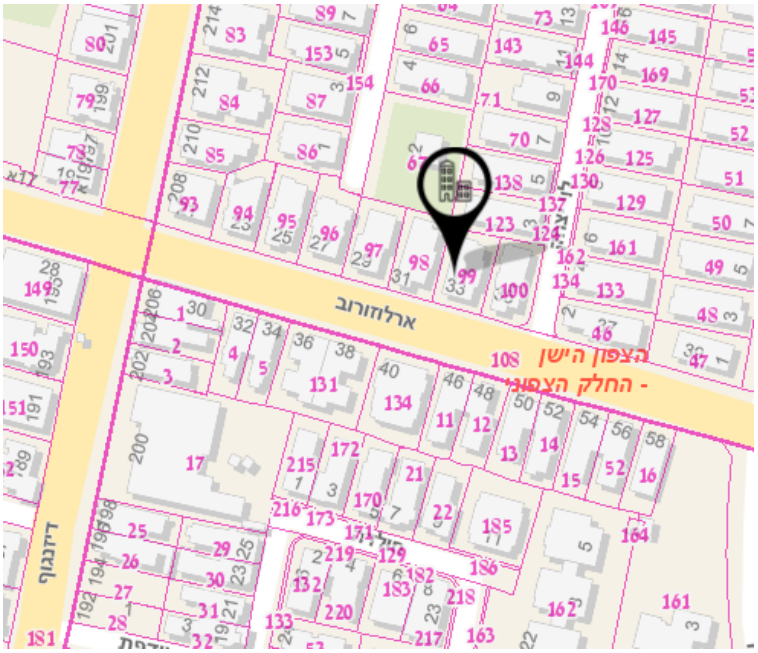
**לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב״כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב״כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
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 שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת״ל/70א׳.
בישיבתה מספר 22-0013ב׳ מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: ״לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה״.

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 9**
**כתובת: רחוב ארלוזורוב מס׳ 33**
**תובעת: בכר גל יעל**
**בא כוח התובעת: עו״ד וירניק גיל**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תא/5000** – 179,400 ₪.
**תת״ל/70א׳** – 4,227,000 ₪.

**<u>טענות התובעת (מתוך חוו״ד שמאי התובעת מר רן וירניק):</u>**

**תא/5000** –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות

פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

**תת"ל/70א'** –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>**
<u>תכנית 5000</u>

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000.
תכנית 5000 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.
לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
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.
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.
בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי מכריע | האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים |
| --- | --- | --- | --- |
| שלמה 44 | 7052/56 | עומר סרחאן | לא |
| מיקוניס 8 | 6976/204 | נאוה סירקיס | לא |
| שלמה 46-48 | 7052/57 | אבישי זיו | לא |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| פרי מגדים 6 | 7093/49 | דוד טיגרמן | לא |
| רציף הרברט סמואל | 7407/2 | עומר סרחאן | לא |
| עמק ברכה 3 | 7110/160 | נורית ג׳רבי | לא |

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

<u>תת״ל/70א׳</u>

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית ״ LRT ״ אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת״ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60- db55) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, 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 ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר , בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת״ל .
ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל״ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: ״עניין פרימור״) אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח׳ ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.
התייחסות לחסימה - בהוראות התת״ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת״ע נתיבי תחבורה עירוניים בע״מ כבר הצהירה מס׳ פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות״ל במסגרת הליך אישור התת״ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע״י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ״ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת״ע, עיריית ת״א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ״י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת״ל 70 א׳, שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ״א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי

מהסיבות הבאות:

י. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

יא. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

יב. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.
במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכבת ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי בכר גל יעל, ת.ז 44529138 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 9 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:
תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");
תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(התכניות יכונו יחדיו להלן: "התכניות").
התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,406,400 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעת"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).
למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן

שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 179,400 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
לטענת התובעת, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעת יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעת לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעת).
כמו כן, לטענת התובעת, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.
בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 4,227,000 ₪ (שם).

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראי שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.
בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.
תמ"א 38 (על תיקוניה) - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.
בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.
ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.
במצב החדש
תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון

מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.
תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת).
תא/מק/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.
בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).
לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").
עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בערר תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).
ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").
וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").
עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.
החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם

אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

ראו' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

ראו' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020;

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000– כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראו' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

ראו' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת

השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(5א) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 78-77).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך.

יוזכר כי לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראו' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראו' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק: בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידה, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח׳ ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח׳ ז׳בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעת, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח׳ ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים ״מתונה יותר״ ברח׳ ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח׳ ז׳בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לפגיעה הנטענת על ידה בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעת על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות כגון הזכויות הכלולות בתמ״א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעת לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראׂ לעניין זה למשל ערר (ת״א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראׂ: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז״ל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: ״עניין פרוסט״).

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ״א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות ״זכות קניינית״ של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת״מ (ת״א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ׳ וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראׂ את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ראׂ בנוסף: רע״א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע״מ 7381/15 ש. דורפברגר בע״מ נ׳ אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו״ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ״א 38) המצמצמת את ״סל הזכויות״ הכלול בתמ״א 38 כ״תכנית פוגעת״ וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ״א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת״א מפי כב׳ השו׳ גלעד הס בעמ״נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו״ב ת״א ואח׳ נ׳ בלו מרבל בע״מ ואח׳ (להלן: ״עניין בלו מרבל״), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ״א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר שומת התובעת ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ״א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעת לבניין ״כלוא״ (עמ׳ 6 לשומת התובעת); וכן, טוענת התובעת כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב (״מגרש כלוא״)

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ״א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת״ל ו/או במסמכיה לא

נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעת היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעת. במצב הקודם התבסס שמאי התובעת על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעת לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 9) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעת שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעת לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

לבסוף, אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ־210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

ראי' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראי' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים

בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.
משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.
שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.
מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.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 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.
בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראי עמ' 97-98.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.
בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).
כמו כן ראי השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).
בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.
לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).
בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.
הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת

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

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

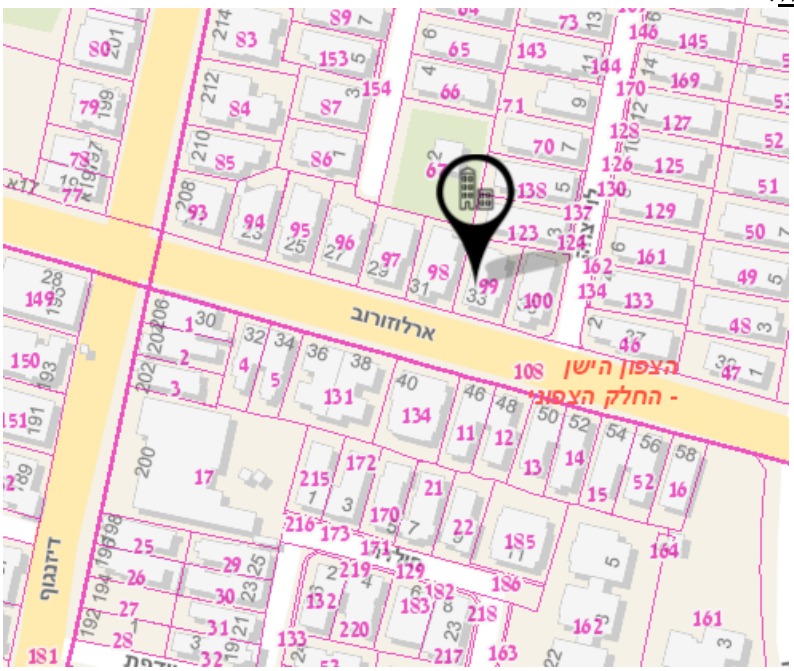
**לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>**

**<u>רקע קודם:</u>**
בתאריך 16/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה הינה תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:"לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**<u>פרטי הנכס התובע:</u>**
**גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 6**
**כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33**
**תובעים: שוימר אמיל ו- שוימר אסתר.**
**בא כוח התובעים: עו"ד וירניק גיל**

**<u>תשריט סביבה:</u>**




**<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>**
**תת"ל/70א'** – 4,190,000 ₪.

**<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):</u>**
**תת"ל 70א'** –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| 20/05/2026 | **- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 2020-10031** |
| 26-0009ב' - - 14 | **דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000** |

**<u>כתב השיפוי:</u>**
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א 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 ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

**<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>**

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db55 -db60) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, 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 ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר , בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל .
ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.
התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות.

בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

יג. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

יד. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

טו. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.
במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכבת ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי שוימר אמיל, ת.ז 002362333 ושוימר אסתר, ת.ז 055886139, בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 6 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").
התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,190,000 ₪ (נכון למועד הקובע של התכנית) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 8.9.2020 (להלן: שמאי התובעים"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).
למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.
תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים). כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית

הקו הסגול בסך כולל של 4,190,000 ₪ (שם).
רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראׂ שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס׳ קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ׳; לאחור – 5 מ׳; צדדי – 3 מ׳; צפיפות: 9 יח״ד לחצי דונם.
בהתאם לתכנית מ׳ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ״ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.
תמ״א 38 (על תיקוניה) התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.
בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ״ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: ״תמ״א 4/א/23״). תכנית זו נועדה להחליף את תמ״א 23א׳, במסגרתה נקבעה רשת המתע״ן במטרופולין ת״א. תמ״א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע״ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ״א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע״ן, העובר בסמיכות למקרקעין.
ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: ״תמ״מ 5״). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ״א 23א׳.
תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס׳ 301 ביעוד ״אזור מגורים בבניה עירונית״, ״ציר מעורב״.
במצב החדש
תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת).
תא/מק/4658 – ״תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע״ן בעיר תל אביב – יפו״ (להלן: ״התכנית המשלימה״) אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע״ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע״ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל

פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע: געו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.
פסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).
לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").
עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).
ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").
וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").
עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.
החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת, אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).
באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").
ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).
יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את

האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020;

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ( "מגרש כלוא").

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 6) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.
יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (על כך יפורט מיד בהרחבה), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.
ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.
בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעים עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).
עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").
למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).
עוד לעניין זה ראו שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.
ראו בנוסף רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);
יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).
ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.
הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38.
לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.
לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.
לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ־210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.
התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול
כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.
ראו החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ר"א ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.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 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.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין שניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן ר"א השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה

הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**<u>חוו"ד מה"ע:</u>**
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**
שכונת שפירא

**כתובת:**
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד׳ הר ציון, ידעיה הפניני, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד׳ חכמי ישראל.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6971 | מוסדר | חלק | 12 | - |




**שטח התכנית:**
כ 18.6 דונם

**מתכנן:** מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדר׳ שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים
גלית אציל-שמאות

**יזם:**
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו.

**בעלות:**

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

**מצב השטח בפועל:**
שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

**<u>הפקדת התכנית :</u>**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומון ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker 30.5.24, שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית.
לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים .

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-24ב' מיום 31/07/2024 תיאור הדיון**:

הראלה אברהם אוזן: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום נוכח הדחיפות לקבל בה החלטה.
תוכנית 4673 היא תוכנית של פרצלציית מוש"ע , שנמצאת בימים אלו בהפקדה. התקבלה בקשה לאורכה להגיש התנגדות לתוכנית ומאחר ומדובר בתוכנית פרצלציה, תוכנית מורכבת עם או"ח שלא בהסכמה, אנחנו ממליצים לוועדה לתת אורכה גורפת להגיש התנגדויות לתכנית לעוד 30 יום נוספים. זאת ההמלצה שלנו.
ליאור שפירא: אנחנו מאריכים את התקופה להגשת התנגדויות ב- 30 יום.

**בישיבתה מספר 0014-24ב' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ,הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים .

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12416 בעמוד 8182 בתאריך 28/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|---|---|
| The Marker | 30/05/2024 |
| ישראל היום | 31/05/2024 |
| מקומון ת"א | 31/05/2024 |

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:

| | | |
|---|---|---|
| .1 | דוד וינרב | תאי שטח 201, 806, 870 |
| .2 | רפאל נוורו | תא שטח 20 |
| .3 | אופפל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי | תא שטח 7 |
| .4 | ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלים במתחם המערבי | תאי שטח 201,870,806 |
| .5 | עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן | תא שטח 1 |

**<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:</u>**

| **התנגדות 1: דוד וינרב** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס' סידורי** | **סעיף בהתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצת הצוות** | **מענה להתנגדות** |
| .1 | .1 | זכויות המתנגד חולקו בשלושה תאי שטח נפרדים (201 בייעוד תעשיה קלה ומלאכה, 870 בייעוד חניון, 806 בייעוד דרך מאושרת).<br>לטענתו, נדרש ע"פ תקן 15 לרכז את הזכויות בתא שטח אחד. | לדחות את ההתנגדות | מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים, ללא שינוי ייעודי קרקע וללא תוספת זכויות.<br>לאור זאת, ייעודי הקרקע בחלקה המערבי של התכנית, ממערב לשד' הר ציון, אינם משתנים ונותרים ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית מאושרת.<br>סעיף 4.2.2(א) מגדיר את שלושת תאי השטח 201, 806, 870 כמתחם תכנון אחד לתכנון מפורט בעתיד, שמימוש הזכויות בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת עתידית שתכלול איחוד וחלוקה בין הבעלים להם מוקצות זכויות במתחם בתכנית הנוכחית.<br>פעולה תכנונית זו משפרת את מצב בעלי הקרקע בהשוואה למצב הקיים, מבחינת ריכוז בעלי קרקע. |
| .2 | .2 | שווי הזכויות חושב לפי 68.48 מ"ר ולא לפי 140.4 מ"ר שהוא השטח הרשום במושע. | לדחות את ההתנגדות | טבלאות איזון וחלוקה מבוססות על הרישום בטאבו, בלשכת הרישום למקרקעין. השטח הרשום בטאבו הוא שטח ברוטו, הכולל בתוכו בנוסף לשטח בייעוד תעשיה, גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, זכויות דרך וחניה ציבורית.<br>במסמך עקרונות השומה, סעיפים 14.2(2) - 14.2(5) פורטו דרכי חישוב הזכויות במתחם המערבי: זכויות הבניה במתחם המערבי חושבו לפי השטח בייעוד לתעשיה לפי 120%, לחניה ניתן מקדם אקוויוולנטי |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | של 0.4 ולשטחי הדרך נקבע מקדם 0.1. הובא בחשבון כי הבעלות (הן במצב המאושר והן במצב מוצע) היא במושעה.<br>שטח המתחם המערבי הוא כ-4.9 דונם, ומתוכו השטח ביעוד לתעשייה הוא 2.358 דונם - וממנו נגזר השטח לחישוב הזכויות.<br>מבוקש להוסיף תיקון טכני: לעקרונות השומה יתווסף סעיף המבהיר את החישוב, כדלקמן:<br><table><tr><th>יעוד</th><th>שטח קרקע</th><th>שווי מ"ר קרקע</th><th>מקדם</th><th>סה"כ</th></tr><tr><td>תעשיה</td><td>2,358</td><td>4,600</td><td>1</td><td>10,846,800</td></tr><tr><td>חניה</td><td>1,240</td><td>4,600</td><td>0.4</td><td>2,281,600</td></tr><tr><td>דרך</td><td>1,309</td><td>4,600</td><td>0.1</td><td>602,140</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>4,907</td><td></td><td></td><td>13,730,540</td></tr><tr><td>שווי מ"ר קרקע בצד המערבי</td><td></td><td></td><td></td><td>2,798</td></tr></table> |
| .3 | ערכי הקרקע לא תואמים את שווי השוק. | לדחות את ההתנגדות | | השווי נקבע עפ"י תכנית מאושרת תא/446 ואינו כולל פוטנציאל עתידי או שווי מחוברים (המבנים אינם מיועדים להריסה). האיזון נערך בהתאם לתקן 15.<br>ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי כך שלא ניתן להתייחס לערכים ספציפיים. |

| **התנגדות 2: רפאל נוורו** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס' סידורי** | **סעיף בהתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצת הצוות** | **מענה להתנגדות** |
| .1 | 2 - 7 | המתנגד הוא בעל חנות פרחים בכתובת חכמי ישראל 3. כיום משמש השטח בחזית החנות (בייעוד שצ"פ) כאזור לפריקה וטעינה וחניית לקוחות.<br>הקמת "גינה ציבורית" מול החנות תגביל את התנועה לעסק ותהווה פגיעה בו. | לדחות את ההתנגדות | (א) תא שטח 20 גובל בשצ"פ במצב המאושר (תא שטח 601) ובהתאם לעקרונות התכנית, לא מוצע שינוי במצבו הסטטוטורי. התכנית אינה מאפשרת צמצום שטחי שצ"פ.<br>(ב) השצ"פ הקיים מול חנות המתנגד מאופיין בריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה ומבחינה תכנונית נכון לשמור על ייעוד הקרקע המאושר ועל העצים הבוגרים בתחומו.<br>(ג) בתאי שטח 1 ו-20, הפונים לשד' הר ציון, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תיבחן הנחיצות והאפשרות להסדרת גישת רכבים לחניה, פריקה וטעינה וכיו"ב. |

| **התנגדות 3: אופפל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס' סידורי** | **סעיף בהתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצת הצוות** | **מענה להתנגדות** |
| .1 | 2 - 3 | הגדרת המגרש אינה נכונה משום שהיא חסרה חלק כלוא שצורף לתא שטח 10 (ידעיה הפניני 18). | **לקבל את הסעיף בהתנגדות** | לאור המסמכים שהועברו ובחינת תצלומי אוויר, מומלץ לקבל את הטענה, להרחיב את תא שטח 7 ולתקן בהתאם את גבולותיו עם תאי שטח 9 ו-10. הגבולות המעודכנים יקבעו ע"י מודד בעת תיקון מסמכי התכנית. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| .2 | 4, 11 - 14 | לתא השטח אליו שויכו המתנגדים שויך בעלים נוסף (אידה צרפתי), באופן היוצר מושעה שלא קיימת כיום, היות והמתנגדים מחזיקים במגרש ללא בעלים נוספים. יש לשאוף להקצות מגרשים נפרדים לבעלות יחידה. | **לקבל את הסעיף בהתנגדות** | בעקבות בדיקה, הבעלים הנוסף (אידה צרפתי) משויכת בסקר המחזיקים, לפי נתוני ארנונה, לכתובת חכמי ישראל 1, ומוקמה בטעות בתא שטח 7.<br>לאור זאת, תועבר אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20. |
| .3 | 15 | ככל וישויכו בעלים נוספים לתא השטח של המתנגדים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | המושעה קיימת בשני מצבי התכנון (המאושר והמוצע). מטרת התכנית היא לצמצם את המושעה הקיימת כיום ככל הניתן, ע"י חלוקתה למגרשים פרטניים ככל הניתן ובהתאם לסקר בעלויות שנערך לתכנית. |
| .4 | 16 | הוראות התכנית וגודל המגרשים במסגרתה לא מאפשרים מימוש זכויות הבניה בחלק מתאי השטח, ובאחרים מובילים לתכנון באיכות אדריכלית ירודה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | התכנית מחלקת את המושע למגרשים פרטניים בהתאם לקיים בפועל.<br>התכנית מציעה פתרונות תכנון המאפשרים חלופות בינוי נוספות על בניה במגרש באופן עצמאי, כגון איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנון גרעין משותף וכיו"ב.<br>באופן ספציפי לתא שטח 7, אין מניעה למימוש הזכויות המוצעות. טענת המתנגד התעלמה מהאפשרות לבניה בקיר משותף בקו בניין צידי 0. |
| .5 | 17 | התכנית הופכת בינוי קיים לחורג מהוראות התכנית ואינה כוללת הוראות מעבר המכשירות בינוי קיים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | סעיף 4.1.2(ב) מגדיר את התנאים לפיהם מתאפשרת תוספת בניה במבנה קיים, גם אם חורג מקווי בניין.<br>התכנית לא סימנה להריסה מבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים במסגרתה, כל עוד אינם חורגים לשטח ציבורי או מהווים מטרד. |
| .6 | 2, בליווי מפת מדידה | המתנגדים מחזיקים בפועל בשטח קרוב לשטח הרשום המוקנה להם ובהתאם למדידה בשטח של כ 316 מ"ר.<br>בחזית המגרש שטח מרפסת פתוחה שאינה כלולה בתא השטח 7. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | (א) המרפסת שלטענת המתנגדים מצויה בחזית המגרש אינה קיימת ע"פ מפת מדידה וכן בצילומים שהוצגו ע"י המתנגדים.<br>(ב) הגדרת המגרשים בתכנית נעשתה בהתאם למצב הקיים בפועל, לפי גדרות ודרכים, באמצעות מפת מדידה אנליטית. הגדרת תא שטח 7 קובעת מגרש שבו נותר מרווח פנוי בין גבול המגרש הקדמי לבין חזית המבנה הקיים.<br>(ג) התכנית מרחיבה את רח' ידעיה הפניני, כמו רחובות אחרים בתחומה, לצורך יצירת זכות דרך מינימלית של 9 מ'. יובהר כי ההפרשה לצרכי ציבור הופרשה מכלל המגרשים במצב הנכנס. |
| .7 | מסמכי שמאי עמ' 25, סעיף "הקצאה | אין יכולת לממש את זכויות הבניה, לאור ההוראה כי בתאי שטח בהם אורך החזית גדול | **לקבל חלקית** את הסעיף | אין מגבלה למימוש זכויות הבניה מהטעמים הבאים:<br>(א) ע"פ סעיף 4.1(ו)(ג)(ג4), "ניתן לחרוג מקו הבניין הצידי המפורט לעיל, עד גבול מגרש, |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | במגרש 7״ | מ-12 מ״א, יהיו קו הבניין הצידי 3 מ׳ והאחורי 5 מ׳.<br>לטענת המתנגד, קו הבניין הקדמי הוא 3 מ׳ . | בהתנגדות | בתנאי תכנון קיר משותף, חופף עם המגרש השכן״.<br>מס׳ הקומות המותר: 3 + קומת גג.<br>הזכויות לתא השטח: 330 מ״ר עיקרי. זכויות סופיות יקבעו בטבלת איזון לאחר תיקון מסמכי התכנית ובהתאם לעקרונות השומה בתכנית.<br>(ב) קו הבניין הקדמי הוא 2 מ׳ ולא כפי שנטען.<br>(ג) השטח בתחום קו הבניין במקרה של בניה בקיר משותף עם שני תאי השטח הגובלים מוערך בכ- 166 מ״ר, בכפוף לאישור סעיף א בהתנגדות. על כן, לא קיימת מגבלת מימוש זכויות.<br>(ד) עם זאת, לאור אי הבהירות ביחס לבניה בקיר משותף, **מבוקש לדייק את סעיף 4.1 ביחס לבניה בקיר משותף במגרשים ייחודיים ובמצבים של מבנים בעלי קיר משותף ברצף של מספר מגרשים (לדוגמה מגרשים פינתיים).** |

| **התנגדות 4: ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלי זכויות במתחם המערבי** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס׳ סידורי** | **סעיף בהתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצת הצוות** | **מענה להתנגדות** |
| .1 | ב1 | על טבלאות האיזון להתחשב באחוז ההפקעה המשוקלל בשני המתחמים ולא עבור כל מתחם באופן ספציפי. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה).<br>לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה לייעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו בייעודים דרך וחניה בבעלות פרטית. |
| .2 | ב2 | אין להקצות במתחם המערבי המערבי זכויות למי שהם מחזיקים מהמתחם המזרחי או לבעלי זכויות שאינם מחזיקים כלל בנכסים. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.<br>בעלים לא משויכים (שלא נמצא קשר ישיר בינם לבין שטחים בנויים במיקום ספציפי) מוקמו במתחם המערבי, משום שהמתחם המזרחי מבונה ברובו ומוגבל ביכולתו להכיל זכויות בניה נוספות, באופן התואם את אופי הבניה המוצע של שכונת המגורים.<br>לעומתו, המתחם המערבי, שיקבל מענה תכנוני עתידי, ממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית אלא פתרון מאוזן ביחס למתחם המזרחי. |
| .3 | ב2 (ס״ק 29) | מבוקש לתקן את הטבלאות ולהעביר 3 בעלים מהמתחם המזרחי למתחם | **לקבל חלקית את הסעיף** | שיוך הבעלים לתאי שטח פרטניים נערך באמצעות סקר בעלויות שהתבסס על ניתוח מסמכי ארכיון, מפגשים עם הציבור, סיורים בשטח וביקור במבנים לצורך השלמת כתובות לא-משויכות. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | המערבי (ולהעניק להם זכויות בתאי שטח 201, 806, 870) כדלקמן:<br>- את הבעלים יוסף כהן מתא שטח 18;<br>- את הבעלים גדעון טור מתא שטח 4;<br>- את הבעלים "בסט אויל" מתא שטח 3. | **בהתנגדות** | בכפוף להעברת אסמכתאות ע"י המתנגדים ביחס לשיוך המבוקש שלושת המתנגדים, תיערך בדיקה חוזרת וככל שיתגלה כי השיוך לתאי השטח במתחם המזרחי נקבע בשוגג, הם יועברו לתא השטח המערבי. |
| .4 | ב3 | יש לקבוע שווי יחסי נכנס לפי מצב הרישומי בנסח ולא שיעור ההפקעה הנובע לכאורה מההחזקה בפועל. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | שווי במצב נכנס נקבע ע"פ תכניות החלות בתחום התכנון, לפי שווי קרקע לתעשיה, לחניה ולדרך, בהתאם לשטח הרשום של כל אחד מבעלי הזכויות. |
| .5 | ב4 | יש להביא בחשבון את מקדמי אי זמינות הקרקע לבניה. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | טענה לאי-זמינות הקרקע לבניה אינה נכונה, משום שהזמינות רק משתפרת לעומת המצב הקיים, היות והחלקה פוצלה לחלקים ומספר הבעלים ליחידת בעלות קטן. |
| .6 | ב5 | טבלת האיזון יש להוריד מתחת לקו את תאי השטח בייעודי "חניה" ו-"דרך". | לדחות את הסעיף בהתנגדות | ייעודי הקרקע בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית מאושרת.<br>המתחם המערבי כפוף להכנת תכנית מפורטת עתידית, שתכלול איחוד וחלוקה, במסגרתה יקבעו השטחים הציבוריים שיירשמו מתחת לקו. |
| .7 | ב6 | אין התייחסות לשווי מחוברים | לדחות את הסעיף בהתנגדות | ההתייחסות למבנים נעשתה עפ"י תקן 15. המבנים הקיימים ע"פ היתר אינם מיועדים להריסה ולכן אין מקום להתייחס למחוברים שכן יש להם תרומה זהה בשני מצבי התכנון. |
| .8 | ב7<br>(ס"ק 41) | עיריית ת"א מקבלת זכויות במתחם המערבי אולם השטח לחישוב זכויותיה הוא לפי שיעור ההפקעה של המתחם המזרחי. | **לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות** | בבדיקת ההתנגדות נתגלתה טעות בתחשיב זכויות עיריית תל אביב בחלק מתאי השטח במתחם המערבי.<br>התחשיב יערך מחדש בהתאם לשאר בעלי הזכויות בצד המערבי, כאמור בעקרונות השומה. |
| .9 | ב7<br>(ס"ק 42) | לא בוצעה ביחס לשטחי העיריה מדידה בפועל, ישנה הסתמכות על נתונים חיצוניים ולכן יש חשש שנפלה טעות בחישוב זכויות העיריה | לדחות את הסעיף בהתנגדות | התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד.<br>השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית מבוססים על מדידת מודד. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור).<br>לעניין זה אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם. |
| .10 | ג (הצעה | ניתן להקצות | לדחות | המתחם המזרחי הוא בעל אופי של שכ' מגורים |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | לפתרון) | מגרשים ריקים ופנויים לבעלים שאינם משויכים. | את הסעיף בהתנגדות | וטיפולוגיית מבנים במגבלות גובה צפיפות ובינוי, לא קיימים מגרשים פנויים המאפשרים הקצאה לבעלים אשר אינם מחזיקים בשטחים בנויים.<br>המתחם המערבי מאפשר מענה תכנוני עתידי, שממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. המענה מאפשר פתרון מאוזן עבור בעלי קרקע רשומים אל מול צפיפות המגורים הקיימת במתחם המזרחי.<br>החלוקה נעשתה לאור העובדה שתכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית.<br>תכנית עתידית זו תוכל לתת מענה לבעלי מקרקעין שאינם מחזיקים במבנים - בזכויות בניה או ע"י יצירת תא שטח עצמאי. |

| **התנגדות 5: עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס' סידורי** | **סעיף בהתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצת הצוות** | **מענה להתנגדות** |
| .1 | ב1 | יש להקצות למתנגדים מגרש עצמאי ללא צירוף בעלים נוסף (ברוטשוולי שלווה) . | לדחות את הסעיף בהתנגדות | ברוטרשווילי שלווה, משויך/ת ע"פ סקר הכתובות שנעשה לתכנית ועל פי רישומי ארנונה, לכתובת ידעיה הפניני 2 - מגרש ריק ומגודר, הגובל במגרש שבו מחזיקים המתנגדים.<br>לאור מיקומו של תא השטח במיקום עירוני ראשי, עם חזית ארוכה לשדרות הר ציון, נכון לאפשר תכנון עתידי איכותי, תוך ייעול התכנון וניצול מיטבי של המגרש.<br>לצורך יצירת מגרש תכנון מיטבי נדרש צירוף הבעלים לתא שטח מאוחד. |
| .2 | ב2 | יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע ומגבלות תכנוניות. | לדחות את הסעיף בהתנגדות | במצב הנכנס מצויה חלקה 12 בבעלות של כ- 240 בעלים במושעה. ברבים מתאי השטח המוצעים בתכנית הוקצו זכויות במושעה.<br>בתא שטח 1 צומצמה המושעה במצב היוצא לכ-4 בעלי זכויות. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מרכיב המושעה כלל, לא במצב הנכנס ולא במצב היוצא. |
| .3 | ב3 | מבוקש לבטל את הדרישה להכנת תכנית עיצוב | **לקבל חלקית את הסעיף, עבור תאי שטח 1 ו-20** | לאחר בדיקה מומלץ לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב ולהמירה בדרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהליך הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) לקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

(ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. לפרסם את ההחלטה והטבלאות יפורסמו לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים למי שרואה עצמו נפגע מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

| מס' התנגדות | מהות ההתנגדות | פרסום 106 לתאי השטח: |
|---|---|---|
| .3 | שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו- 10 | 7, 9, 10 |
| .3 | העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20 | 20 |
| .4 | העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אוויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג. | 201, 806, 870 |

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

**אילן פרי:** דיון בהתנגדויות בשכונת שפירא. מציג את עיקרי התכנית.
כרקע לשמיעת ההתנגדויות אציג כיצד חושבו הזכויות. "שטח הקרקע היחסי" הוא סך כל שטח המושע מחולק לפי בעלויות. זה מה שרשום לאנשים בטאבו. שטח קרקע נטו הוא השטח הזה אחרי שהורידו ממנו שטחי ציבור שכבר אושרו – למשל, בתחום השכונה ישנם דרכים, שצ"פים ושטחי ציבור נוספים. אנחנו מפחיתים אותם באופן יחסי משטח הקרקע היחסי של כל אחד מהבעלים וזה מצטבר לכ-9% בערך. על השטח המוקצה בפועל אנחנו מחשבים את זכויות הבנייה, אחרי הפרשה לצורכי ציבור, שכאמור לא נעשית בתוכנית הזאת אלא בוצעה בתוכניות קודמות.
**ליאור שפירא:** הזכויות חושבו עם הקלות?
**אילן פרי:** לא.
**אודי כרמלי:** זה נושא יחסי, בסופו של דבר זו תכנית אחוזית.
**אילן פרי:** התכנית למושעה 12 שונה ממושעות אחרות בדרום ובמזרח בכך שהיא מחולקת לשני מתחמים שונים מהותית על ידי שדרות הר ציון. המתחם המזרחי הוא טיפוסי לשכונת שפירא - מגרשי מגורים טיפוסיים, מבונים ברובם הגדול. במתחם המערבי יש לנו סככות ומוסכים על ייעודי קרקע מאושרים מלאכה ותעשייה חניה ,חניון ודרך. החניון והדרך לא מומשו ועליהם קיימות סככות. מושעה 12 מתבססת על שלוש תוכניות מאושרות: ממזרח להר ציון תוכנית 590 וממערב להר ציון מצרף של שתי תוכניות: 446 שקבעה את יעוד התעשייה והמלאכה והחניון ותכנית 819 לאזור קריית המלאכה שקבעה דרך שטרם מומשה, שתחבר מזרח מערב.
ניתן לראות את ברקע ייעודי הקרקע המאושרים, תעשייה קלה ומלאכה, חניון ודרך לא ממומשת ועליה את המצב הבנוי בפועל. הסמטה הקיימת ריקה ומאפשרת תנועת רכבים כיום אבל לא תואמת את ייעודי הקרקע המאושרים.
מתנגדים 1 ו-4 קיבלו זכויות במתחם המערבי, מתנגדים 2,3,5 משויכים לתאי שטח ספציפיים במתחם המזרחי.

**<u>דיון בהתנגדויות:</u>**

**דוד וינרב:** בעל נכס במתחם בין סמטת הר ציון לרח' העמל לפני נסח טאבו כ 140מ"ר קרקע. הנכס נרכש לפי תוכנית מאושרת קיימת D יפו והופתעתי לגלות לפי התוכנית החדשה 140 מ"ר הפכו ל60 מטר ויהיה לי זכות על כביש וחניון אבל לא יודע אם זה יהיה בבעלותי. בשורה התחתונה יש התייחסות להתנגדות שלי. בשולי ההסבר צוין שלא צירפתי שמאות להתנגדות כמובן שאם יש צורך אצרף שמאות מקצועית שתבהיר כמה פספוס היה בשווים. אבקש כי הנושא של כבישים וחניונים ציבוריים לא יילקחו בחשבון אלא ירדו מסך כל שטח ורק לאחר ניכוי החניונים והכבישים יחולקו השטחים בין הבעלים.

**עו"ד רונן כהן בשם המתנגדים ישעיהו משה ומרדכי וצילה:** יש טעות, אמרו בהקדמה שעשו מדידה אנליטית שאומרת שלא עשו מדידה כמו שצריך לפחות במקרה שלנו. אנחנו יושבים על 320 מ"ר.
**ליאור שפירא:** יש המלצה לקבל את ההתנגדות.
**עו"ד רונן כהן:** בנוגע לתא השטח?
**אילן פרי:** ההמלצה היא לקבל את בקשתכם להוציא את צילה.
**חיים גורן:** ההתנגדות שלא התקבלו בנושא התכנוני של המגרש.
**עו"ד רונן כהן:** בהנחה שאנחנו מקבלים את אותו המגרש שהוקצה לנו אז נוכל לוותר על הטענה. לעניין השווים של התעשיה , אין פירוט ושקיפות ביחס לערכים של השווים במגורים ביחס לתעשיה, יש התייחסות שמאית בחוו"ד. יתר הדברים מתנקזים לאותם טענות שיש המלצה לקבלן.

**אסף לוי שמאי בשם ברמי:** יש ספק אם ניתן לקרוא לתכנית איחוד וחלוקה. יש 2 מתחמים - תעסוקה ומגורים בחלקה במושעה, זאת אומרת שלכל אחד יש זכויות בשני המתחמים גם אם הוא מחזיק שטח אחד בפועל באחד המתחמים, יש שיעורי הפקעה שונים לכאורה בשני המתחמים. בקביעות השווי במצב

הנכנס הורידו לנו שטחים באופן שמשנה מאוד את החלקים היחסיים בטאבו. מי שבמגורים מקבל יותר ממה שמגיע לו ומי שבמתחם התעסוקה מקבל פחות ממה שיש לו בטאבו, זה מצב שהדעת לא סובלת.
**חיים גורן:** בכמה מורידים?
**ליאור שפירא:** השאלה התכוונה להפרש בזכויות?
**אסף לוי:** מי שמגורים מקבל כפול ומי שבתעסוקה מקבל 2/3 מהזכויות ממה שרשום בטאבו. בהינתן שהחלקה במושעה ולמי שיש לו חלקים גם בתעסוקה וגם במגורים החלוקה מלאכותית ולא נכונה. פירטתי בהתנגדות אבל יש כמה וכמה דוגמאות לעניין בסעיף 5 להתנגדות. בחלק המערבי יש מגרשים 806 ו-870 שהם ציבורים וניתן להם שווי, הבעיה שמגדלים את השווי באופן מלאכותי ואז אנו מקבלים פחות זכויות. זה אמור להיות ללא שווי מגרשים ציבוריים. נושאים נוספים, למשל מס׳ סידורי בטבלה חסר וקשה לדעת אם זה טעות סופר. לגבי השווי במצב הנכנס שהוא קובע את השווי היחסי שלפיו מקבלים זכויות, אין טבלה שמפרטת את חישוב השווי במצב הנכנס וזה טעם לפגם שאנו לא יכולים להתנגד נכון לתוצאה שהגיעו אליה, אנו לא יכולים להעמיד לוח איזון כהתנגדות לכל תכנית, זה חומר שחסר על פי התקנות ובניגוד לתקן 15. נושא הצגת התחשיבים הוצג השווי למטר וזה חייב להתקיים, בוודאי שבמתחם של התעשייה לא מקבלים עוד זכויות בניה זמינות והתוכנית לא עושה לנו דבר ועדיין נקבע שווי הרבה יותר גבוה מהמצב הקודם, השאלה היא למה? על בסיס מה? לא פתרו את הבעיה. יכול להיות שיש הסבר אבל הוא לא מופיע בנספח השמאי. עליית שווי בתכנית שאינה מפורטת זו תוצאה לא סבירה ואין דרך לבדוק זאת בדרך שהתכנית הוגשה. לא חושב מקדם אי זמינות במצב הנכנס והיה ראוי להתחשב בשווי. במצב הקיים במגורים משום מה אין את זה ולא חושב מקדם מושעה לחלק המערבי. אין שווי מחוברים וזכויות של עיריית ת״א אבל נראה שהעירייה נדפקת בדיוק כמו הבעלים והוא מקבלת שם זכויות.
**רועי אלקבץ:** אתה טוען שלא קבלת מענה שמאי כלשהו?
**אסף לוי** : זו לא פעם ראשונה שהחומר הזה חסר.

**שיר אביב שמאית מייצגת עמרם דוד ואח׳:** יכול להיות שקבלנו מענה ולא ראינו את ההמלצות. אנחנו עם בעלים נוסף וביקשנו בעלות יחידה על המגרש ולסווג מגרש נוסף לבעלים שהכלילו אותו איתנו. נדרש להכין תוכנית בינוי ועיצוב ובקשנו לבטל את הדרישה הזו או לכל הפחות להביא מקדם הפחתה לאור העיכוב שדרישה כזו יכולה לייצר.

**אילן פרי** : משפחת מויאל הגישה התנגדות אחרי ההכנות לדיון הוועדה. לפי הנחיית הלשכה המשפטית אנחנו שומעים את התנגדותם ונענה לה בעל-פה מחוץ לסדר היום.
**הראלה אברהם אוזן:** בתכנית רה פרצלציה אנחנו נוהגים בצורה מקלה, שומעים התנגדויות הגם שלא הוגשו בזמן בסוף מדובר בזכויות קנייניות ועושים הכל כדי למצות את הבירור בהקשר שלהם.
**ליאור שפירא:** אנו גם לא יודעים מה המענה?
**הראלה אברהם אוזן:** אנו נקשיב לו ולאחר מכן בדיון הפנימי נקבל החלטה.
**ליאור שפירא** : ממתי ידוע על ההתנגדויות?
**אילן פרי:** ההתנגדות הוגשה יום לאחר סיום ההכנות.
**ליאור שפירא** : למה רק עכשיו? אבקש להבא להעביר לנו את ההתנגדות לפני הדיון.

**עו״ד גלעד נאמן:** האיחור נובע מחוסר ידיעה, למרות שהבעלים מחזיקים ב-4.2% משטח החלקה ומוכרים למחלקה המשפטית במסגרת הליכים המשפטים שמתנהלים בחלקות 4,6 איש לא פנה אלינו ועדכן. מאחר ועיקר ההתנגדות הוא על בסיס שמאי, עיקר הטעון נוגע להפרדה בין החלק המזרחי למערבי, בין החלק של המגורים לתעשייה, זה גם חלק עיקרי מחוו״ד השמאי ולפער הדרמטי באחוז ההפקעה בין שני החלקים, בפער הדרמטי בשווים. המקרה שלנו שונה אנו לא מחזיקים לא במערב ולא במזרח ולכן זה מקומם שבעתיים, לקחו בצורה שרירותית והחליטו שנוח יותר למקם אותנו בחלק במירכאות ״הזול יותר״ בחלק התעשייתי.
**ליאור שפירא:** אתם מעדיפים להיות משויכים לחלק המזרחי?
**עו״ד גלעד נאמן:** הטיעון השמאי הוא שמדובר במושעה, השווי צריך להיות משוכלל בהיבט אחוזי ההפקעה ובהיבט והשווים. הלקיחה והשיבוץ שלנו בצורה שרירותית ללא כל הסבר, בבעלות במושעה מדוע דווקא למי שלא מחזיק בקרקע למי שניזוק למי שעל פניו כולנו הרי יודעים, שיש פה אנשים שמקבלים מעבר לשטח הרשום שלהם בגלל פלישות אז מי שנהנה זה גם על גבינו, זה הטיעון בהיבט המשפטי.
**ליאור שפירא** : האם הייתם מציעים שניקח בחשבון שתהיה תוספת שטחים וזכויות לצד המערבי ואז יהיה מותר לחלק באופן יחסי?
**עו״ד גלעד נאמן** : על פניו התשובה היא כן, אין לנו שום כוונה להחזיק את המקל משני הקצוות.
**ליאור שפירא:** במסגרת התוכניות שהעירייה מקדמת שם אתה סבור שמרשיך קיבל מעט זכויות?
**עו״ד גלעד נאמן:** לטעמנו כן.
**ליה נחשון שמאית** : מדובר בחלקת מושע. למצב החדש יש להביא שווי של כל בעל זכות בהתאם לשווי בלתי מסוים שהוא כולל גם שווי של מגורים וגם שווי של תעשייה באופן יחסי, כפועל יוצא מזה גם כמו שאמרו יש פה שיעורי הפקעה של עשרים אחוז לעומת חמישים ושתיים אחוז שיוצרים אפליה משמעותית

למגורים בצד המזרחי. לא חולץ מע"מ מהשווי למ"ר מבונה שגם הוא גרם לאפליה בצד המזרחי, נבקש לקבל תחשיבים שלא הוצגו.
**ליאור שפירא:** את מכירה את הזכויות העתידיות מכח תוכנית המתאר 5500 ? אם התוכניות יעברו, הזכויות שיהיו באזור, את מכירה?
**ליה נחשון :** לא, אני לא מכירה.
**עו"ד גלעד נאמן:** ככל שהתוכניות הללו המשביחות יעברו גם יחול היטל השבחה ולכן ראוי לבדוק את השווים בהתאם לתכנית קיימת.
**ליאור שפירא:** ייתכן ונקבל את המלצתך. נא להקריא את התנגדות מס' 2.
**אילן פרי:** התנגדות רפאל נברו הוא בעל חנות פרחים. מקריא את ההתנגדות שלו.

**מענים להתנגדויות:**
**אילן פרי:** מקריא את המענים מתוך הדראפט. בנוסף לאנשים שיושבים בחלק המערבים נשלחו גם בלתי מאותרים.
**דני ארצי** : לפי הטבלה סה"כ 240 בעלים מתוכם 68 במערבי והיתרה 180 במזרחי , הוצגו 30 במערבי ועוד 2-3 במזרחי
**ליאור שפירא:** כמה זה באחוזים?
**אילן פרי:** יש 68 מחזיקים בחלק המערבי. אנשים שלא הצלחנו ליצור איתם קשר ולשייך אותם לנכס ספציפי נקראים לא מאותרים, אנשים שהצלחנו ליצור איתם קשר אבל הם לא קשורים לנכס בנוי נקראים לא משוייכים. בתוכנית הזו גם הלא המאותרים והלא משויכים מוקמו במתחם המערבי ולכן הם לא נמצאים כאן.
ממשיך במענה מתוך הדרפט.

**דני ארצי:** לעניין התנגדות 1, השווי נקבע על ידי שמאית התכנית מבוסס על תב"ע 446 הקיימת ולא כוללים פוטנציאל עתידי או מחוברים ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי לכן לא ניתן להתייחס מעבר לכך
**אילן פרי:** ממשיך להציג מענה להתנגדויות.
**ליאור שפירא:** מה יהיו הזכויות בהתאם לתכנית 5500?
**אודי כרמלי:** רק להזכיר שמדובר בתוכנית שאושרה להפקדה.
**עדי בסיס:** בהסתייגות, זה תלוי בשיקול דעת, בהרבה אישורים ובכפוף לתכנון מיטבי, אבל ניתן יהיה לקדם רח"ק 5 בכפוף להקצאה של 30% עם תמהיל מוטה-תעסוקה שיכול לכלול עד 25% מגורים.
**אילן פרי:** ממשיך במענה להתנגדויות מתוך הדראפט.
**ליאור שפירא:** כרגע אנחנו מפרידים בין החלק המזרחי למערבי.
**אילן פרי:** התכנית לא מוסיפה זכויות אלא מסדירה את המצב הקיים.
**מילי פולישוק:** בשלב מסוים תהיה העצמת זכויות?
**אילן פרי:** לא במתחם המזרחי, זו שכונת מגורים. במתחם המערבי זה סיפור אחר לגמרי, ראשית יש להפרידו מהמתחם המזרחי ובגלל שלא נערכה הפקעה את כולם כותבים באותם יחסים בכל שלושת ייעודי הקרקע, תעשיה דרך וחניון. תכנית עתידית תעשה איחוד וחלוקה תקבע תכנון עתידי, תוסיף זכויות כנראה ותרשום שטחים ציבוריים מתחת לקו.
ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
**אילן פרי:** יש התנגדות נוספת שלא בסדר היום, עו"ד גלעד נאמן.
**ליאור שפירא:** מהי הזיקה של הלקוחות שלך לשטח הזה? לא זיהנו שהם מופיעים בטאבו בבעלות.
**עדי בסיס:** ניסינו לאתר למה לא קבלתם הודעה ולפי הערות בטאבו העבירה את הזכויות לחברה יזמית.
**עו"ד נאמן:** הם רשומים עדיין כבעלים ולכן ההגשה. לשאלתך לא נעשה מאמץ לחברה היזמית הודעה
**עדי בסיס:** האם יש לך נסח טאבו שבו הם מופיעים בו? על פי הנסח העדכני מופיעה רק החב' היזמית
**אודי כרמלי:** בנסח טאבו עדכני לא נמצאת משפ' מויאל כנראה נעשתה עסקה והושלמה.
**עו"ד נאמן** : מאחר והתוכנית פורסמה הסיבה הפורמלית שזה הוגש בשמם.
**הראלה אברהם אוזן** : נוכח מה ששמעת כאן, האם אתה אומר לפרוטוקול שאתה מגיש התנגדות מטעם החברה היזמית?
**עו"ד נאמן:** לא ראינו העברת זכויות ולא הצלחנו להוציא נסח טאבו סמוך לדיון.
**הראלה אברהם אוזן** : נקודת המוצא על פי דברי אנשי המקצוע, אם יש נסח, שמשפח' מויאל לא רשומה בטאבו.
**עו"ד נאמן:** התשובה לפרוטוקול היא שההתנגדות היא גם על דעת מויאל וגם על חברה היזמית ינקו, שהיא החברה שהתקשרה עמם, אני מייצג גם וגם.
**אילן פרי:** סעיף מס' אחד במענה למתנגדים :
מהות ההתנגדות : לאורך השנים נתנה עת"א היתרי בניה מבלי לנקוט צעדים ליידע את בעלי הזכויות במושעה, לא פעלה להריסת מבנים ללא היתר והוציאה רשיונות עסק המתקיימים במבנים ללא היתר, וכתוצאה מהתנהלות זו נותרו המתנגדים ללא מגרש.
מענה הצוות המקצועי : המתנגדים היו בעלי זכויות בחלקה 12 לעת הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה. הם לא תפסו חזקה בחלקה כל השנים שכן שהו בחו"ל. מנסחי הטאבו ההיסטוריים למדים שהמתנגדים קיבלו את זכויותיהם בירושה בשנת 2015 ובשנת 2023 מכרו את חלקם בחלקה.

החלק היחסי שהיה בבעלות המתנגדים היה גדול ואינו מאפשר הקצאת זכויות בחלק המזרחי, שבו מגרשים שמרביתם קטנים וכולם היו תפוסים כבר לעת אישור תכנית תא/590.
הועדה המקומית פעלה ופועלת על פי דין לאורך השנים, הטענה לעניין היתרי הבנייה נטענת ללא ביסוס, בשיהוי ובהליך שגוי ואינה רלבנטית לעת הכנת תכנית רה פרצלציה. לכל ההיתרים שניתנו בתחום החלקה במשך כ- 50 שנים עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי.
המתנגדים נכנסים בנעלי מורישם והם מנועים כעת מלטעון טענות כנגד היתרים שיצאו בחלקה.

סעיף שתיים בהתנגדות: התכנית מכשירה זכויות פולשים ומכשירה בניה בלתי חוקית על חשבון המתנגדים ושאר בעלי קרקע שלא בנו. מחזיקים שבנו, גם אם בחריגה ובפלישה, נהנו מהתכנית הנאה גדולה לעין שיעור מהמתנגדים שלא בנו, ולהם ניתן המקדם של החלק המערבי.
מענה הצוות המקצועי: ראו המענה בסעיף הקודם, התכנית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי גדרות קיימות. מעבר לכך, טבלת ההקצאות מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו וההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים, לפי החלק שאליו שויכו לפי עקרונות השומה, באופן השומר כי החלק היחסי של כל בעל זכויות בתכנית נותר זהה. לאור המצב בחלקה שבה המתחם המזרחי בנוי במגרשים שמרביתם קטנים וכולם תפוסים עוד לעת אישור תכנית תא/ 590, לבעלי זכויות מאותרים ולא מאותרים שאין להם חזקה בתחום המתחם המזרחי הוקצו זכויות במתחם המערבי שנקבע כשטח לתכנון מפורט ובמושעה מצומצמת יותר ביחס למצב הנכנס בחלקה 12 כולה.

סעיף שלוש בהתנגדות: המתנגדים מקבלים את המקדם של החלק המערבי בניגוד לנתונים הקניינים ולמיקום זכויותיהם בפועל. יחס השטח לחישוב זכויות שונה בין שני המתחמים: במזרחי 0.8 ובמערבי 0.48 בלבד. החלוקה לשני מקדמים שונים, בתחום שטח חלקה אחת, שלא עברה פרצלציה, היא שגיאה המובילה לתוצאה שמאית מעוותת. העיקרון מעניק יתרון בלתי מוצדק למחזיקים בחלק המזרחי.
מענה הצוות המקצועי: המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. בנוסף, שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה). לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה לייעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו בייעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף ארבע בהתנגדות: טענה כי לא נשמר העיקרון של מיקום קרוב ככל האפשר של מגרש התמורה ביחס למגרש המקור. מיקום מגרש התמורה רחוק ונופל בערכו ממיקום המגרש שרכש המוריש של המתנגדים בהתאם לעקרון הקירוב המרבי האפשרי, למחזיקים בפועל במתחם המזרחי ולמי שזכויותיו במקור אמורות היו להיות בגבולות שכונת שפירא יש להקצות קרקע במתחם המזרחי.
המענה: אלף, המתנגדים לא הפנו לתפיסה בחלקה במתחם המזרחי ולא הציגו כל אסמכתאות למגרש מקור ספציפי. בית, עקרונות השומה והטבלאות איזון והקצאה בוצעו בהתאם לתקן 15. זכויות המתנגדים רוכזו יחד ומוקצות במתחם המערבי בהתאם לתקן הקובע כי ההקצאה תיעשה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויות וכן המגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר, ובעניינו, כאמור, אין מגרש ספציפי שאליו טוענים המתנגדים.

סעיף חמש בהתנגדות: התכנית מקצה שטחי ציבור על חשבון המתנגדים, עבור מחזיקים בחלק המזרחי, לרבות עבור בעלים שפלשו לשטחי המתנגדים, בעוד שהפולשים אינם נדרשים להקצאת שטחי ציבור.
המענה של הצוות: המתחם המערבי שאליו שויכו המתנגדים על פי המצב התכנוני הקיים נקבע כשטח לחלוקה מחדש והתכנית בעניינו לא משנה זאת. באותו מתחם נקבעו יעודים ציבוריים בבעלות פרטית ולא נערך איחוד וחלוקה בפועל. לפיכך לא בוצעה הפרשה לשטחי ציבור במתחם המערבי ובמסגרת תכנית עתידית יערך החישוב לזכויות להפרשה לשטחי ציבור בהתאם.

סעיף שש: בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית תא/590, באזור מגורים ב'1 היו זכאים המתנגדים לבנות 18 יח"ד לדונם ברוטו, כלומר כמעט 14 יח"ד על השטחים בבעלותם, לפי מגרשים גדולים מ- 750 מ"ר.
הזכויות המוצעות למתנגדים בתכנית המופקדת קטנות מהזכויות המוקנות להם במצב המאושר (תא/590).
המענה: המתנגדים אינם מצביעים על מגרש ספציפי ועל כן ההשוואה של הזכויות בתכנית 590 במצב מאושר למצבם אינה רלבנטית. המתנגדים אינם נכנסים לחלקה ביעוד מסוים אלא הם בבעלות במושעה ללא תפיסה של חלק מסוי
ם. המתחם המערבי נקבע כשטח לתכנון בעתיד ובמסגרת תכנית עתידית יחושבו הזכויות עבור המתנגדים.

סעיף שבע בהתנגדות: התכנית קובעת שווי נכסים על בסיס מיקומם בפועל, תוך התעלמות מהעובדה שלא נערכה פרצלציה וכי כלל הבעלים מחזיקים בחלקה בבעלות משותפת. גישה זו יוצרת עיוות במצב הנכנס

שכן מדובר ביעודים שונים (מגורים ותעשיה) וכפועל יוצא זכו הבעלים שקיבלו זכויות במתחם המזרחי להערכת שווי גבוהה יותר, באופן הפוגע בעקרון השוויון בין כלל הבעלים.
המענה: שוב, המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. שני המתחמים, המזרחי והמערבי, הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות. לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה לייעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו בייעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף שמונה בהתנגדות: תחשיב שווי למ"ר מבונה חושב כולל מע"מ אולם אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ לצורך חישוב הקרקע. המענה: השווי למ"ר תעשייה לא כולל מע"מ. לגבי המגורים - ההתייחסות למע"מ הינה ע"פ תקן שמאי מס' 11א'.

סעיף תשע בהתנגדות: חלוקת השטחים המיוחסים לעיריית תל אביב יפו בוצעה באופן שרירותי. מבוקש הצגת מקור שטחי עיריית תל אביב יפו ושווי הזכויות במצב היוצא, באופן שקוף באמצעות מדידה אנליטית.
המענה: התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד ועל בסיסה נקבעו השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.

סעיף אחרון בהתנגדות: יש לתת ביטוי כלכלי לנושאים שלא ניתן להם ביטוי: שלילת זכויות בניה אופציונליות, פגיעה במיקום מגרש התמורה רחוק מהמגרש המקורי ובעל שווי נחות. המענה: המצב הנכנס מתחשב בכך שהקרקע במושעה ואין חלוקה/הסכמי שיתוף רשומים. כמו המצב הנכנס נקבע עפ"י תכניות מאושרות ללא פוטנציאל.

עד כאן המענה להתנגדות שהוגשה מחוץ לסדר היום.

**מיטל להבי:** יש לא משויכים, לא מאותרים ובעלים, האם יש איזו הבנה מה החלק היחסי של כל אחד?
**ליאור שפירא:** מה שלא ידעו לשייך, העבירו לשטח המערבי.
**מיטל להבי:** נאמר שבשטח המזרחי יהיו זכויות לדיור שזה יותר בעל ערך מהשטח המערבי.
**ליאור שפירא:** זה נכון, אני בדעה לקבל חלק גדול מההתנגדויות ולראות איך אפשר להשוות את הזכויות בין המערבי לבין המזרחי.
**מיטל להבי:** הצד המערבי מאוחד, הגיעו עם עו"ד אחד.
**אורלי אראל:** לכן האפשרות לקדם שם תוכנית היא ריאלית.
**מיטל להבי:** ביחס לשקיפות, לגבי המפה האנליטית, היא חשופה לבעלי הקרקע הם מכירים אותה?
**דני ארצי:** המדידה היא חלק מהתכנית. המצב הנכנס זה מושעה, חלקה 12.
**מיטל להבי:** האם המדידה האנליטית נמצאת בצורה פתוחה לציבור?
**אורלי אראל:** מדידה לא עומדת בפניה עצמה. על המדידה יש תשריט ייעודי קרקע.
**מיטל להבי:** היום יש לי בית, מחר ייקבעו שזה מפעל אני לא יכולה לדעת את השטח?
**אורלי אראל:** יש לך נסח טאבו ובו מצוינים השטחים.
**מיטל להבי:** אז הנסח זו מדידה אנליטית?
**אורלי אראל:** יש מודד שמודד את השטח ולפיו נעשית התוכנית.
**מיטל להבי:** המדידה פתוחה לציבור?
**אורלי אראל:** בוודאי , כמו כל מסמכי התוכנית.
**מיטל להבי:** זה אמור להיות פתוח לציבור, מדובר בקניין.
**דני ארצי:** בנכנס זו חלקה 12 שהיא שטח אחד.
**ליאור שפירא:** היה לנו זאת בדיונים קודמים, יש את הטבלה שמכוחה גוזרים זכויות, צריך לעדכן כמה זה בטבלה.
**דני ארצי:** במצב היוצא המדידה האנליטית קבעה לכל אחד מהמגרשים את השטח שלו, זה לא משהו שמפורסם.
**מיטל להבי:** מדידות זה דבר שצריך להיות פתוח לציבור.
**עדי בסיס:** זו לא תוכנית סטנדרטית.
**מיטל להבי:** תוכנית איחוד וחלוקה אף פעם לא סטנדרטית.
**עדי בסיס:** מתווה פרצלציה במהות הוא חריג כי אתה נכנס עם חלקה אחת גדולה, פוליגון גדול, ואתה מתחיל לחלק למגרשים קטנים. המגרשים הקטנים האלה ולכן אין פה מצב נכנס ויוצא כמו שאנחנו מכירים כל תוכנית אחרת, המצב הנכנס פה הוא חלקת ענק. המצב היוצא פה זה כל אחד קיבל את המגרש שלו. איך אני כבן אדם תמים יודע לדעת שקיבלתי מאתיים מטר? יש את הנתון הזה פה בטבלה.
**ליאור שפירא:** הם רואים את הטבלה?

**עדי בסיס:** היא מפורסמת. לא רק זאת, במסמכי המבא"ת אפשר להוריד את הפוליגון עצמו, באוטוקד כדי שכל איש מקצוע הכי בסיסי יוכל למדוד את זה בעצמו ולשים את זה על מדידה שהוא עורך באופן עצמאי.
**מיטל להבי** : מודד לא יודע לעשות את השיוכים שאת עשית.
**חיים גורן:** הם תמיד שואלים איך הגענו לחישובים.
**הראלה אברהם אוזן** : זה אירוע אחר, זו לא הטענה של מיטל.
**אודי כרמלי:** מקור הטענה שאתם מדברים עליה זה בטבלאות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אנחנו מראים כאן דו"חות שמאי זה לא בכסף עם שמאות של כסף פה אין שמאות של כסף. פה זה אך ורק זכויות בקרקע ואנחנו לא מגשרים כאן בין פערים בין אנשים בכסף. יש להפריד בין איזונים שעושים בכסף ויש דיונים שבהם הטיעונים שהחישובים לכסף לא מספיק ברורים ומדויקים המענה של השמאים היה שזה נעשה בהתאם לתקן 15 אבל זה לחלוטין לא קשור למקרה הזה.
אנחנו לוקחים עוגה ידועה ,שזו החלקה הקיימת, אין עוררים על זה. נתון שני הוא נסח הטאבו. הבעלים של החלקה המערבית, לכאורה היו צריכים לקחת את נסח הטאבו לחלק את כל הזכויות באופן שווה בין כולם ולחלק את החלק היחסי בשטחים הלא מאותרים וללא שום קשר במצב בפועל בשטח.
אבל אנחנו רשות מקומית ויש כאן אנשים שחיים עשרות שנים והעיקרון של הפרצלציה גם בשפירא בתקוה ועזרא והבאנו רווחה לאלפי בתי אב בדרום מזרח העיר, בזה שלא עושים חלוקה בסכין אלא בעין. כולם שווים. לכן, במידה ואתה תופס בשטח עשינו סקרי ארנונה, מדידות וכו'. אנחנו מתאימים את התפיסה שלך לתוכנית. אין סיכוי שהחלק היחסי יתאים אחד לאחד לשטח שיש בפועל, זה מלפני עשרות שנים, אחד פלש לכאן ולכאן אך היא הכי קרובה לטאבו.
התוכנית הזו שונה היות והיא מערבבת בתוך שטחי הפרצלציה שטחים בייעוד מקורי לתעשיה לדרך לשטחים שאינם למגורים ולכאורה בבסיס כולם שותפים עם כולם. בשטח המערבי המתנגדים רוצים את זכויות המגורים, טענה שניה שכל מי שתופס את הקרקע השטח בנוי מאוד אינטנסיבית וצפופה ואנו צריכים לייצר מדידה שלא בהכרח תואמת את השטח וצריך לאזן. כיצד מאזנים? ניתן בכסף או בזכויות.
אנחנו חושבים שלאזן בכסף יצור בלגן, לעומת זאת אם הבעלים מחזיק בקרקע יותר ממה שיש לו בטאבו לאחר שהופחתו השטחים המשותפים, אתה תשלם בזכויות לקופה הכללית, אבל אנו לא מוסיפים מ"ר של זכויות, זו המהות וצריך לזכור את ההבדל בין שטח נתון של קרקע שאין עליו עוררין נסח טאבו שאין עליו עוררין ומדידה אנליטית שאין עליה עוררין. אנו חושבים שנעשה פה צדק והיגיון.
**רועי אלקבץ:** יש טענות שחלק מהחומרים לא הגיעו למתנגדים? ייתכן ואני טועה אבל זה מה שהבנתי.
**ליאור שפירא:** טען זאת רק מתנגד אחד והבנו שהיה החלפת בעלים בנסח.
**מיטל להבי:** למה המפה האנליטית לא מפורסמת? מה היחס בין רשומים לא מאותרים?
**עו"ד כהן:** אם תהיה שקיפות נוכל לעלות על הטעות.
**אודי כרמלי:** איך עליתם על הטעות?
**עו"ד כהן:** לקחנו מודד אבל לא כולם יכולים בפרק זמן כל כך קצר. לא פורסם במבא"ת המלצות הצוות המקצועי.

**אורלי אראל:** זה מפורסם בסדר היום בתכנון זמין.
**ליאור שפירא** : הוא אומר שזה לא קיים, אבקש להבין זאת, נבדוק זאת כעת.
**עו"ד כהן:** אני רואה זאת כעת. בהתנגדות נפתרה בעיית המושעה וגם החזירו את החלקה כפי שהיתה.
**ליאור שפירא** : אאפשר לך לדבר שוב ממליץ לך לקרוא את תגובת אנשי המקצועי.
**עו"ד כהן:** הבנתי אותם. העליתי טענה שיש בעיה של שקיפות בין התעשייה למגורים. מהלך הדיון נאמר שיש אתגר משמעותי שמדובר בחלקה אחת ולכאורה רוצים לתת לכולם באופן שוויוני ומה שיוצא זה שהצד המזרחי מקופח.
**ליאור שפירא:** אנחנו נחשוב איך לפתור את זה.
**עו"ד אסף לוי:** קיבלנו תשובות אבל לא על מה שהתנגדנו. אנו מחזיקים את כל השטח המערבי שזהו שליש מכל החלקה. יש לנו 30 בלתי מאותרים בחלק המערבי, השלושה שביקשנו להעביר הם אנשים שיש להם אחזקה בחלק המערבי, ו-0 במתחם המזרחי. בהתנגדות ציינתי שאפשר לתת בלתי מאותרים גם במגרשים הריקים במתחם המזרחי, ענו לי שאין אז אני מפנה אתכם ל-28 ו-51 שהם מגרשים ריקים ולא להעמיס את כל הבלתי מאותרים אצלנו. מטריד שעושים את ההסדרה בחלק המזרחי, עכשיו לבעלים בחלק המזרחי יהיה מגרש יוכלו להוציא היתר בנייה יוכלו לעשות הכול ובחלק המערבי לא עושים לנו שום תכנון. למה לא לתכנן גם את החלק המערבי?
**ליאור שפירא:** הוועדה תמצא את הדרך לעשות את האיזון.
**עו"ד אסף לוי:** לנושא המושע, זה שקובעים שווי למתחם המזרחי ושווי למתחם המערבי בנפרד אבל המשמעות של מושע זה שכל אחד מהבעלים מחזיק גם פה וגם פה וברגע שהשמאית קובעת שווי יחסי רק על בסיס החזקה בחלק המזרחי או במערבי אז היא מתעלמת מהמושע יש שלושה מתנגדים מהמתחם המזרחי זה לא מפליא כי אף אחד לא יתנגד בסיטואציה כזאת, שם מפעל הפיס וכל המתנגדים שלכם הם במתחם המערבי.
אבקש מהוועדה לשקול את עניין רח"ק 5 לתמוך אותו בתחשיב כלכלי, יש כמות אדירה של בעלים בלתי מאותרים שנצטרך לאתר אותם בכדי לממש. לגבי החניון והדרך ציינתי בהתנגדויות שלא צריך לתת להם שווי אבל לא ענו על השאלה למה? גם התשובה ביחס למחוברים זו תשובה מצויינת אבל לא ראינו

שקיפות, המדידה לא מוצגת וחבל, לגבי מקדם מושע במצב נכנס במצב המערבי הבעיה לא נפתרה, במתחם המזרחי במצב היוצא לא אמור להיות מקדם מושע אבל במצב הנכנס חייב להיות מקדם מושע. אבקש לשקול רח"ק 5 וזה יפתור את בעיית התכנון בשני המתחמים.
**ליאור שפירא**: אתה טוען ניתן רח"ק 5 ואז נעשה את האיזון בין המזרחי למערבי?
**עו"ד אסף לוי:** ניתן תכנון מפורט רח"ק 5, 6 כשנותנים זכויות זמינות לכולם, אז עושים איזון לכל הבעלים במושע אפשר לתת למי שיש זכויות במזרח את הזכויות שלו במזרח אני לא נגד זה. כרגע, השווי היחסי פר בעלים ברמת החלקה החישוב נכון אבל אי אפשר לייחד זאת לבעלים רק תעשיה או מגורים.
**ליאור שפירא**: האם לדעתך במידה וניתן את הזכויות והן יהיו לכל המושעה האם יהיה יותר קל ליזמים בצד המערבי להוציא את הפרויקט לפועל?
**אסף לוי**: חד משמעי.
**דוד עמרם:** זו תכנית שהיא ברכה לשכונה. הבסיס של הפרצלציה בסוף לפשט את התהליך וברובו זה ענין קנייני. לא יכול להיות שבהליך שבא לפשט את הבעלויות לנו מחברים בעלים ואני אצטרך לעשות פירוק שיתוף עם שכן שלא קשור אלינו בשום צורה, זה יוריד את שווי הקרקע ויסרבל את הליך התכנון. המגרש שלנו מספיק גדול ומכובד. תכנונית זה גם לא נכון. התכנית לא נכונה גם ברמה הקניינית שזה עוול וגם ברמה התכנונית.
**רועי אלקבץ:** מה גודל המגרש שלך?
**דוד עמרם:** מעל 500 מ"ר. ברמה הקניינית זה לא הגיוני לחבר אותנו עם אנשים אחרים.
**עו"ד נאמן**: ההתנגדות בשם מויאל ואנקו, שמענו את ההערות גם אם נאמר לנו שאנו עושים טעות אנחנו חושבים שהאיזון ועומדים מאחורי הטיעון השמאי שהאיזון צריך להיות ובתחושה שלנו העובדה כמי שלא החזיקו בפועל אנחנו מוסטים למערב וכך יש עיוות, לטעמנו הבסיס השמאי חורג מתקן 15 ואם יוסיפו מחשבה מחדש יש להתייחס גם לפרמטרים השמאים.
**עו"ד אילן קרמר**: מייצג את בעלי הקרקע במתחם המערבי ממשרד פירון.
**ליאור שפירא:** אתה גם בדעה של השמאות כפי שהציג עו"ד נאמן?
**עו"ד אילן קרמר**: יותר בדעה של מהנדס העיר רק בתיקון קל.
**ליאור שפירא:** השטח שאתה מייצג גדול יותר מהלקוחות של עו"ד מויאל:
**אילן קרמן**: אנחנו מייצגים בעלות כשליש מהשטח בחלקה, את כל סמטת הר ציון 6 דונם.
ועו"ד מויאל מחזיק במזרחי 4.2 דונם, אני מחזיק בקרקע. כל בעלי הקרקע שאני מייצג יש להם נכס. במסגרת החלוקה את ה6 דונם אני רוצה להחזיק אחוז אחד ב6 דונם החדשים שייווצרו, אני רוצה לקבל את הזכויות שלי במתחם התעשיה ועם זה ללכת קדימה.
**ליאור שפירא**: איך אתה צופה שהחלק המערבי יהיה עתיר זכויות והאם זה לא נכון לאזן?
**עו"ד אילן קרמר**: לפני שטוענים טענה כזו צריך לחשוב מה קורה במצב הנכנס. אם רוצים לאזן את הכל צריך לעשות הפקעה על הכל. ההפקעה פה משמעותית מאוד. דבר נוסף, אנחנו בחלק המערבי אנחנו חושבים שרח"ק 5 לא מספיק כי יש חלקות מסביב חוץ מחלקה 12. אם אני בתוך 6 דונם החדשים אני יחד עם בעלים נוספים שאיני מכיר אותם? זה לא סדר. נוצרו לי פולשים בחלקה.
**ליאור שפירא:** כיזם רציני קח אותם ותבנה את הדבר הזה אם נשים אותם בחלקות עצמם הן יעמדו שם ללא השימוש ולכן יש לנו עניין ביזמים חזקים שנכנסים.
**מלי פולישוק:** הם לא באים בידיים ריקות, הם באים עם זכויות.
**עו"ד אילן קרמר**: אנחנו מבקשים שלא יצטרפו אלינו בעלי קרקע שנצטרך להתחלק איתם בעוגה שעוד לא נולדה. דבר נוסף, לגבי חישוב החלקים הרישומיים בחלק המערבי הם נקבעו על סמך שווי ולא על סמך קרקע, אנו מבקשים אחוז מתוך 6 דונם חדשים.

**דיון פנימי:**
**אודי כרמלי:** מה שאנחנו ממליצים לקבל זה לפרסם 106ב', כך שהדיון יחזור על עצמו שוב. זאת אומרת שאנו ממליצים שוקלים לבצע שינויים בתוכנית שהם מהותיים כך שנפתחת הזכות בפני הנפגעים לטעון כנגד השינויים. במקרה הזה יהיו אנשים שלא תהיה להם זכות להגיש 106ב'?
**הראלה אברהם אוזן:** יש פה המלצה לבצע שינויים בתאי שטח מסוים ולהם נשלחת הודעה.
**אודי כרמלי:** אנו מעודדים פרסום 106ב' כי זו הדרך שלנו לדייק את התוכניות כמה שאפשר. לדעתי הוועדה צריכה לעמוד מאחורי ההחלטה זה הנושא העקרוני האם ראוי ונכון לעשות את ההפרדה שבה אנו עושים חלוקה מפורטת בחלק המזרחי ולא עושים אותה בחלק המערבי, זאת אומרת יוצרים מושע חדשה. בסופו של דבר זה לא מצב תיאורטי, אנשים נמצאים שם עשרות שנים, לטענה שאומרים מה משייכים לי אנשים לא מאותרים לחלקה גם לזה הסבר אידיאולוגי תיאורטי נכון, במקרה הכי גרוע יהיה מגרש יחסי שמקבל את הזכויות אבל זה משחרר את כל שאר הבעלים להתקדם הלאה, הבעלים בחלק המערבי
**ליאור שפירא:** אני מבין את התועלת העירונית.
בהנחה שאדם יגור בחלק המזרחי זה אותו בית, מה שהתפספס אנחנו נאשר את תא/5500 ויקרה שכן הוא יוכל להיות שותף בטח המערבי הוא יקבל גם חלק מהזכויות שהמושעה מקנה בחלק המערבי והמזרחיים הם יוצאים בחוסר לטעמי.
**אודי כרמלי:** זו סוגיה. אבל עדיף ציפור אחת ביד מאשר שתיים על העץ. זה עובד בשני הצדדים כלומר אותם אנשים בצד המזרחי יצטרכו לקבל שותפים אחרים ויצטרכו לשלם בחלוקת שטחים משותפים הרבה יותר גדולה. יווצר בלגן יותר מתועלת. המטרה להקטין את הנזק של המושעה ולא לאיין אותו.

**אלחנן זבולון:** אם נחכה כמה שנים ונעשה פרצליה זה יהיה דרמטית אחרת.
**אודי כרמלי:** בדברים האלה המשענת שלכם, בייעודי הקרקע המקוריים הם יושבים בייעודים האלה. מי שישב בצד המזרחי ישב על תב"ע של מגורים.
**ליאור שפירא:** אנחנו באמת חושבים שצריך לעשות פרצליה ואת ההפרדה אבל אם נחכה 5 שנים המזרחים ירוויחו כסף והמערבים יפסידו.
**חיים גורן:** אם בן אדם רוצה לעשות תוספת חדר יש לו בעיה?
**אודי כרמלי:** וודאי שיש לו בעיה.
**אורלי אראל:** משכנתה הוא לא יכול לקבל!
**אודי כרמלי:** בסופו של דבר הם יקבלו משהו משמעותי וזה בעלות קניינית על הקרקע שהיא שלך ותוכל להעביר לדורות הבאים.
**אלחנן זבולון:** הראייה לכך שהאנשים הפרטיים מרוצים.
**רועי אלבץ:** 106ב' זה תהליך עדין, אחד מהדברים שחשוב מאוד כמה שיותר מוקדם לעשות זאת, ככל שהנתונים השמאים בידינו לשקף זאת לציבור.
**אודי כרמלי:** במקרה הזה הכל שקוף.
**אלחנן זבולון:** מתנגד מס' 5 לגבי החיבור של המגרש שלו ולדעתי הוא צודק, אם עושים פרצליה בכדי להפריד ובסוף מחברים לו מגרש, בפרט שזה 60 מ' אתם מצרפים לו פרונקל, כדאי לנטרל אותו
**חיים גורן:** זה גם לא החזית של הר ציון.
**עדי בסיס:** מגרש המתנגד הוא בהר ציון , החשש הוא לא על המתנגד. מדובר באדם שהוא יזם בשכונה שיבוא לקדם תוכנית, אין ערך לוויכוח הזה כי הוא ייקבע בתוכנית איחוד וחלוקה.
הבעיה שנוצר מגרש שאין יכולת לקדם אותו, או שמחברים אותו לקטנים, היתה דילמה אבל אנו לא רואים פה חשש. זה יצור לו מגרש רגולרי אחרת הוא לא יוכל לממש בנייה איכותית.
**אלחנן זבולון:** ראיתי את המתנגד ואת האמוציות שלו, ייתכן ואנו גורמים נזק ופוגעים בחזית הר ציון.
**מלי פולישוק:** בחלקה 12 האם אפשר לחלק אותה ל2 שיהיו 2 חלקות נפרדות 12 א ו12ב?
**ליאור שפירא:** במסגרת איחוד וחלוקה הם מחלקים, כל אחד יודע איפה הוא נמצא ומה זכויותיו
**מלי פולישוק:** אם יש מושע אחת צריך להתייחס אליה עם הזכויות בצורה אחת, הזכויות של המזרח והמערב אמורות להיות באותה חבילה, האם לא נכון לחלק זאת לשתי חלקות נפרדות?
**ליאור שפירא:** איך לעשות זאת?
**מלי פולישוק:** זה מה שאני שואלת אם אפשר לעשות זאת, אני שואלת משפטית.
**ליאור שפירא:** זה מה שאנחנו עושים כרגע, עושים איחוד וחלוקה.
**הראלה אברהם אוזן:** המושע הוא המצב הנכנס ויש כאן אירוע יוצא דופן שיש פה ייעודי קרקע שונים. במצב הנכנס זה המצב, במצב היוצא בצד המזרחי שזה ייעוד המגורים תהיה פרצליה מושלמת ובמערבי יהיה מגרש אחד גדול תכנוני שצומצם ביעוד תכנון לעתיד ששכבת התוכניות החלות שקיימות תישאר מתחת. האיזון שנעשה פה איזון שמאי, אנחנו חושבים שהגענו למצב המיטבי.
**ליאור שפירא:** גם המושע שתישאר, נחלק אותה בעתיד.
**מלי פולישוק:** כל אותם הלא משויכים ישתייכו למושעה המערבית, יש להם זכויות?
**ליאור שפירא:** הם מקבלים זכויות בחלק המערבי.
**אלחנן זבולון:** מה עם ההצעה שהצעתי?
**אודי כרמלי:** המשמעות של ההצעה שלך שנצטרך להגדיר מגרש של 60 מ"ר שהוא לא יוכל לבנות בו כלום
**חיים גורן:** אבל הוא יוכל למכור אותו למתנגד
**אודי כרמלי:** זה משהו שאסור, נקנה לו מגרש שהוא לא יכול לממש אותו. האפשרות היא לצרף אותו ל-4,6 או למגרש 1.
**אלחנן זבולון:** אבל אנו עוצרים את הפיתוח של שד' הר ציון.
**אודי כרמלי:** לא נכון.
**הראלה אברהם אוזן:** מקריאה את הצעת החלטת הוועדה:
לשקול לקבל סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות:
תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.
בדרפט יש טבלה. אציין לפרוטוקול לגבי התנגדות מס' 6 הוקרא המענה המקצועי ובדרפאט שתקבלו תראו ביטוי בטבלה בצורה מסודרת.
**ליאור שפירא:** מאשרים פה אחד.

**בישיבתה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות 3 ו- 4 כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות:

א. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה , בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.

ב. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

| מס' התנגדות | מהות ההתנגדות | פרסום 106 לתאי השטח: |
|---|---|---|
| .3 | שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו- 10 | 7, 9, 10 |
| .3 | העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20 | 20 |
| .4 | העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג. | 870 ,806 ,201 |

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

**<u>דיון בהתנגדויות לאחר פרסום לפי סעיף 106ב':</u>**

הדיון בהתנגדויות נערך ביום 5/3/2025.

פרסום לפי סעיף 106ב' נעשה ב-14/1/2026 ולא הוגשו התנגדויות לאחר הפרסום.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. לקבל את סעיפים 1 ו-2 ולקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
2. לקבל חלקית את סעיפים 3 ו-8 **בהתנגדות 4** (30 בעלי זכויות במתחם המערבי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
3. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
4. לדחות את **התנגדויות 1** (דוד וינרב), **2** (רפאל נוורו) **ו-6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).

5. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-26ב' מיום 06/05/2026 תיאור הדיון**:

נוכחים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

אילן פרי: מבוקש מתן תוקף למושע 12 ובכך מסתיים ענין המושעות שבשכ' שפירא.
מציג את עיקרי התכנית
הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה
ליאור שפירא: אנו מאשרים את התכנית בהתאם להחלטה

| | |
|---|---|

**בישיבתה מספר 0008-26ב' מיום 06/05/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 0005-25ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025 כפי שפורסמו בהליך לפי סעי 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.
3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס' 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו"בסט אוילי" יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

תיקון סעיף בהחלטה, להלן הצעת החלטה מתוקנת

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 0005-25ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025 כפי שפורסמו בהליך לפי סעי 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.
3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס' 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו"בסט אוילי" יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
5. לדחות את התנגדות מס' **6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 0005-25ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025, כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.

3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס׳ 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו״בסט אוויל״ יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
5. לדחות את **התנגדות 6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

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

**מיקום:**
דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.
**כתובת:**
רחובות קיבוץ גלויות , ישראל מסלנט , האסיף,3677,כוכבי יצחק.




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקי חלקות |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6981 | מוסדר | חלק מהגוש | 53,64-80,92, 99,100,242-243,234, 241,245, | 52,54,62-63,98,223,235 |
| 6974 | מוסדר | חלק מהגוש | 142,120,124 | |

**שטח התכנית** : 20.1 דונם

**מתכנן:** אילה רונאל אדר'
**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:**
בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוך מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

**מדיניות קיימת:**
התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא(2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר.
התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית.
פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן.
מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות( תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

**תא\5000 (2016)**

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל *15 קומות בצמתים.
  *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

**תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)**
תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי.
התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.
תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

**עדכון תכנית האב (2022)**
נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

## מצב תכנוני קיים:

**תא/590**–(תוקף 1961)
זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)
יעוד מאושר: מגורים א4
צפיפות: 8 יח"ד לדונם
**פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590** (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

**תא\2039** (תוקף 1982)
תכנון מחדש מגרש 10 ( חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות ,16 יח"ד, ביטול דרך.
ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

**תא\2707** שכונת שפירא(תוקף 1997)
הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית
יעוד מאושר: אזור מגורים א' , אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג'
שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

**מצב תכנוני מוצע**:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור .
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכנותו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט .
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון .
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ- 3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמתיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1.ה בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – **רח"ק 4**

תעסוקה ומסחר- **רח"ק 5**

שטח לבנייני ציבור- **400%**

<u>יח"ד</u>:

צפיפות: 40 יח"ד\דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ92 מ"ר פלדלת (עיקרי +שירות)

סה"כ יח"ד: כ- 242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק , בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ- 9 יח"ד בבנין.

<u>נתונים נפחיים</u>:

מספר קומות: מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית: 55% עד 70%

<u>תשריט מוצע</u>:





**זכויות בניה:**

**טבלת השוואה:**

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 25% * 2 קומות | ל"ר |
| | מ"ר | כ- 7,787 מ"ר בנוי<br>אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד\דונם<br>אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש | תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5)<br>מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4)<br>מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4)<br>ציבורי 3124 מ"ר(400%) |
| גובה | קומות | 2-4 | 8 – 19 קומות |
| | מטר | ל"ר | גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר<br>גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר<br>גובה קומה מסחרית עד 6 מטר |
| תכסית | | 50% | 55-70% |
| מקומות חניה | | ל"ר | תקן החניה המקסימלי יהיה 1:0.8 למגורים ו1:350 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מבינהם. |

**התיחסות לסביבה:**

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב) , אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

**שטחים ציבוריים ומרחב נופי:** שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.
המערך הנופי נעשה תוך התיחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

**שלביות**: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

**תמהיל ומלאי דיור**

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:

כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
כ20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 100-80 מ"ר
כ20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב

- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

**איכות סביבה**

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:

- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האיילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ' .
- אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה . הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
- זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 0504211547017 41DI
תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
- אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

**הידרולוגיה**

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתווך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

**תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן**

- דרך קיבוץ גלויות:

דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"

- רחוב ישראל מסלנט:

רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.

- רחוב כוכבי:

רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב , כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.

אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

**הולכי רגל**

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ~ 3.5 מ' . המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל~3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

**שבילי אופניים**

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו.

בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גליות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

**מיתון תנועה**

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ ~ 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

**תחבורה ציבורית**

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גליות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית.. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות.

קוו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ-175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

**התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.**

**עתיקות:**
התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

**התייעצות עם הציבור**
נערך מפגש בעלים לפני כ6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה .
ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת״צ שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.
ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה ,עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית ״הפרדס הקטן״ הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

**זמן ביצוע**: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

# תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>תא/מק/4246<br>507-0168989 | שם התכנית<br>פרדס קטן | מגיש התכנית<br>ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו | עורך התכנית<br>רונאל אדריכלים |
| **סיווג ההשוואה והיועץ** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ 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** | ■ עירונית<br>☐ כפרית | | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | תיאור כללי של התוכנית המוצעת | מס' סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מיקום סעיף בחוק |
| | תוכנית חתך-שנה לעיתונות בשטח של כ-2.4 דונם, המיועדת לשמש כאולם תצוגה לרכב חשמלי ולשרותי תיירות, הכולל 4 בנייני מגורים ומשרדים בני 8 קומות | 62 א (ג) חוק התכנון והבניה | סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללנית (במהלך לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016) |

**החלטה: הניתן הסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החורגים את התכנית המתאר והכוללנית תא/5000, כמפורט להלן**

| | חסעיף הרלבנטי בתכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | **אזור תכנון 803- שכונת שפירא**<br><br>**ר-82 ציר קבוץ גלויות** | אזור מגורים- תנאי לחפקדת תכנית יהיה חכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים חשונים.<br><br>לאורך קבוץ גלויות- רחק מרבי – 5 גובה המבנים לאורך חזית חרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.<br><br>רחוב קבוץ גלויות (ר-82) יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3. | +<br>תכנית האב (2006) חגדירח מתוח התחדשות כולל לשכונת בהיבט תכנוני-חברתי תוך חתייחסות לשימושי קרקע, גובח, חנית, שטחי ציבור, תמהיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זח נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא חנחיות מיוחדות.<br><br>תנאי להפקדח לפי טבלה 5.4 (אזור 803) יחיח אישור עדכון תכנית חאב (2022) אשר יתייחס לתכנון המפורט במתחם זת בדגש על הקצאות, תמחיל דיור ועיצוב אדריכלי.<br><br>+<br>התכנית כולל בינוי בדופן קבוץ גלויות בגובח של 8 קומות משולב בבניח של 19 קומות בצמתים -4 קומות מבוקשות בחקלה לפי סעיף 62א(א)9.<br>+<br>לאורך רחוב קבוץ גלויות נעשית בחינה נקודתית של כל מקטע בהתאם ובמסגרת לתכניות חמקודמות בו. |
| | **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש. | **לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניח עירונית** | מקבץ שימושים ראשי- מגורים- ס' 3.2.4 | +<br>מגורים ד'<br>דרך מוצעת<br>מסחר ותעסוקה<br>שטח למבנים ומוסדות ציבור |
| | **קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)**<br>חגדרת השימושים חמותרים כחתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד.<br>(פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי חיעוד: אזור מגורים בבניח עירונית** | ס' 3.2.4<br>מקבץ שימושים ראשי- מגורים | +<br>מגורים-צפיפות: 38 יח"ד/דונם |
| | **קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **שימושים נוספים** בהתאם לאזור חייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים –** | לפי סעיף 3.1.1.ח ניתן לקבוע יעוד קרקע חמתיר שימושים נוספים מחיקף העולה על האמור בס"ק ד' ובלבד שהיקף השטחים | +<br>התכנית קובעת שימושים נוספים (שימושי תעסוקה) בהתאם להוראות חסעיף בתחום התכנית ואינה עולה על 25% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנויות המפורטות. | לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי חבניה לשימושים סחירים המאושרים בו.<br><br>החישוב כאמור יעשה בחנתח שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.<br><br>אישור ינתן אם שוכנעה הועדה כי אין בשימוש הנוסף חמבוקש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.<br><br>מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)<br><br>מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)9<br><br>שימושים כללים 1.3.1.1- מבנים ומוסדות ציבור | מהיקף השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד בתחום התכנון 803. (בשטח חמדובר כ320 דונם )<br><br>התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.<br><br>התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור. |
| **קביעת שטחי בניית - 3.1.2-**<br>**3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי יעוד** אזור מגורים בבניה עירונית | ס' 3.2.4 (ב) – בהתאם לגודל מגרש :<br>0.5-1 ד' - רחק 2.5-3<br>מעל 1.5 ד'- רחק 2.5-4<br><br>**תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)** | + |
| **קביעת שטחי בניית העולים על חרח"ק המירבי - 3.1.4**<br>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי חקבוע באזורי חייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | בהתאם לטבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוץ גלויות. (סעיף 3.1.4א)<br><br>מרפסות למגורים (3.1.4.ה)<br><br>תוספת רחק 1 למצללות ביעוד לשימוש ציבורי (סעיף 1.3.1.4) | + |
| **קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5** | **בכל שטח העיר** | **על פי ע1** | + |
| **קביעת גובה הבניית וחוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות חקבוע בנספח תעיצוב.**<br>**(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)** | **מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות עליה ל15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוץ גלויות (ר-82)- סעיף 4.4.2.6.א | מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1 | בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלה בקומות ל19 )<br><br>חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים<br><br>גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | גובה חבניה-סעיף 4.2.2(ג)1 | עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג)<br><br>גובה קומח טיפוסית לתעסוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק.<br><br>תשמר נסיגה בקומות העליונות בהתאם לסעיף 4.2.2(ג)3 |
| **קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.**<br>תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | תוראות כלליות בנושא בניח בהתאם לנספח בינוי.<br><br>תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח.<br><br>הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4) | + |
| **תקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>הועדה תתליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניח...או חמרת שטחי בניח מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בת הוראות בדבר תקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניח עירונית | מחות החקצאת לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי חועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) | +<br>תואם מדיניות היחידה האסטרטגית לכלל השכונה |
| **חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>חחוראות יחולו על מגרש חמסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש חמיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | **בכל שטח התוכנית,** מבנים ומוסדות ציבור | **בהתאם לסעיף 3.5.1 בהתאם לסעיף 2.5.3. (ב)** | +<br>התכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 0.78 דונם.<br><br>התכנית מציעה שינוי לתכנית צ' |
| **קביעת תוראות למרחב תציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18**<br>**התוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי. | **בכל שטח התוכנית,**<br>לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורח.<br><br>הוראות למרחב חציבורי חלות גם על חייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות | סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניח (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). | +<br>התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'.<br><br>תתכנית משנח את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושבילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם .<br><br>התכנית כוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי.<br>רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"שביל" ל"דרך משולבת" בהתאם לתחום דרך קיים. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>קווי מתע"ן (3.8.4)<br>תקן חנייה (3.8.7) | **נספח תחבורה** | 3.8.1<br><br>**קבוץ גלויות**- דרך עורקית רב עירונית.<br>2.1.3.8.2 קו בנין<br><br>**רחוב משלנט, רחוב כוכבי יצחק** -3.8.2 (ה) 1 -דרך מקומית<br><br>**חיל השריון**- קו מתע"ן (ירוק) גובל בתכנית- (סי 3.8.4)<br><br>תקן חניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף.<br>בסמכות הוועדח לחקטין את תקן החניה (סי 3.8.7א') | +<br>קיימת חוו"ד דעת תחבורתית<br><br>+<br><br>+<br><br>תוואי חמתע"ן מוטמע בנספח חנוף<br><br>+ |
| **שימור – סעיף 4.3**<br>אתר עתיקות (4.3.4) | **אתר עתיקות:**<br>על פי נספח העתיקות | שטח חתכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית. | +<br>הועברה פניח לחוו"ד רשות העתיקות |
| **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>חגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**תסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | תכנית הגובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1.ב<br><br>תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1ד<br><br>תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו\או מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גזי קרקע - סעיף 4.4.1.ט<br><br>הועדה, בכפוף לחמלצת מה"ע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטור\לחקל תכנית בחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6 | +<br>קיימת חוו"ד סביבתית<br><br>בניח ירוקה-4.4.3<br>הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מים\ניקוז\הוראות לחיתר-סעיף 4.4.4 |
| **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | שטח פנוי לחלחול סי 4.6.4<br><br>ביוב סי 4.6.5 | +<br>התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים.<br><br>נספחי מים, ביוב, ניקוז |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>**62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – חגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | **סעיף קטן (א)(1)** | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + או"ח ללא חסכמת בעלים |
| | **סעיף קטן (א)(2)** | הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתאם למפורט בסעיף | + |
| | **סעיף קטן (א)(3)** | הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור | + |
| | **סעיף קטן (א)(4)** | קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית | + |
| | **סעיף קטן (א)(5)** | שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | + |
| | **סעיף קטן (א)(9)** | כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות) | + תטמעת תוספת קומות |
| | **סעיף קטן (א)(19)** | קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף. | + |

**תצהיר והתחייבות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

**מהנדס הוועדה:**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אהוד כרמלי, אדר' | 025332135 | | 7.7.2022 |

**היועץ המשפטי לוועדה:**

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| תראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24389369 | | 4.7.2022 |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:**

עדי בסיס: מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו
איילה רונאל: בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.
שמואל לכנר עו"ד: מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרו והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון . התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרו. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף והההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך.
אודי כרמלי: אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו.
חיים גורן: אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.
שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעיריה יכולה לצופף יותר את המקום.
ליאור שפירא: לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוו"ד צוות.

**בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|---|---|
| מקומון ת"א | 23/12/2022 |
| הארץ | 23/12/2022 |
| ישראל היום | 23/12/2022 |

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות**:
בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית:

| | |
|---|---|
| אלון ראובני | רחוב המצודה 29 אזור 5800173 |
| אלון ראובני | רחוב המצודה 29 אזור 5800173 |
| אלון ראובני | רחוב המצודה 29 אזור 5800173 |
| אריאל בלום | רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114 |
| ז'נט אמיר שמאית | רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812 |
| לאה דורון | רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504 |
| נשיץ ברנדס אמיר עו"ד | תובל 5 תל אביב 6789717 |
| נת"ע | מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849 |
| עו"ד רונן אברהמוף | רחוב תל חי 1 נתניה 4240324 |
| עו"ד רונן אברהמוף | רחוב תל חי 1 נתניה 4240324 |
| עו"ד שהם קרן | דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101 |
| מהנדס העיר ת"א-יפו | |

**להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה,אקוני מנחם,אקוני יהושע)** | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 9 | היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס. | לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים | הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים. |
| | 9 | הגדלת שווי יחסי למחוברים | לקבל את ההתנגדות | מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר |
| | 9.2 | יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד –לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה | לדחות את ההתנגדות | בתחשיב הנדון בוצע היוון תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז. |
| | בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני -התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה).(ראה המלצת הצוות) | | | |
| | 2. **התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.** | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | | טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים. | לדחות את ההתנגדות | גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ-125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה.<br><br>כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה. |
| **3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981- שושנה חזיוב (יורשת שמואל חז'יוב\חגיוב)** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 5-10 | היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי | לדחות את ההתנגדות | חלקה 77 בשטח רשום ומשתתף של 749 מ"ר. מתוך שטח זה 529 מ"ר ביעוד למגורים ו-220 מ"ר ביעוד לדרך. בגין שטח הדרך (מגרש 2036) שטרם הופקע ניתן מקדם 0.1 כמפורט בהוראות הקווים המנחים (ראה הערות להתנגדות בחלקה 78) |
| | 5-10 | חסרה התיחסות לתבע 589 שפורסמה למתן תוקף ב1962 | לקבל את ההתנגדות | אכן התכנית נשמטה מרשימת התכניות ב"מצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים. עם זאת, זכויות הבניה הנגזרות ממנה ותשריט התכנית הוטמעו במסגרת תכנית 590 אשר אושרה שש שנים מאוחר יותר.<br>לאור כך, מומלץ להטמיע את רישום תכנית 589 בפרק "תכניות במצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים ועדכון מסמכי התכנון בהתאם ככל שידרש (תקנון ותשריט מצב מאושר) |
| | 5-10 | טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תבע 589 (חלקה 99) | לדחות את ההתנגדות | בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאינו כך בחלקות הנדונות. |
| | 11 | היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס | לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים | בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. במקרה דנן הוצג רישיון 982 מיום 16.03.1956 להקמת בית מגורים בן קומה אחת המכיל דירה בת 2 חדרים וח"ש, סה"כ 56 מ"ר בתוספת כ-15.6 מ"ר מרפסת. לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים בהתאם. |
| | 11 | הגדלת שווי יחסי למחוברים | לקבל את ההתנגדות | מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר. |
| **4.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981- לאה אברהמוף, יעקב פוזיילוף ומרים כהן** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | ב,ג | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא\5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התיחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן.<br>**תמ"א 70** טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן ישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא\5000. |
| | ג(17) | השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק | לדחות את ההתנגדות | ההשוואה לתכנית אפטושו ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה.<br>תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון : ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1\38 אשר עתיד להיות בן 7 קומות(כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות. |
| **5.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | ב(13-7)<br>ג(21-14) | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | | על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות"\ כלואות. | לקבל חלקית את ההתנגדות | 1.נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון ,עם כיווני אוויר איכותיים . לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה.<br>2.תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ8 ל9 קומות (כולל קומת גג חלקית). |
| | ג(18) | השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | ג(18) | השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא | לדחות את ההתנגדות | ההשוואה לתכנית תא\4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד.<br>בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות. |
| | ג(24-22) | ביטול הפקעה | לדחות את ההתנגדות | סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל. |
| | **6. התנגדות קרן שהם -ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981- חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי** | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | ג1 | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | ג2 | הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר | לדחות את ההתנגדות | ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית ,מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון , שכן מדובר בשני תיקונים טכניים : 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים בייעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות). |
| | ג3 | השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | ג3 | השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73**. |
| | ג3 | השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205 | לדחות את ההתנגדות | ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון , יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה. |
| | **7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי ענין בקרקע-**חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73 ) | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 9 | השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון | לדחות את ההתנגדות | בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים..).<br>בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר. |
| | 9 | הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר | לקבל חלקית את ההתנגדות | בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוילו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים).<br><br>על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חוו"ד צוות התכנון) |
| | 15 | טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי" | לדחות את ההתנגדות | עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי -בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו". |
| | 11-12 | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | 13-14 | קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח. | לקבל חלקית את ההתנגדות | בהתאם לחוות אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי.על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה.<br><br>נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות–ראה מענה להתנגדות מספר 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73.**<br><br>לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ – מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי .קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים. |
| | 13-14 | על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח. | | |
| | | | | בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה , <u>ככל שידרש</u> תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים. |
| | 10 | הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ47%) | לדחות את ההתנגדות | אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם).<br><br>יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30% , כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1:2.7).<br><br>לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית , תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא.(תא\9142) |
| **8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981- רועי מנשה,ניר מטרני ואברמוביץ קלרה** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 2א | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | 2ב | בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים | לדחות את ההתנגדות | אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות : חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית. |
| | 7א | החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם | לדחות את ההתנגדות | בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות. |
| | 2ד,2ה,2ו 10 | אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית | לדחות את ההתנגדות | תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15 |
| | 2ז' | היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה. | לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) | בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הציג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים .** |
| | 2ז,7א | הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים | לדחות את ההתנגדות | **תכנית 2707** קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות , התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981- יעקב ושלמה פינקלשטיין** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | א2 | חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**. |
| | ב2 | בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**. |
| | ג2 | החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**. |
| | ה2,ד2 | אופן תחשיב שטח אקוויולנטי והתכנית פוגענית | לדחות את ההתנגדות | שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל. |
| | ו2 | מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת. | לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) | הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שווים זה מכבר.) יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.** |
| | ו2 | הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים | לדחות את ההתנגדות | ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**. |
| **10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981- סעדי אדוארד חלפון** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 2 | מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון | לדחות את ההתנגדות | המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית.<br>מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע , שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון. |
| **11. התנגדות נת"ע** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 5.4 | התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101\ב - בתחום התתל | לקבל את ההתנגדות | מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד. |
| | 5.1,5.3 | סימון תתל 101\ב בתשריט מצב מאושר, | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | לרבות סימון בתת קרקע | | |
| | 5.2 | הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי | לקבל את ההתנגדות | |
| **12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו** | | | | |
| | **סעיף ההתנגדות** | **מהות ההתנגדות** | **המלצה** | **מענה להתנגדות** |
| | 1 | הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'. | לקבל את ההתנגדות | |
| | 2 | ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד | לקבל חלקית את ההתנגדות | לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד- בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.<br>לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש. |
| | 3 | עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5. | לקבל את ההתנגדות | |
| | 3 | תוספת שימושים, עדכון שלביות | לקבל את ההתנגדות | |
| | 4 | תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה. | לקבל את ההתנגדות | |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחוו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:

1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים.(צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.

**בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית,** בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ 7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ- 52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה.) תדרש הקצאת שטח קרקע של כ0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים.
באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 1:2.7 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
**שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.**

2. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינוים המבוקשים
**מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.**

3. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :

עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981
בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 –אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת –**ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**

- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא\589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66,69,73- לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית.)

- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר
לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון,שמאות, נספח בינוי) .

- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.

- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שבילי" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של כ300 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

**עדי בסיס:** מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.
**ג'נט אמיר שמאית** בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרות שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה , הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?
**דורון ספיר:** לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.
**אריאל בלום שמאי** בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל לרצועה דרומית חלקות 70-62 ורצועה צפונית חלקות 78-71 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת 62' הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת 65'. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכ' שפירא , גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת 62'. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש.
ה-528 מ״ר שנקבעו +התוספת של 175 מ״ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית.
**עו״ד רונן אברהמוף:** מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ״א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטרו, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רחק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רחק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רחק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח״ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ״א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב׳ יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ״א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות , אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל 10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב׳ נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא\ 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 71-77 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 141-142 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת״א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.
**עו״ד שמוליק לכנר:** מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ׳ שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה.
אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטרו והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת״א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקניינים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכניות הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח.
הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.
**אלון ראובני שמאי:** מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחוברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות.
חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.
**דורון ספיר:** התנגדות נת״ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס׳ 2, נת״ע ומהנדס העיר.
**עדי בסיס:** התנגדות נת״ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ׳, לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א׳ עם עיריית ת״א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד.
קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

**דורון ספיר:** התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.
**עדי בסיס:** מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.
**קרן שהם והדס אברמוביץ** אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושינסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכ' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא\5500)שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכ' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם , אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף.מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא\ 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.
**עדי בסיס:** נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
**חיים גורן:** משאירים תעסוקה רק בפינה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?
**עדי בסיס:** נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
**מלי פולישוק:** כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?
**דני ארצי:** לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה , המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק , הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט.
**הילה אשכנזי:** איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן.
**דני ארצי:** לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.
**חיים גורן:** השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?
**הילה אשכנזי:** העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.
**אורי שושני שמאי:** לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.
**אריאל בלום שמאי:** לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.
**עו"ד שמוליק לכנר:** לגבי חלקה 99 והפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו , העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.
**הראלה אברהם אוזן:** עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.
**דורון ספיר:** ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע
**חיים גורן:** האם יש לכך השלכה תכנונית?
**עדי בסיס:** לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.
**חיים גורן:** היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה.
**דורון ספיר** : אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים.
**מילי פולישוק** : אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?
**דורון ספיר** : תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית
**הראלה אברהם אוזן** : לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו : הקטנת שטח הקרקע בייעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות.
**אודי כרמלי** : חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.
מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם.
**דורון ספיר** : ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

## בישיבתה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106ב לחוק לאחר עידכון מסמכי התכנית כדלקמן :

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים(מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן : תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית ) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים(תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע-בתא שטח 113.
4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחוו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
7. ביצוע תיקונים בהתאם לחוו"ד צוות ( תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
8. **לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.**
9. **לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו- 78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106ב.**

**מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות . כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות .המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.**

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות**:

בתקופת פרסום 106ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 77
2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-63,66,67,69,70,72, 77, 78, 243 בגוש 6981.
3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

**1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב( חלקה 77 גוש 6981)**

| מהות התנגדות | מענה לטענה | המלצת הצוות |
|---|---|---|
| 1.1 שחזור חלקות- שטח חלקה בייעוד מגורים במצב הנכנס שגוי, בהתעלם מתב"ע 589 במסמך עקרונות השומה. דרישה לביטול זכויות העיריה בחלקי חלקה 99 המסומנים כיום כמגורים לטובת בעלי החלקות הגובלות מדרום, דהיינו – שחזור הפקעות לאור העובדה כי שטח זה הופקע מבעלי החלקות במסגרת תכנית 589. | הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 3 סעיפים 5- 10, עמ' 183 בפרוטוקול הדיון) מודגש כי במסגרת תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש לפעול לפי תקן 15. | לדחות את ההתנגדות |
| 1.2 פיצוי בגין תרומת מבנים- הערכת חסר של שווי מבנה קיים בחלקה 77 גוש 6981 בהיבטי עלויות הקמה ושטחים נלווים של מבנה קיים | התמורה בגין תרומת המבנים ניתנה במלואה ובהתאם להחלטת הוועדה בהתנגדויות. בגין תרומת המבנים ניתנה לחלקה 77 תמורה המסתכמת ב-18.8 מ"ר אק'. בעלות המתנגד הינה במחצית מהחלקה ומכאן שלמשפ' חגיוב מוקנית תמורה בסך 9.4 מ"ר אק'. תרומת המחוברים עודכנה בהתאם ואושרה ע"י שמאי הועדה. | לדחות את ההתנגדות |

**2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-63,66,67,69,70,72, 77, 78, 243 בגוש 6981.**

| מהות התנגדות | מענה לטענה | המלצת הצוות |
|---|---|---|
| 2.1 מבוקש להגדיל הגדלה נוספת של שטחי המגורים, מעבר ל-7,000 מ"ר שהתווספו | תכנית המתאר תא/5000 קבעה אזור זה כאזור בבנייה עירונית למגורים ולא כאזור מעורב למגורים ותעסוקה. לפי | לדחות את ההתנגדות |

| | | |
|---|---|---|
| בעקבות ההחלטה בדיון להתנגדויות מאחר ואושרו תכניות אחרות המאפשרות קביעת מגורים במקומות קרובים יותר לדופן האיילון כמו תכנית החרש, מתחם טרה, מתחם אפר האוס ומאחר ובעתיד צפויים לרדת היקפי זיהום האוויר מתחבורה | תא \5000 מגרש ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית יכול לכלול שימוש תעסוקה ומסחר ככל ויהיה עצמאי ללא עירוב שימושים ברמת הבניין. במקרה דנן משום שהמגרש המזרחי מצוי על דופן האיילון ואינו מתאים לשימושי מגורים בקומות התחתונות, נקבע המגרש כמגרש לתעסוקה מקומית.<br><br>יצירת מגרש מעורב של תעסוקה ומגורים מאפיינת אזורי תעסוקה אינטנסיביים – המתאפיינים בשימושי מע״ר, ואינה מתאימה למרחב תעסוקה מקומי שנקבע בדופן של שכונת מגורים.<br>הקפי הבניה בשימושי המגורים בתכנית המוצעת מייצגים את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת לשכונת שפירא המתחדשת אשר מאופיינת במרקם קיים נמוך בפנים השכונה ובניה חדשה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית בדופן השכונה. | |
| 2.2 שטחי הציבור שהוקצו בתכנית גדולים מהצורך הפרוגרמטי (47%) מעבר לנדרש בתכנית שפירא 25%-30%<br><br>יש להכליל בקו הכחול של התכנית שטחים סמוכים בייעוד ציבורי | הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס׳ 7 סעיפים 10, עמ׳ 186 בפרוטוקול הדיון)<br><br>הכללת שטחי ציבור קיימים סמוכים, הנותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה, לא נותנת מענה לתוספת אוכלוסייה עתידית ואין הצדקה תכנונית להכלילם בתכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| 2.3 הגדלת נפחי הבניה- מ-9 קומות ל-10 קומות על דופן קיבוץ גלויות ואף הוספת קומות בהקלה כפי שמתאפשר בתכנית המתאר, וזאת מאחר ותמ״א 70 קיבלה תוקף מאז הדיון בהתנגדויות. | התכנית הופקדה טרם אישורה של תמ״א 70 ומתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונבחנה בהתאמה לתמ״א 70 , עם זאת במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב מומלץ לקבל התנגדות זו לנושא תוספת קומה עשירית עבור המבנים המרקמיים שבתא שטח 64 (ללא תוספת זכויות), במסגרת תכנית העיצוב ידייקו הנחיות עיצוב לתכנון קומה זו.<br>תוספת זו תביא לצמצום משמעותי של דירות בעלות כיוון אוויר אחד. יחד עם זאת יצוין כי תמהיל הדיור המוצע בתכנית מאפשר מספר מצומצם של דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד בתכנון | לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק׳ |

| | | |
|---|---|---|
| | איכותי.<br>יובהר כי תוספת הקומה הנ״ל לא תחול על המבנים המרקמיים בתא שטח 506 שם לא מתוכננות דירות בעלות כיוון אוויר אחד לאור האפשרות לשלב דירות בעורף קומת הקרקע. | |
| 2.4 רוב המתנגדים קיבלו את זכויותיהם בתא השטח 64 באופן שיקשה עליהם לממש את זכויותיהם.<br>יש להגדיל את מספר הבניינים וליצור תאי שטח נוספים על מנת להקל על המתנגדים, כדי להקל על המתנגדים את מימוש התכנית. | הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ׳ 186 לפרוטוקול). | לדחות את ההתנגדות |
| 2.5 על מנת לצמצם את מספר הדירות בקומה ולמנוע קביעת דירות עם כיוון אוויר אחד, יש להוסיף מגדל מגורים בתא שטח 64, להוסיף קומות למבנים המוצעים או להרחיב את תכסית המבנים המוצעים על חשבון השטח הציבורי הפתוח | לנושא תוספת קומות למבנים המרקמיים המוצעים- ראו מענה לסעיפים 2.3.<br>לנושא הרחבת תכסית, הגדלת מספר המגרשים ותוספת מבנים- הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ׳ 186 לפרוטוקול). | לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק׳ |
| 2.6 יש לקבוע את מבנה המגורים הגבוה בקצה המזרחי של תא השטח 64 כדי להקטין את המרחק מבנייה מרקמית | כך או כך, מיקום המגדל בכלל החלופות במגרש יהיה בסמיכות לבניה מרקמית. יחד עם זאת, במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב ביחס לסביבתה , מומלץ לקבל התנגדות זו ולמחוק את סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ולהותיר גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט\ או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה. | לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הותרת גמישות למיקום המגדל במגרש 64 |
| 2.7 יש להרחיב את מגרש המגורים 64 על חשבון השצ״פ או לאפשר קו אפס לשצ״פ כדי לאפשר גמישות תכנונית בנק׳ זו. | הנושא נדחה בדיון הקודם בהתנגדויות - ראה התנגדות 7, סעיף 13,14 בעמ׳ 186 לפרוטוקול. | לדחות את ההתנגדות |
| 2.8 חלקות 99,223 בגוש 6981 וחלקות 120,142 בגוש 6974 קבועות בטבלאות האיזון עם הקצאה לטובת עיריית תל | לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע׳ 106 ב׳. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 7 סע׳ 15 בעמ׳ 186 לפרוטוקול). | לדחות את ההתנגדות |

| | | |
|---|---|---|
| אביב יפו – "מעל הקו", באופן שמביא להקצאת 10% מהשטחים הסחירים בתכנית לטובתה. שטחים אלה נקבעו מתוקף תכנית תא/590 בה ייעודם שונה למגורים ולא הושב לבעליו וכעת מוקצים לעירייה בשווים המלא. | | |
| 2.9 חלקים מחלקות המיועדים לדרך בבעלות פרטית מקבלים שווי נחות, זאת על אף שמעולם לא שימוש לדרך | לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סע' 5ג' בעמ' 17 לפרוטוקול).<br>מודגש, שעפ"י תקן 15 השמאי, קרקע בבעלות פרטית בייעוד ציבורי שלא נתפסה בה חזקה ציבורית תיכנס לפי שוויה ביעודה הציבורי. | לדחות את ההתנגדות |

**3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241**

| מהות התנגדות | מענה לטענה | המלצת הצוות |
|---|---|---|
| 3.1 הזכויות המוצעות בתכנית נמוכה מהרח"ק המינימלי שנקבע בתמ"א 70 , יש להתאים את הזכויות בתכנית בהתאם להוראות תמ"א 70. | התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת, התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 טרם אישורה של תמ"א 70.<br>על פי סעיף 6 להוראות התמ"א רשאית הועדה המקומית ליתן תוקף לתכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תמ"א 70- ובלבד שיתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה.<br>מעבר לכך, התכנית מתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונעשתה תוך בחינה ממוקדת של אופי השכונה.<br>תא/5500 הותאמה לתמ"א 70 כך שהתאמה אל תא/5500 משמעה התאמה לתמ"א 70. | לדחות את ההתנגדות |
| הרח"ק בתא השטח של המתנגדים 506- הוא 3.96 ולא 6<br>לא הגיוני שהתכנית תציע בתא שטח 506 זכויות שהינן נמוכות מהזכויות בתכנית המוצעת הקודמת | איזון הזכויות נעשה עבור השווי היחסי של זכויות הבעלים ולא עבור שווי המגרש. חלקו היחסי של הבעלים הפרטיים במגרש נותר 1.19% בגרסה המופקדת ובגרסה הנוכחית של התכנית. | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 3.2 שטחים שהופקעו לטובת דרך וייעודם שונה למגורים- יש להכלילם בזכויות המתנגדים ולא לטובת עיריית תל אביב יפו | לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 3 סע' 5 - 10 בעמ' 183לפרוטוקול). | לדחות את ההתנגדות |
| 3.3 יש לאפשר בנייה של 10 קומות כדי לצמצם את מס' הדירות בעלות כיוון אוויר אחד | ראה מענה להתנגדות 2.3. | לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק' |
| 3.4 לא עודכנו שמות בעלי הזכויות: יורשיו של אריה פוזאילוף ז"ל- מבוקש כי יאמר בהחלטה כי שמות הבעלים שייכתוב בטבלת האיזון וההקצאה יהיו בהתאם לשמות בעלי הזכויות המפורטים בנסחי הטאבו העדכניים | יורשי הבעלים ירשמו בעת רישום התכנית (לאחר אישורה) ויכנסו בנעלי הבעלים המקוריים. | לדחות את ההתנגדות |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים לפי סעיף 106 ב'.
2. מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

| סעיף | תיקון סעיף | החלטה |
|---|---|---|
| 2.3,3.3,2.5 | תיקון טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64. קביעת הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ודיוקם בתכנית העיצוב . | לקבל חלקית את ההתנגדות |
| 2.6 | תמחק סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ותיקבע גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט\ או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה.באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב | לקבל חלקית את ההתנגדות |

**בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:
בשל המצב הבטחוני ירד מסדר היום

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-26ב' מיום 15/04/2026 תיאור הדיון**:

**בישיבתה מספר 0007-26ב' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הדיון נדחה

**בישיבתה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**א. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטה מיום 28.6.2023 כדלקמן ולאשר את מסמכי התכנית כפי שפורסמו בהליך 106ב:**

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים(מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה.

2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן: תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית ), המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים(תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.

3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.

4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.

5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכדי)

6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחוו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).

7. הוספת שטחי בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים, בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של כ300 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

8. תיקון טכני- התאמת מסמך עקרונות השמאות, לתקנון התכנית ומדיניות העירונית- משך תקופת הדב"י.

9. ביצוע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.

10. לקבל חלקית את התנגדות 1 ו-3: עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

**ב. לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחוו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית:**

1. לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התייחסות לתבע תא\589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.

2. לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66,69,73- לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
3. לקבל את התנגדות 11- חברת נת״ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
4. לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר:

לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת ״בתים משותפים דרום א״ ועת״א ביעוד תעסוקה בלבד.

בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה״ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.

לקבל את יתר התנגדות מהנדס העיר ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי).

**ג. ביחס להתנגדויות שהוגשו במסגרת הליך ה- 106ב הועדה מחליטה כדלקמן:**

5. מתוך ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לקבל חלקית סעיפים 2.3, 2.5 להתנגדות עו״ד שמואל לכנר ועו״ד עדי בן אנוש ורדי וכן לקבל חלקית את סעיף 3.3 להתנגדות עו״ד רונן אברהמוף ולתקן את טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64, **ללא תוספת שטח**. לקבוע הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ולדייקן בתכנית העיצוב.

6. מתוך ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לקבל חלקית את סעיף 2.6 להתנגדות עו״ד שמואל לכנר ועו״ד עדי בן אנוש ולמחוק את סיומת סעיף 4.1.2(א)(1) להוראות התוכנית הקובעת את מיקום המגדל בתוכנית בדופן רחוב מסלנט ולקבוע תחת זאת הוראת גמישות למיקומו, אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה, באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב).

ד. **דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ״א 70:** התכנית מצויה בתחום תמ״א 70 עם זאת התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 לפני אישורה של תמ״א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ״א 70 ניתן לאשרה גם אם אינה תואמת את התמ״א. הועדה המקומית בחנה את התכנית ומצאה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל ותואמת את עקרונות תא/5500.

ה. לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: חיים גורן, מאיה נורי, חן קראוס

## דיון בהתנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, פירוט בהמשך המסמך.

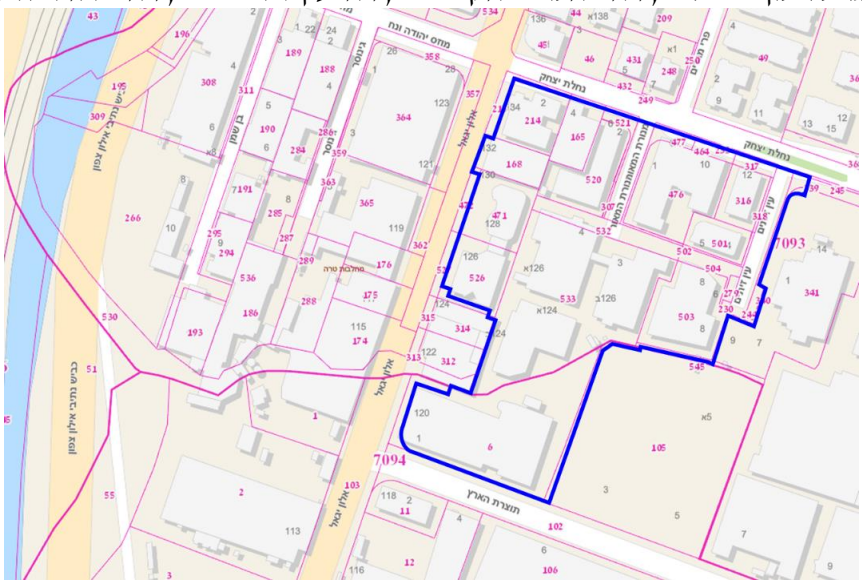
להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

## דיון בהפקדה

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

**מיקום:** שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

**כתובת:** רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6




## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7093 | מוסדר | חלק | 165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533 | 245, 339, 526, 536 |
| 7094 | מוסדר | חלק | | 6 |

**שטח התכנית:** 18.733 ד'

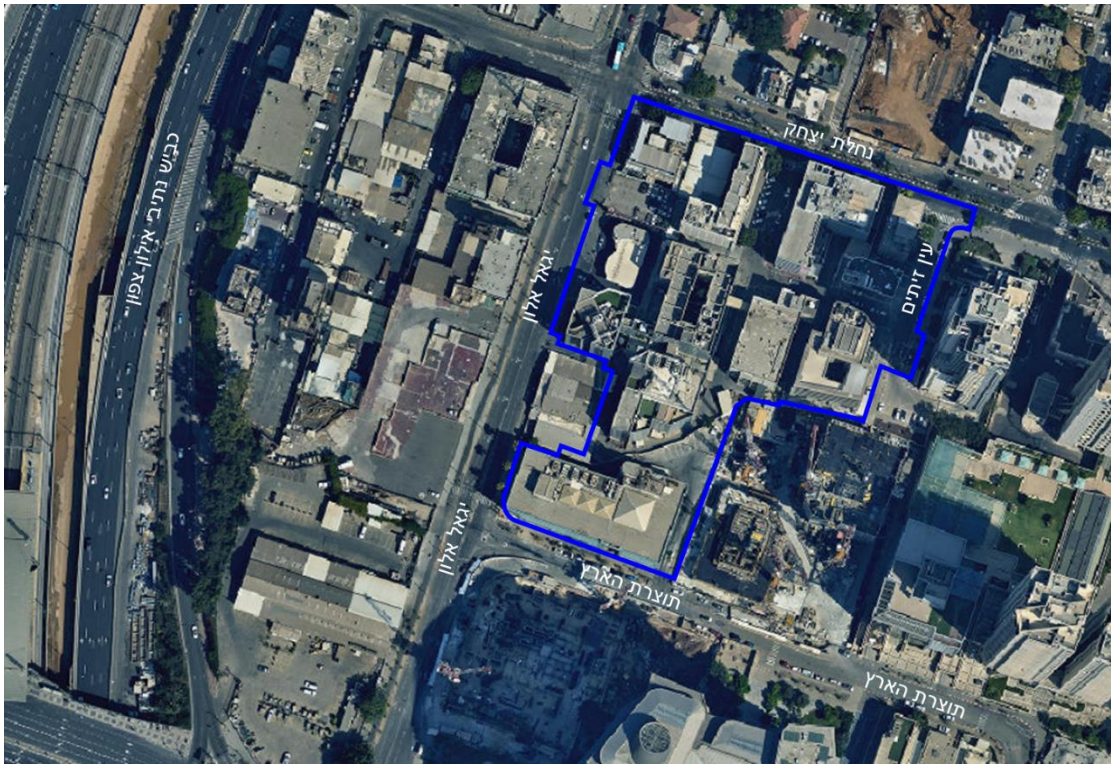
**מתכנן:** יסקי מור סיון אדריכלים
פיתוח – מאזא ארכיטקטורה
תנועה – דגש הנדסה
תשתיות והידרולוגיה – מלין
מודד – זיידמפ
שמאי – ארז כהן
אגרונומית – טל גליקמן

**יזם:** חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

**מגיש התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו, פרטיים

**מצב השטח בפועל:** התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.




**מדיניות קיימת:**

**<u>מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:</u>**

1. מטרות התכנון:
   - גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
   - קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
   - חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
   - הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
   - זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.
2. בינוי:

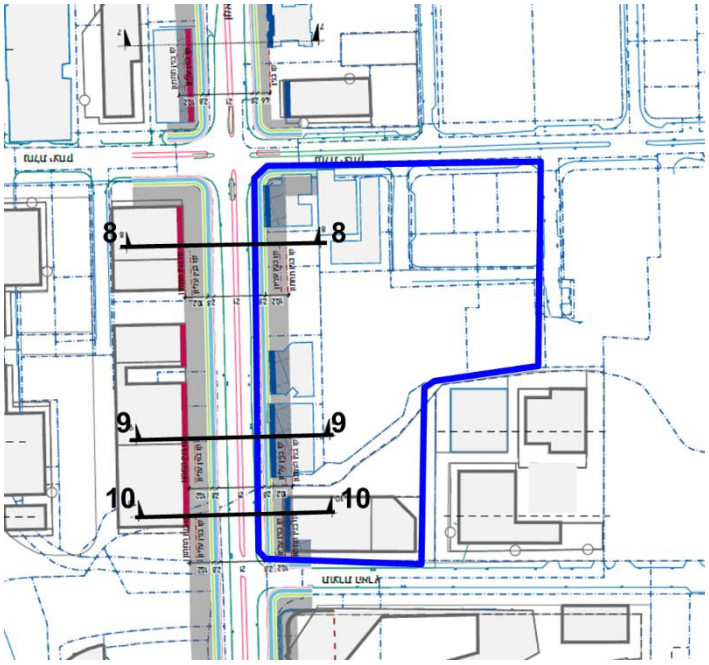
- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

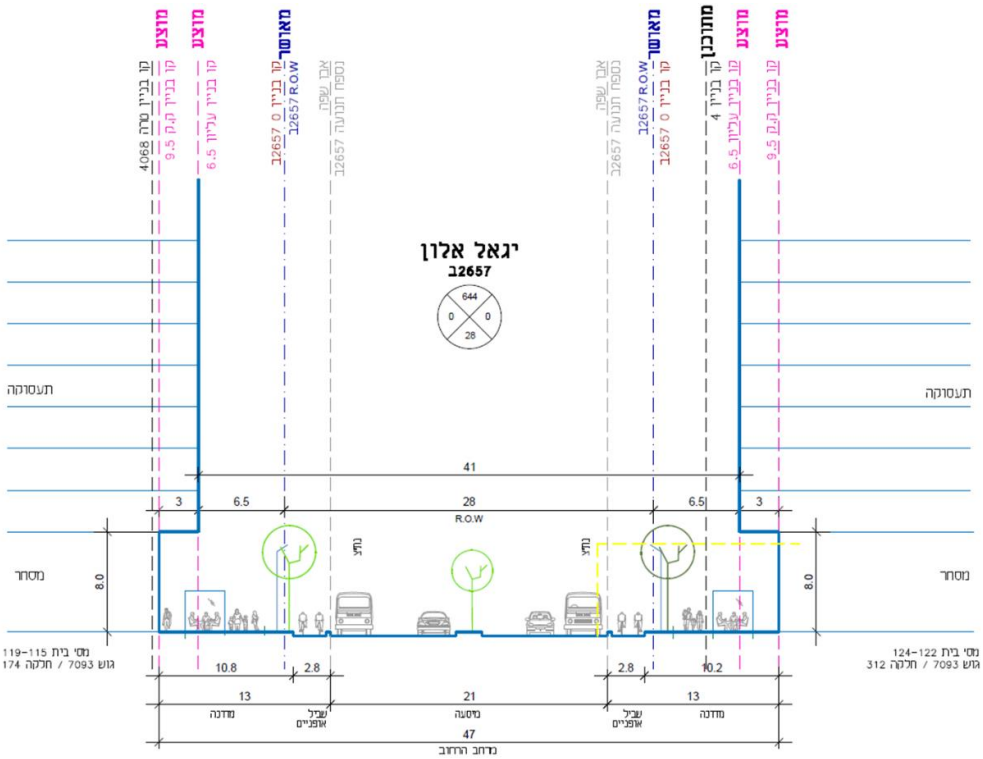
3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.

4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



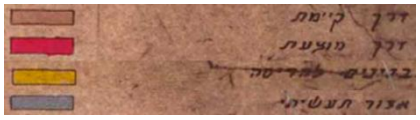

ת ספטמבר 2007

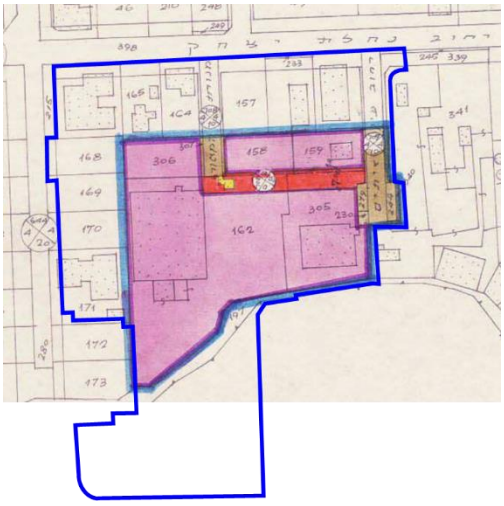
## מצב תכנוני קיים:

**תכניות תקפות:**

- **תא/1043** (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשיה, תכסית, מספר קומות וגובה.
- **תא/618** (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-

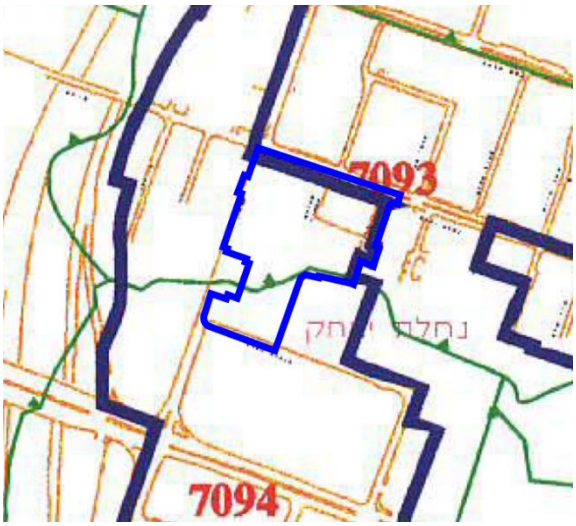






- **תא/2034** (15.1.1987) – פרצה דרך חדשה המחברת בין מנורת המאור לעין זיתים

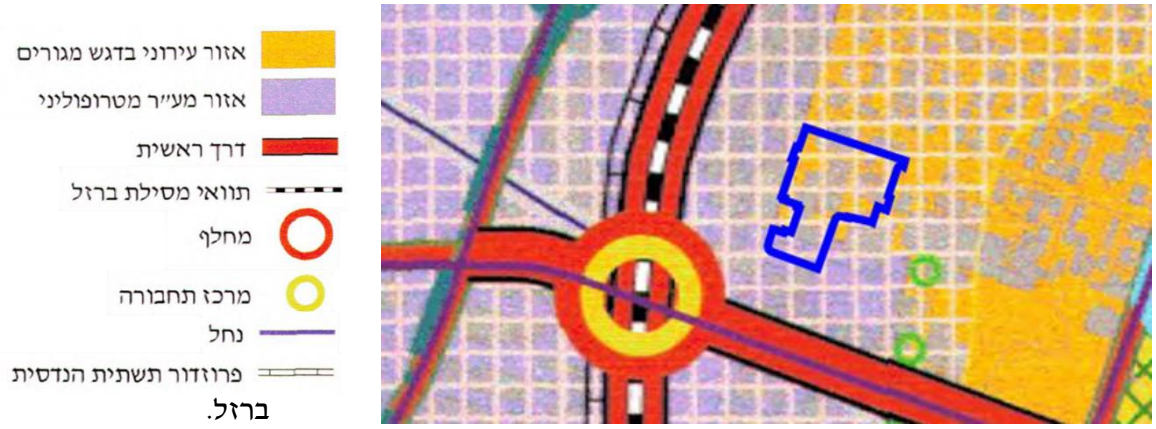



- **תא/1043/א** (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה

- **תא/מק/2657/ב** (26.3.2008) – מרחיבה את רח' יגאל אלון




- **תממ/5** (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת ברזל.



- **תא/5000** (22.12.2016)

<u>נספח ייעודי קרקע</u> – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים)

שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.

שימושים משניים – מסחר 2



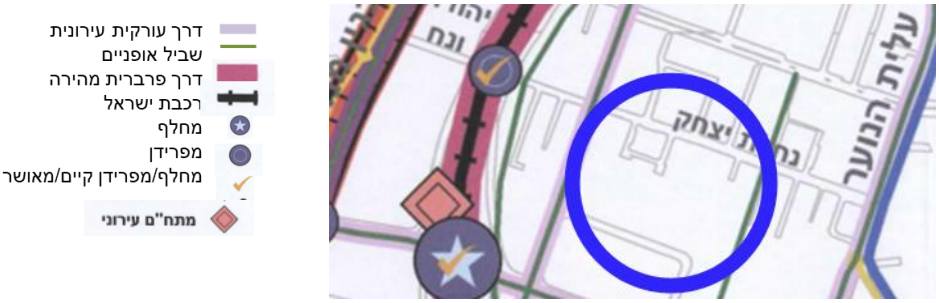

<u>נספח עיצוב עירוני</u> – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.




<u>נספח אזורי תכנון</u> – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%




<u>נספח תחבורה</u> – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.



**קומפילציית מצב מאושר:**




<u>ייעודים קיימים:</u>

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

| ייעוד | מ״ר | % |
| --- | --- | --- |
| דרך מאושרת | 1,734 | 9.26% |
| דרך מוצעת | 1,419 | 7.58% |
| תעסוקה | 15,580 | 83.17% |
| סה״כ | 18.733 | 100% |

**<u>תכניות בהכנה:</u>**

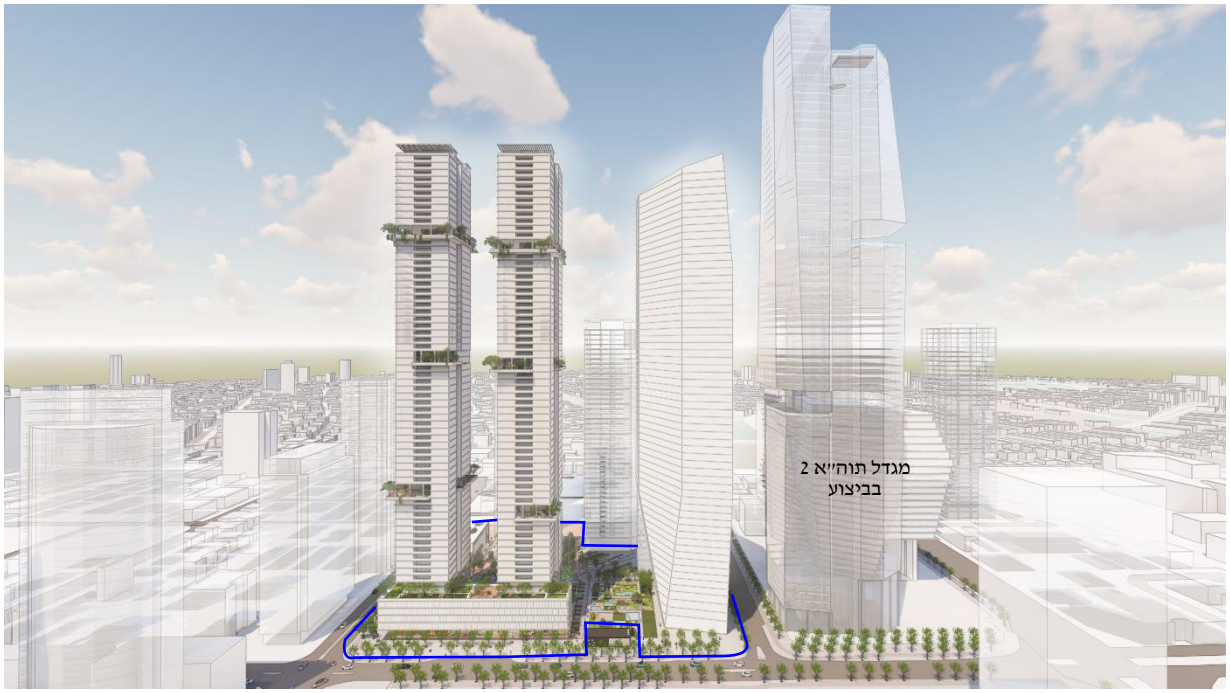
**תת״ל/101/ב** (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע״ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.



## מצב תכנוני מוצע:




| תשריט מצב מוצע | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| בעלות | ייעוד קרקע | תא שטח | שטח | סה"כ | % |
| פרטי | עירוני מעורב | 101A | 3,960 | 10,904 | 58.2% |
| | | 101B | 4,020 | | |
| | | 101C | 2,924 | | |
| ציבורי | שצ"פ | 201 | 756 | 7,829 | 41.8% |
| | | 202 | 504 | | |
| | שב"צ + שצ"פ | 301 | 4,291 | | |
| | דרך ו/או טיפול נופי | 401 | 674 | | |
| | שביל | 501 | 235 | | |
| | דרך מאושרת | 601 | 1,369 | | |
| סה"כ | | | **18,733** | **18,733** | 100% |




חזית לרחוב יגאל אלון

1. **מטרת התכנית**:

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. **עיקרי הוראות התכנית:**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבנייה (התשכ״ה) 1965.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחודים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.

- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

**3. שימושים:**

- <u>עירוני מעורב (תא שטח 101A ,101B ,101C)</u> -

<u>א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B</u>: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.

ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C:

משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.

<u>ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C</u>: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.
שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.
חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.
בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, , גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.
- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

**4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101C, 101B ו-101A:**

- **מספר קומות:**

תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.

סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא

ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.
המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

- **גובה קומות:**

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.
ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

- **תכסית:**

תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).
תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).
תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

- **קווי בניין:**

א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
ב . קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
ג. קו בניין תחתי למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהוותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

- **מרפסות:**

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

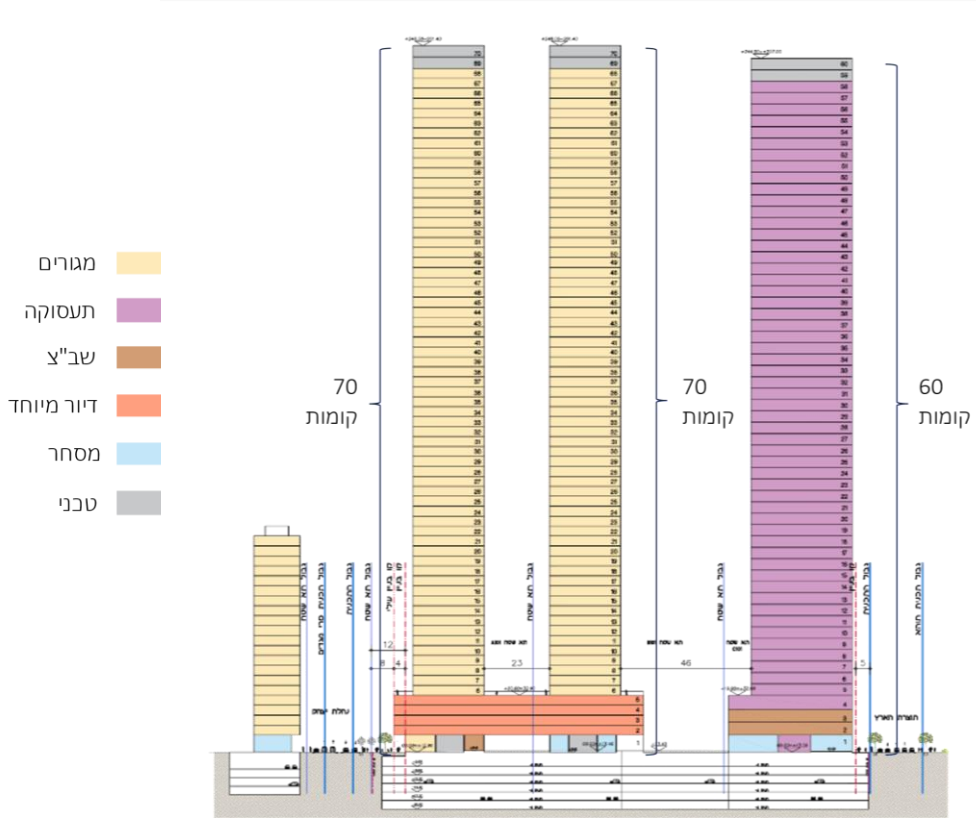
ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.

ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



5. **תמהיל יח"ד:**

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- <u>תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה</u>: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.

תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

- <u>מגורים להשכרה ("דיור מיוחד")</u>:

א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.

ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.

ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.

ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

- <u>דיור בהישג יד (דב"י)</u>:

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.

ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ- 12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

**6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

- <u>פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה</u>:

א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.

ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדן הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.

ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.

ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.

ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגזוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.

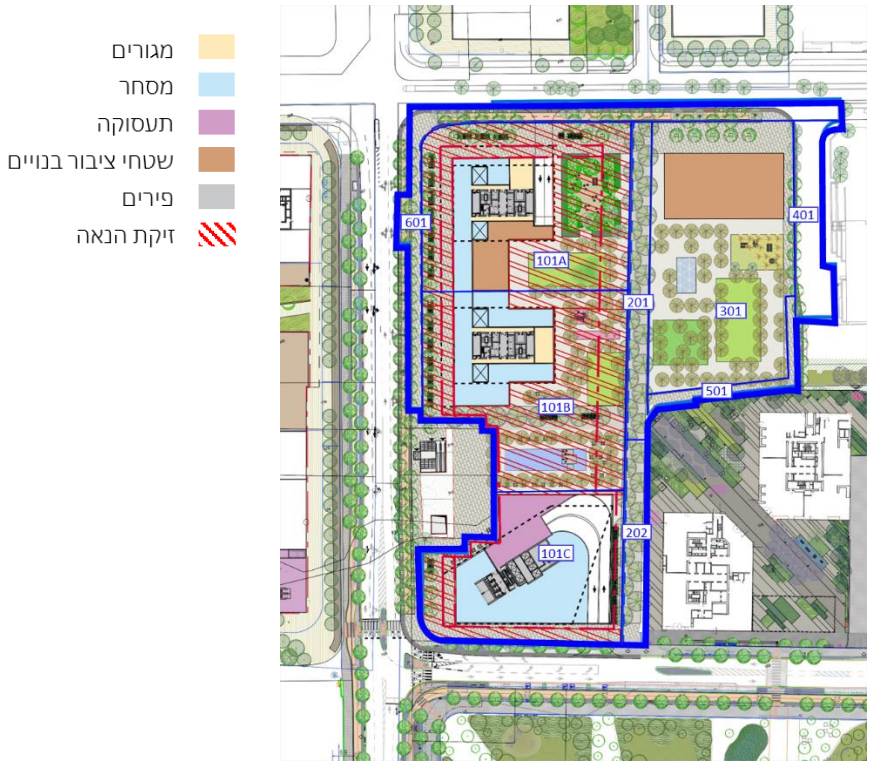
ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.

ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.

ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- <u>שימושים בקומת הקרקע:</u> בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.




- <u>גגות:</u> גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב.

יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

**7. פרוגרמה לצרכי ציבור:** חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:

מבני ציבור: סה"כ כ- 4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).

שטח ציבורי פתוח: כ- 7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).

עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.

המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל –

כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.

כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

- <u>תועלת ציבורית:</u> תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו- 101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה .

8. **שימושים חורגים:** יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. **רישום שטחים ציבוריים:**
א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

10. **מלונאות:** מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:** תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הוועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

**12. ניהול מי נגר:**

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור 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.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

**13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:**

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C39 ו C38.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

- <u>רחוב נחלת יצחק</u>

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

- <u>רחוב יגאל אלון</u>

ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.

חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס״מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח׳ נחלת יצחק.

קו הביוב בקוטר 60 ס״מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ״מ.

החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ״מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס׳ C39.

הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס״מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ״מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס״מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס׳ C39.

הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

- <u>מסקנות:</u>

סה״כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק״ש.

ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.

לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.

החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.

פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

<u>לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.</u>

**14. תחבורה, תנועה, תשתיות:**

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.

התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח׳ עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח׳ יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטרו M1.

- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ.

במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.

- <u>הוראות נוספות לחניות רכבים:</u>

א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..

ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

ד. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.

ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.

ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.

ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.

ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.

ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

- <u>תקני חנייה לרכבים</u>:

א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ״ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ג. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ״ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

- <u>תקני חנייה לאופניים</u>:

תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ״ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ״ר תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

- <u>הוראות נוספות לחניות אופניים</u>:

א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).

ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה)

תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.

ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.

ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.

השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

**15. חוו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממשרד דגש:**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

- **<u>רקע</u>**

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

מצפון - רחוב נחלת יצחק.

ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ

מדרום - רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.

ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.

נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.

- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

| חלקה 101 A | חלקה 101 B | חלקה 101 C |
| --- | --- | --- |
| מגורים 315 יח"ד<br>רגילות<br>47 יח"ד להשכרה לצמיתות | מגורים 315 יח"ד רגילות,<br>38 יח"ד להשכרה<br>לצמיתות | משרדים 43,500 מ"ר |
| מסחר 450 מ"ר | מסחר 720 מ"ר | מסחר 1,080 מ"ר |
| מבני ציבור 315 מ"ר | | מבני ציבור 3,285 מ"ר |

- <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מבינהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

| מקדמי חניה | חלקה 101 A | חלקה 101 B | חלקה 101 C |
| --- | --- | --- | --- |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 1:0.5 חניה ליח"ד רגילות | 158 חניות | 158 | --- |
| 1:350 חניות לכל מ"ר משרדים | | | 125 |
| 1:50 חניות לכל מ"ר מסחר | 8 חניות | 15 | 22 |
| 1:240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור | 1 חניה | --- | 14 |
| **סה"כ חניות רכב פרטי - 501** | 167 | 173 | 161 |

- <u>הולכי רגל</u>

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק.
רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר.
רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה.
המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.
רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקוו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה.
המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.
התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

- <u>רכב דו גלגלי</u>

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

- <u>תחבורה ציבורית</u>

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים.
במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום.
ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטרו של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

- <u>נגישות וחניונים</u>

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות.
אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

- <u>מערך תנועה היקפי</u>

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ.
עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

- <u>סיכום</u>

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

**16. איכות סביבה:**

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

<u>א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:</u>

- <u>איכות אוויר</u> - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור – יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה – יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.
- <u>רעש</u> - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איוורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990
- <u>תכנון ביו אקלימי</u> - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחנים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה

בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

- <u>סקר אנרגיה</u>

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.

ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-% 1.5 מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.

ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ- 3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

- <u>מי נגר</u> - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.
- <u>קרינה</u> - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.
- <u>פסולת</u> - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס.

להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.

- אסבסט - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

**17. תחזוקה:** השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 200% עיקרי + 35% מתוכם שירות.<br>סה"כ 270% | 1280%,<br>רח"ק 12.8 |
| | מ"ר | 31,160 מ"ר עיקרי<br>10,906 מ"ר שירות<br>סה"כ 45,066 מ"ר | • מגורים – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br>• סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר)<br>יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי)<br>יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי)<br>יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי)<br>• בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד)<br>• מסחר – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br>• תעסוקה - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br>• שטחי ציבור בנויים – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)<br>**סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל** (עיקרי+שירות) |
| גובה | קומות | 5 ק' | מגדלי מגורים – 70 קומות<br>מגדלי תעסוקה – 60 קומות |
| | מטר | 17 מ' | מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע<br>מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע |
| תכסית | | 40% | 60% |

| | | |
| --- | --- | --- |
| מקומות חניה | כ-791 | 500 רכב פרטי<br>2,727 חניות לאופניים<br>331 חניות לאופנועים |

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בדיון עם מ״מ יו״ר הוועדה המקומית ביושבו כיו״ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ״א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל ״השלום״, בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ״פ שב״צ) + 4,000 מ״ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

# תל אביב יפו

## חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

**נתוני התכנית**

| מספר התכנית | שם התכנית | מגיש התכנית | עורך התכנית |
| --- | --- | --- | --- |
| תא/מק/5084<br>507-1068436 | מרחב מעורב יגאל אלון | בעלים פרטיים + וועדה מקומית | יסקי מור סיוון אדריכלים |

**נתוני הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכת) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |

סוג הרשות

| שם הרשות (בח' חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| --- | --- | --- | --- |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

**מסלול התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדת מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

| | תיאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית בשטח של כ-18 דונם המציעה שני מגדלי מגורים עד 70 קומות (ב 730 יח"ד ומגדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מלונית וחנות עם מסחר בקומת הקרקע ושטחי ציבור בנוים, התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבור וכן שטחים ציבוריים בנוים.<br>מטרת התכנית הוא פונות אזור מעורב שימושים, בניעות גבוהה למערכות תסעת המונים וציוי תנוך ראשיים תכולל משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן שטחים ציבוריים בנוים, תוך שיפור ושדוג תמרחב הציבורי על פי תכנון המתאר ותעדוניות תא/5000 | 62א. (ג) חוק התו"ב חתשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם התכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתכנית תא/5000 (מתוקף 22.12.2016) |

התכנית היגה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן.

| | הסעיף הראשי בתכנית המתאר | זיהוי השטח בתכנית המתאר | הוראה הלבנטית בתכנית הממתאר | התאמת ההוראות בתכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תתכנון. | 901 – אזור מעורב - יגאל אלון. | 1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים בתנאי של עמידה בהוראות ס' 3.1.3.(ד).<br>2. תמהיל של 40% תעסוקה לכל חפחות. | 1. רח"ק מוצע 12.8 (שטחי ציבור מבונים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצאת בקרקע לצרכי ציבור).<br>+<br>2. 50% תעסוקה |
| | **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לגבי:**<br>- חוראות לעיצוב רחובות | חוראות רחוב: ר-92 יגאל אלון | קידום תכניות לאורך הרחוב בחתאם למסמך מדיניות. | תואם למסמך המדיניות ליגאל אלון תא/מק/4345 |
| | **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)**<br>קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש. | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים | אזור ייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) | +<br>ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מעורב<br>ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת. |
| | **קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)**<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים | מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1<br><br>עמידה בסעיף 3.4.1.(א).(3) שימוש המותר בייעוד ציר מעורב. | +<br><br>+ |
| | **קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **שימושים נוספים** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים | מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 | +<br>שימושים מוצעים בקומת הקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר, |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ו) – יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יח"ד | תעסוקה וכניסות לבתי מגורים.<br>+ |
| קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי**<br>**יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים | לפי סעיף 3.4.1 ב – רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון – לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך לחסעת המונים מעל 1.5 די – רח"ק 12.8 | +<br>נקבעו זכויות בנית לפי רח"ק מרבי 12.8 |
| קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4<br>פרוט 8 תתרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | **3.3.1.(ה) מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות**<br>**3.3.1.(ו) מצללות לשימושים ציבוריים** | +<br>שטחי מרפסות עבור שימוש המגורים בחיקף של 12 מ"ר*מספר יחידות חדיור.<br>עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר*מספר חדרי המלון.<br><br>שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור המגרשים הציבוריים. |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | **בכל שטח העיר** | לפי סעיף 3.1.5:<br>(א) שטחי חבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבנית שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.<br>(ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד חבניין. | +<br>זכויות בניה לפי עד 50% רח"ק<br><br>+<br><br>+ |
| קביעת גובה חבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | **מספר קומות מרבי:**<br>מעל 40 קומות | **בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.**<br><br>4.2.2.(א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמת לגובה בינוי גובל קיים או מתוכנן | +<br>עד 70 קומות למגדלי חמגורים עד 60 קומות למגדל חתעסוקה<br><br>+<br>חזנכנית גובלת ברוב צדדיה בבנישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | כלל שטח התוכנית | 4.2.2(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחיה צרוף של המסמכים הבאים:<br><br>1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים חבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר;<br>(2). נספת תחבורה.<br>(3). נספת תשתיות.<br>(4). נספח אקלימי/סביבתי.<br><br>על פי סעיף 4.2.2(ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.<br><br>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)<br><br>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | +<br><br>+<br><br>+<br><br>+ |
| | חקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>הועדה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בנית 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 ומגורים | מהות ההקצאה לצרכי ציבור ותיקבה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה הכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)<br><br>לפי סעיף 4.1.1 ד (1) | +תואם חוו"ד של חיחידה האסטרטגית<br><br>חתכנית מקצה:<br>- 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.<br>- 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח.<br>- 0.3 ד' לשביל.<br><br>בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים. |
| | הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5<br>החוראות יחולו על מגרש חמסומן בתשריט כיאזור למוסדות<br>ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד | סעיף 3.5 – מבני ציבור כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). | +<br>חוראות בינוי לפי צ'<br>זכויות בניה לפי סי 3.5.1(ב)-רח"ק 6<br>3.5.4(ג)(1) + 3.5.3<br>(ג)(2) גובה חבנית עד 15 קומות |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1**<br>**הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חתוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ביכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה<br>קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) | **בכל שטח התכנית,**<br>רחוב עירוני (יגאל אלון) | **סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**<br><br>3.6.14 רחוב עירוני<br><br>3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב | חתכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בהתאם למסמך המדיניות ליגאל אלון,<br>מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'.<br>התוכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושביל.<br><br>בהתאם לסעיף 3.6.1.(ג)(8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל חוראות כלליות (3.8.1)<br>וחוראות לנושאים חבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>חפרדות מפלסיות (3.8.3)<br>קווי מתע"ן (3.8.4)<br>מרכזי תחבורת משולבים (3.8.5)<br>תניונים ציבוריים (3.8.6)<br>תקן חניה (3.8.7)<br>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8) | **נספח תחבורה** | סעיפים 3.8.1(ג) תכנית שכוללת שביל אופניים,<br><br>3.8.1.(ד) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה<br><br>3.8.1.(ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חוו"ד תחבורתית,<br><br>3.8.2.(א) קווי בניין,<br><br>3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון),<br><br>3.8.2.(ה) דרכים מקומיות<br><br>3.8.4,<br><br>3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים<br><br>3.8.7 | +<br>חוו"ד תחבורתית<br><br>+<br>חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון.<br><br>בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חוו"ד תנועתית.<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br>יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3.<br>קו חבניין ליגאל אלון חוא 6.5 מ' (מעל 5 מ').<br><br>+<br>התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור<br><br>+<br>התכנית צמודה לנחנת השלום של מטרו M1.<br>התכנית תואמה עם נת"ע.<br><br>התכנית במרחב כ-250 מ' מסימבול מתח"ם מטרופוליני (חשלום) ואינה כוללת אותו בשטחת.<br><br>תקני החניה:<br>למגורים – 0.5:1 יח"ד<br>לתעסוקה – 1:350<br>למסחר – 1:50<br>לשטחי ציבור – 1:100 |
| **איכות סביבת - סעיף 4.4**<br>חגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.5.4)<br>**חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | תכנית בעלת חשפעה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ח' (י-טו').<br>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית | +<br><br>+<br>התכנית כוללת חוות דעת סביבתית, |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה<br>סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות<br>סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה | נספח מיקרו אקלים וסקר אנרגיה.<br>+<br>+<br>+ |
| **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>חנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית**<br><br>סעיף 4.6.2 | סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות<br>סעיף 4.6.4 ניקוז<br><br><br><br><br>סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית חמוסיפת מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ר כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת חביוב חקיימות לקלוט את כמן השפכים המרבית חצפויח.<br><br>סעיף 4.6.6 חשמל | +<br>+<br>בתכנית תישמר תכסית פנויח מבנייה בחזיקף 15% לפחות משטח המגרש הסחיר.<br>+<br>חוו"ד תכנונית מוקדמת לנושא חביוב<br><br><br><br><br><br>+<br>חתכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר) |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטטוס מתוכנית מתואר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית וחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br><br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה לא בחסכמת |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית | קביעת קווי בניין |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | קביעת הוראות בינוי |
| | סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחותאם למפורט בסעיף. | הוראות בדבר הריסה, זיקות הנאה, פיצויים, חפקעה ושימושים זמניים |

| תצהיר והתחייבות | | | |
|---|---|---|---|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של חוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אודי כרמלי, אדר' | 025332735 | | 14.11.2022 |
| היועץ המשפטי לוועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24397609 | | 14.11.2022 |

רון ברעם | 2017

<u>**ועתקים**</u>
**גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)**
**צוות תכנון**

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחודים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה.
2. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
   א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
   ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
   ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
   ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון**:

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח״ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.
רחל פלר: מציגה את התוכנית.
אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.
מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור
אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.
מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד
אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העיריה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח״ד.
רחל פלר: ממשיכה להציג את התוכנית.
אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת״ע ולבקשתם.
אופירה יוחנן וולק: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?
חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות.
חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?
אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה״א.
אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.
אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.
זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.
ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.
אסף הראל: ת״א יכולה להכיל עד מספר מסוים.
אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.
אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.
מיטל להבי: ת״א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת״א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החצייה. רב השפ״פים הם מטרד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח״ד?
אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת״א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת״א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח׳ יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.
אורלי אראל: מדובר במע״ר המטרופוליני עפ״י תוכנית המתאר ותמ״מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.
חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?
אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב״י, שדירות דב״י בקומה ה-50 הם לא דב״י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב״י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.
רוני קינסברונר: דמי הניהול של יחידות הדב״י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח.
מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח ?
אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדיור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכתה.
מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות
עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות".
מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.
הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשנה.
מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי.
אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות.
מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות.
אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.
רוני קינסברונר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים.
10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנותרים ו-15% מהיחידות הנותרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשניה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.
אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים.
אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו.
אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיורדת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.
ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור
דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן.
ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור.
אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך החניות המתוכננות.
אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים?
אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.
ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7?
אודי כרמלי: נכון.
מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת.
אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העיריה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה.
ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

**<u>הצבעה:</u>**

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק
נגד: אסף הראל

## בישיבתה מספר 0030-22ב׳ מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
   א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
   ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
   ג. תיקונים לטבלאות האו״ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
   ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ״ש לוועדה המקומית.
   ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
| --- | --- |
| מעריב הבוקר | 15/12/2022 |
| מקומון ת״א | 16/12/2022 |
| הארץ | 15/12/2022 |

## דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

| | מתנגד | פירוט |
|---|---|---|
| 1 | עו"ד איל ד. מאמו<br>ממשרד אגמון ושות' | בשם חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 316) |
| 2 | עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזנר<br>ממשרד גורניצקי ושות' | בשם חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 476) |
| 3 | עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ<br>ממשרד ארנון, תדמור-לוי | בשם חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 520) |
| 4 | עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל<br>ממשרד כהן, וילצ'יק ושות' | בשם סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח'<br>(גוש 7093 חלקה 526) |
| 5 | עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה<br>ממשרד גולדפרב זליגמן | בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח'<br>(גוש 7094 חלקה 105) |
| 6 | עו"ד רם קוסובסקי-שחור<br>ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות' | בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ<br>(חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) |
| 7 | עו"ד רם קוסובסקי-שחור<br>ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות' | בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ<br>(חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) |
| 8 | נגה בר | התנגדות חברת נת"ע |
| 9 | אדר' אהוד כרמלי | התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו |

| מס' | מתנגד | תמצית הטענה | נימוקים להמלצה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 1 | חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו | 1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה:<br>1. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 42-34 בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס:<br>א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 64-59 בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 70-65 בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"ב השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא:<br>א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלואות). (ס' 53 בגוף | שמאי התכנית קבע שווי מ"ר מבונה למגורים עפ"י עסקאות בסביבה. השווי הינו שווי ממוצע למגורים המגלם את כלל מרכיבי ומאפייני הפרויקט לרבות המפורט בעיקרי ההתנגדות. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | ההתנגדות במקור); הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס׳ 79-73 בגוף ההתנגדות במקור). | | |
| | | ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס׳ 83-80 בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע״י שמאי התכנית נערך עפ״י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס׳ 86-84 בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל.<br>מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ״ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס׳ 10.7 ו- 11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית). | לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס׳ 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.<br>לכן, בהתאם להערה 5 ל״טבלת הזכויות״ (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה ״על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ״ר כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון״. משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ״ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליח״ד אינם מאפשרים את גודל היח״ד המוצע בתכנית:<br>א. מחסור בשטחי שירות (ס׳ 50-43 בגוף ההתנגדות במקור). | אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיוננו הוא נע בין כ-28% ל-50%.<br>שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון.<br>עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יח״ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס׳ 52-51 | נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון ״מעל 40 קומות״, כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | בגוף ההתנגדות במקור). | ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה.<br>בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמירים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האיכויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים.<br>לכן נקבעה למגדלים תכסית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכסית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופע העירוני הרצוי, תוך אפשור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית.<br>תכסית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים. | |
| | | ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 56-54 בגוף ההתנגדות במקור). | תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות).<br>הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.<br>צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח | התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממשה. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית). | – על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית. | |
| | | 6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים:<br>א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור). | ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו.<br>יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל). | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.<br>עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 102-101 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 2 | חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י עו"ד שלמה כהן ואח' | 1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא":<br>א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 18.1.1., בגוף ההתנגדות במקור). | התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שיילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 18.1.2, בגוף ההתנגדות במקור). | אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיוננו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו.<br>עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. יש צורך להפחית קומות ממניין | קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות | **<u>לדחות</u> את** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | השטחים הסחירים לצורך קומות טכניות. (ס׳ 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור). | העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות. | **ההתנגדות.** |
| | | ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ״ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס׳ 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור). | התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס׳ 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור). | שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס׳ 1.3, 18.3 בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק.<br>כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ״ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ״ר ועל כן הגיע לשווי מ״ר מבונה נמוך לשיטתו. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב״י). (ס׳ 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע את שווי יח״ד לדב״י ע״ב שווי מ״ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדב״י. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס׳ 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס׳ 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל.<br>מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס׳ 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור). | טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט.<br>חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים.<br>בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 35-30 קומות, ההבדל בין מגדלים בגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי. | |
| | | 2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס":<br>א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור). | שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחוברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור). | הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. חסמים במימוש התכנית:<br>א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור). | מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים.<br>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.<br>כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C.<br>בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל.<br>בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה.<br>בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור). | מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכסית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות נתפשת נמוכה יותר וריווח. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 4. חלופה תכנונית מוצעת : תוספת מגדל מגורים שלישי בן 35-30 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.1-3.2, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה). | התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור.<br>קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור.<br>רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים).<br>הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם : חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.<br>חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 31-24, בגוף ההתנגדות במקור). | רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האיילון (דרך גשר יהודה ונח מוזס) אל המע"ר הצפוני.<br>הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון).<br>מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | וייתפסו כבעלי שייכות ״מתחמית״.<br>לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה.<br>מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול וייבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך. | |
| | | 6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס׳ 4.1-4.3, 32-41, בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה בהתנגדות מס׳ 1 לסעיף 6.א. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס׳ 4.4-4.5, 42-46, בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס׳ 5.1, 52, בגוף ההתנגדות במקור). | מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטחה.<br>המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס׳ 5.2 בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס׳ 5.3, 53, בגוף ההתנגדות במקור). | התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.<br>השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית.<br>לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס״ק א.3. וס״ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס׳ | לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור). | ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ולתקן את תחשיב המצב היוצא בהתאם.<br><br>ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס׳ 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. | |
| | | 12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמוקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח״ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס׳ 55 בגוף ההתנגדות במקור). | הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים.<br>ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית.<br>שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום ״אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים״, לעומת ״אזור מעורב לתעסוקה ומגורים״ בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתיהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה״כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן.<br>שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח״ק בתכנית טרה – אינם נכונים.<br>לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח״ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.<br>מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות ברח״ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 3 | חברת חנית נוב בע״מ וחברת דל-עד בע״מ (גוש 7093 חלקה 520) ע״י עו״ד אבישי אוברמן ואח׳ | 1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב״מצב נכנס״:<br>א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס׳ 9.א. בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס׳ 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור). | היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב״מצב יוצא״:<br>א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס׳ 10.א. בגוף ההתנגדות במקור). | שווי מ״ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס׳ 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור). | שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה.<br>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | משלושה תאי שטח. | |
| | | ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס' 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.ז. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס' 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס' 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו-6.13 בהוראות התכנית (ס' 12-14 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים ישמשו כיח"ד להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך היח"ד לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס' 15-20 בגוף ההתנגדות במקור). | תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.<br>על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד.<br>הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022.<br>כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה.<br>לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| 4 | סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח' | 1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס":<br>א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס' 37-17 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם | לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | חלוקה נפרד (ס' 39-38 בגוף ההתנגדות במקור). | | |
| | | ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופי חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והנ"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 47-40 בגוף ההתנגדות במקור). | שווי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשווי החלקה. הנושא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. | ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא":<br>א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 62-57 בהתנגדות במקור). | מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים.<br>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 67-63 בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 77-68 בגוף ההתנגדות במקור). | טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 53-48 בגוף ההתנגדות במקור). | בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו בייעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבורים המבונים בתאי שטח 101A ו- 101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 56-54 בגוף ההתנגדות במקור). | השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישומו נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה.<br>למען הסדר הטוב, בסעיף ההפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 5 | רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה | 1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 11-35 בגוף ההתנגדות במקור). | השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה, ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 105) ע"י עו"ד אייל שקיב | | בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר. | |
| | | 2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהיי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תוצרת הארץ (צורפה חוו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור). | טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג.<br>חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון.<br>בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום.<br>לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני.<br>ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות.<br>לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 68-52 בגוף ההתנגדות במקור). | קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'.<br>לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באיילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התקנונית בתכנית המופקדת.<br>מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטרד עתידי זה (ס' 78-69 בגוף ההתנגדות במקור). | בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים.<br>לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות.<br>אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח. | |
| 6 | נכסי ד.ק.א בע״מ ואשל נכסים סע״מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע״י עו״ד רם קוסובסקי-שחור | 1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב׳ למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס׳ 2-10 בגוף ההתנגדות במקור). | במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב׳ הואיל ושמאי התכנית התבקש ע״י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 7 | נכסי ד.ק.א בע״מ ואשל נכסים בע״מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע״י עו״ד רם קוסובסקי-שחור | 1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תתי החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס׳ 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). | טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס׳ 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בנייה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס׳ 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). | תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד ״אזור מעורב לתעסוקה ומגורים״. אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה.<br>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס׳ 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). | המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החנייה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 8 | חברת נת״ע | 1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת״ל 101 ב׳ בייעוד ״דרך מאושרת עם רצועת מתע״ן תת״ק״. התכנית משנה את השטח לייעוד ״עירוני מעורב״ וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס״ק ב׳ להוראות תת״ל 101 ב׳ קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע״ן תת״ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.<br>על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד ״דרך מאושרת״ עם סימון רצועת מתע״ן תת״ק ושכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי | בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נת״ע, ובהתאמה להוראות תת״ל 101 ב׳, סוכם כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב׳ ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע״ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב).<br>על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויציג את ייעודי תת״ל 101 ב׳ כפי שנקבעו בתת״ל ללא שינוי. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת״ל 101 ב׳. (ס׳ 4 בגוף ההתנגדות במקור). | | |
| | | 2. עפ״י סעיף 4.1 ד׳ (מרתפים) ס״ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה (בייעוד ״עירוני מעורב״). סעיף 6.10.2 להוראות תת״ל 101 ב׳ קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.<br>לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית.<br>על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס׳ 4.1ד׳ בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס׳ 5 בגוף ההתנגדות במקור).<br>לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת״ק לכניסה/יציאה לתחנת המטרו, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת״ל 101 ב׳. (ס׳ 5 בגוף ההתנגדות במקור). | כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדרפט זה, בהתאם להוראות התת״ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת״ל 101 ב׳ ב״ייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת״ עם ״רצועת מתע״ן תת״ק״ ליעודים אחרים (״עירוני מעורב״). בהתאם להוראות תת״ל 101 ב׳ – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת״ע והוות״ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו.<br>בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן: | | |
| | | א. תשריט מצב מאושר:<br>יש לסמן את תת״ל 101 /ב באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע״ן התת קרקעית וגבול התכנית.<br>(ס׳ 9.1 בגוף ההתנגדות במקור). | שינוי ייעודי תת״ל 101 ב׳ לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. תשריט מצב מוצע:<br>יש להוסיף סימון ״רצועת מתע״ן תת״ק״ וסימון יעוד ״דרך מאושרת״ בהתאם לסימון בתת״ל 101 / ב. (ס׳ 9.2 בגוף ההתנגדות במקור). | תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת״ל 101 ב׳ (מאושרת). | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. הוראות התכנית: | תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת״ל 101 ב׳ (מאושרת). | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | ג.1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'.<br>ג.2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק:<br>"בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב".<br>ג.3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4.<br>ג.4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן:<br>(1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד".<br>(2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו".<br>ג.5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך".<br>ג.6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן:<br>(1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו".<br>(2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו".<br>(3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך".<br>(4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט".<br>(ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור). | | |
| | | ד. נספח בינוי:<br>ד.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל.<br>ד.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב.<br>(ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור). | תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת). | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ה. נספח תנועה: | תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' | **<u>לקבל</u> את** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו.<br>ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1.<br>(ס' 9.5. בגוף ההתנגדות במקור). | (מאושרת). | **ההתנגדות.** |
| | | ו. נספח נופי:<br>ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל.<br>ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1.<br>(ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור). | תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת). | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| 9 | מהנדס העיר תל אביב יפו | 1. דיור בהישג יד:<br>מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיור בהישג יד (דב"י)":<br>"גודל יח"ד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)". | תיקון להוראות לדיור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N:<br>מבוקש למחוק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות. | בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו.<br>התכנית סמוכה לתוואי המטרו M1N בהתאם לתת"ל 101 ב'. בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית. לפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. תנועה וחניה<br>א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים":<br>- הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישת האופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף.<br>- במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש.<br>- גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית | מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9).<br>מוצע לכן <u>לשנות</u> את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן:<br>1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.<br>2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.<br>3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | - חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. | | |
| | | ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..." | תיקון טכני. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. איחוד וחלוקה:<br>א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא.<br>בעת רישום טבלת האיזון והקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד).<br>כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו". | תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה.<br>על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא.<br>הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים". | תיקון טכני. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן:<br>ג.1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>ג.2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל. | בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר: 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101.<br>הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון.<br>לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ובהתאמה תיקון הטבלאות. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |
| | | 5. מים, ביוב וניקוז:<br>מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני:<br>- נספח מים – מספר גיליון "1 | תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני. | **<u>לקבל</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | מתוך 3", מתאריך 10.11.2022.<br>- נספח ביוב – מספר גיליון "2<br>מתוך 3", מתאריך 10.11.2022.<br>- נספח ניקוז – מספר גיליון "3<br>מתוך 3", מתאריך 27.11.2022. | | |

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

1. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו- 101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
2. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
   א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ב. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
   ג. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ד. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ה. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
3. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
   א. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
   ב. הוספת "אישור משרד הבריאות".
   ג. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי".
   ד. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
   ה. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
4. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו- 101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

1. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:
   לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 3.ג, 3.ד, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ט, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
   לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 1.א, 2.ב, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ז, 2.ב, 3.א, 7, 9, 11, הסעיפים בהתנגדות מס' 3 – 1.א, 1.ב, 2.ג, 2.ד, 2.ה, 4, הסעיפים בהתנגדות מס' 4 – 1.א, 2.ב, 2.ג, הסעיפים בהתנגדות מס' 5 – 3, הסעיפים בהתנגדות מס' 7 – 2, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 3.א, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
   לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט.
2. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית, ולפרסם את טבלאות האו"ח המתוקנות להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק תו"ב.

## בישיבתה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד בתאריך 4.12.24 בשעה 11:30.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון וחיים גורן.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

**רועי אלקבץ:** המונח שמאי חיצוני הוא בעייתי.
**ליאור שפירא:** השמאים נבחרים מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה וכולם צריכים לעמוד במגבלות שלא יכולים לעבוד בתיקים מול עיריית ת"א. למצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית ת"א לא פשוט.

בדיון הקודם עצרנו לכמה סוגיות שהיה צורך לתקף אותן. אחד עניין השמאות על חלק מהדברים שראינו שיש בעייתיות בעניין. שתיים שינוי מדיניות השווי שהחלטנו להעביר את כל בעלי הזכויות למגדלים ספציפיים לרבות עיריית תל אביב שהיא במגדל ספציפי אחד ולבדוק בהתאם כך מה השמאות או מה השווי כי כל אחד ואחד מבעלי הזכויות. עברתי עם גורמי המקצוע, ועם עם אלי מנכסים.
קיבלנו תקצוב לקחת שמאי מטעם העירייה. בדומה למה שעשינו בזמנו בכיכר אתרים על מנת שיעבור על כמה מהנקודות שאנחנו סברנו שיש לתת להם דגש. הנקודות הם תחנת הדלק, מקדם של הדב"י ושלוש השווי של כל בעלי הזכויות בתוך כל אחד ואחד מהמגדלים . התיקונים הם:
בסעיף 1 תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התוכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד ומורכב משלושה תאי שטח זה השינוי. הוועדה מנחה את שמאי התוכנית את ארז כהן, נכון זה לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים ובהתאמה למאפייני תאי השטח, כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל ניתן בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. זו הייתה ההחלטה שהיתה אז.
התוספת היא- בשל חלוף הזמן ממועד הכנת טבלאות ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה לפי מועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.
**אודי כרמלי:** שמאי מבקר .
**ליאור שפירא:** היו לנו חילוקי דעות בין השמאי שהציג בפנינו בין דני שמייצג אותנו לעניין שווי תחנת הדלק ולכן אנחנו רוצים שדני ייקח מישהו מטעמנו ויבדוק את הנושאים.
**חיים גורן:** היזמים יכולים לערער על החלטה כזאת.
**ליאור שפירא:** אנחנו נפגוש אותם 106ב' על החלטה של שמאי חיצוני? לא.
**אודי כרמלי:** אבל הם יכולים לערער על השווי ויגישו התנגדויות אם תהיה להם איזו בעיה.
**ליאור שפירא:** בנוגע לתחנת דלק אני מציע בסעיף שש(6) זה סעיף שלא הכרתם כי לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 זו תחנת דלק לפי יעוד הקרקע ביעוד תעסוקה על פי התב"ע התקפה עליה ניצבת תחנת דלק פעילה בהיתר שווי הקרקע ייבחן על ידי השמאי החיצוני אותו שמאי טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.
סעיף 7 שמאי התוכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדבי כי כפי שייקבע על ידי שמאי הוועדה.
**רועי אלקבץ:** הביטוי שמאי חיצוני הוא בעייתי. לדעתי צריך תיאור של איכותו של אותו שמאי שיבדיל מהשמאים האחרים.
**ליאור שפירא:** השמאים נבחרים הם מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה. כולם עמדו בתקנים ובמגבלות של התיקים מול עיריית תל אביב. נאמר ע"י סגנית מהנדס העיר שלמצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית תל אביב זה לא סיפור פשוט .
חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה
**חיים גורן**: כן
**אלחנן זבולון**: כן
**ליאור שפירא**: רועי אתה מקבל את ההמלצה
**רועי אלקבץ**: כן
**ליאור שפירא**: אז אנחנו פה אחד מאשרים את ההחלטה, ומאחלים בהצלחה. לכולם.

## בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התכנית בהקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסמם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106(ב) לחוק:

1. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלוף הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.

2. תיקון תקנון התכנית באופן הבא: להוסיף בתנאים בהליך רישוי שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C; בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל; בהוראות לנושא חנייה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה; בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, יחד אך בנפרד מ- 101C.

3. תיקון תקנון התכנית ומחיקת חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי אילון ממסמכי התכנית והותרת חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. בהתאם הוספת הוראות לתא שטח A101, בדבר הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר. שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.
4. תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין" יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.
5. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש במצב היוצא בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.
6. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.
7. שמאי התכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י כפי שייקבע על ידי שמאי הועדה.
8. שמאי התכנית יעדכן את מקדם המושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.
9. שמאי התכנית יבחן בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 7093.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

## דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106ב:

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, כמפורט להלן:

| | מתנגד | פירוט |
|---|---|---|
| 1 | עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן<br>ממשרד אגמון עם טולצ'ינסקי, שמאי אלי סידאווי | בשם חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 316) |
| 2 | עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשטיין<br>ממשרד ש. הורוביץ ושות', שמאי יצחק שפיגל | בשם חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 471) |
| 3 | עו"ד קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזנר<br>ממשרד גורניצקי ושות', שמאי אלי יהל | בשם חברת יעקבי – ברזל לבטון בע"מ<br>(גוש 7093 חלקה 476) |
| 4 | עו"ד רם קוסובסקי-שחור<br>ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות' | בשם אשל נכסים (1992) בע"מ ונכסי ד.ק.א. בע"מ<br>(חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) |

## המלצת מנהל יחידת המקרקעין ביחס לדו"ח השמאי המייעץ:

השמאי המייעץ מטעם הוועדה, מר יונתן לוי, בחן את טבלת ההקצאה והאיזון לאחר פרסומה העדכני לפי ס' 106ב' בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מספר 24-0023ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10).
בבדיקתו זו מפרט השמאי המייעץ כי הוא קרא גם את ההתנגדויות שהוגשו והתייחס להשפעתן הרלוונטית על האיזון.
ניתן לראות בבדיקה התייחסות לכל אחד ממקדמי השווי במצב הנכנס והיוצא לצד בחינה עדכנית של ערכי השווי שעודכנו ע"י שמאי התכנית.
המסקנה אליה הגיע השמאי המייעץ הינה כי הטבלה משקפת איזון ראוי והוגן בין כל בעלי הזכויות בתכנית.
אף על פי שהשמאי המייעץ כתב כי קיים צורך לעדכן ערכי שווי מסויימים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, שכן כלל ערכי השווי בתכנית נקבעו בסכומים נמוכים מערך השוק (כגון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נכנס ויוצא) ושווי מ"ר מבונה למגורים במצב היוצא), הרי שעל פי בדיקתו תיקון השוויים יביא ממילא להקצאה זהה פחות או יותר לזו שנקבעה ע"י שמאי התכנית. בנסיבות אלו ומשקובע השמאי המייעץ כי הטבלה משקפת הקצאה סבירה וכי תיתכנה הערכות שונות ע"י שמאים שונים, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונתה.

| מס' | מתנגד | תמצית הטענה | נימוקים להמלצה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 1 | חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן (שמאי אלי סידאווי) | 1. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה <u>במצב הנכנס</u>:<br>א. הפחתה שלא לצורך בגין מקדם מושע – כל בעלי הזכויות במקרקעין למעט חברת כרם נכסים בע"מ הם בני משפחה אחת אשר מתנהלים במקרקעין תוך הקניית זכות ניהול בלעדית לגורם אחד מזה שנים, ולפיכך אין מקום לקבוע מקדם הפחתה למושע במצב הנכנס.<br>(סע' 29-15 בגוף ההתנגדות במקור) | יתר החלקות בתחום התוכנית נכנסות בבעלות יחיד או עם הסכם שיתוף רשום בטאבו. חלקת המתנגדים, חלקה 316, היא החלקה היחידה בתחום התוכנית הכוללת מספר בעלים ללא הסכם שיתוף רשום בטאבו, לכן ניתן מקדם הפחתה של 0.95. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. מקדם מיקום במצב הנכנס – מבוקש כי יילקח בחשבון מקדם מיקום חיובי של 10% בחלקת המתנגדים, ולחילופין לכל הפחות יופחת מקדם המיקום בחלקה 214 ל-7.5% בדומה לחלקת | חלקה 214 שציינו המתנגדים קיבלה מקדם תוספת בשל מיקום בשיעור 10%, כאשר חלקת המתנגדים קיבלה מקדם מיקום בשיעור של 7.5%.<br>הפער בין מקדמי המיקום של החלקות נובע מתרומת המיקום של חלקה 214 לשימוש | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | המתנגדים.<br>(סע' 36-30 בגוף ההתנגדות במקור) | מסחרי בקומת הקרקע ומכאן השוני בין המקדמים.<br>חלקה 214 היא חלקה פינתית בצומת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק שהינם רחובות מסחריים מרכזיים ולכן ניתן לה מקדם של 10%.<br>חלקת המתנגדים היא חלקה פינתית בצומת הרחובות נחלת יצחק ועין זיתים. עין זיתים אינו רחוב מסחרי ולכן אין מקום להגדיל את המקדם. | |
| | | ג. תחנת הדלק – מבוקש לקבוע מקדם הפחתה לתחנת הדלק בגין עלויות הכשרת, פינוי וטיהור הקרקע לצרכי בניה חדשה.<br>(סע' 42-37 בגוף ההתנגדות במקור) | נושא פינוי וטיפול בזיהום לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'.<br>העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סע' 5 בעמ' 42 לפרוטוקול). | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב היוצא:<br>א. הערכת שווי שגויה של נכסים – שמאי התוכנית העריך באופן שגוי הן את שטחי המגורים והן את שטחי התעסוקה בתוכנית במצב היוצא, כך שיש הערכת חסר במצב היוצא לתעסוקה והערכת יתר למגורים ולכן נוצר עיוות ביחסיות הזכויות במצב היוצא – קיטון זכויות המתנגדים וגידול זכויות חלק מבעלי המקרקעין להם הוקצו זכויות תעסוקה.<br>(סע' 45-43 בגוף ההתנגדות במקור) | כפי שנרשם בהחלטת הוועדה בהתנגדויות, שמאי התכנית ביצע עדכון לערכי השווי בתכנית, כאשר הערכת השווי במצב היוצא נערכה על בסיס עסקאות למועד הקובע המעודכן כאמור, ובהתאם למאפייני הנכס. יודגש, כי ערכי השווי נבדקו גם ע"י שמאי הוועדה ונמצאו סבירים. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. שוני מהותי בין תאי השטח שלא בא לידי ביטוי <u>במצב היוצא</u> – לטענת המתנגדת מאפייני הבינוי במגרשים A101 ו- B101 אינם הומוגניים מבחינת שווי כלכלי. שוני זה לא בא לידי ביטוי במסגרת עקרונות השומה וטבלאות ההקצאה. | בטבלת ההקצאות לא ניתנו מקדמי התאמה בין תאי השטח למגורים, שכן לא קיים הפרש בשווי מ"ר מבונה ביניהם. ההסבר בעקרונות השומה מקובל על שמאי הוועדה ולפיו תא שטח A101 ממוקם על צומת הרחובות, ומאידך במגרש A 101 ממוקמת רמפת כניסה לחניון המשותף לתאי שטח A 101 ו- B101.<br>ביחס למיקום – תא שטח A 101 ממוקם בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון, כאשר מולו מכיוון מערב מגדל מתוכנן בתוכנית טרה (תא/4068) וממזרח מתוכננים מגדל פרי מגדים (תא/5110).<br>שני מגדלי המגורים ממוקמים על רח' יגאל אלון והמרחק ביניהם זניח. לכן אין כלל שוני במאפייניהם ומיקומם. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. שווי הזכויות במגרש B101 בו הוקצו זכויות למתנגדת הוערך ביתר: מגרש B101 גובל במגרש C101 בו רוכזו שטחי ציבור ותעסוקה, צמידות זו לשטחי הציבור והשטחים הסחירים מחייבת מקדם הפחתה לזכויות מבנה המגורים המיועד בחלקת המתנגדים. (סע' 60-59 בגוף ההתנגדות במקור); | ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 2ב. לעיל. בנוסף, נושא זה נבדק על ידי שמאי התוכנית ולא נמצא כי צמידות שטחי המגורים לשטחי ציבור בנויים ולשטחי התעסוקה משפיעה על השווי בתוכנית. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ד. תחשיב השווי של מגרש המתנגדים לא הביא בחשבון | ראו מענה להתנגדות זו בסע' 2.ב. ו- 2ג. | |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | התאמה בגין דירות המגורים אשר ימוקמו במבנה צמוד לשטחי ציבור שמתאפיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה וייקור עלויות לצורך ההתאמה לשימוש הנוסף. (סע' 61 בגוף ההתנגדות במקור)<br><br>(סע' 65-46 בגוף ההתנגדות במקור) | לעיל. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ה. הערכת יתר למגורים מביאה להקצאה לא מאוזנת בטבלת האיזון:<br>היקף שטחי השירות המוצעים אינם משקפים את שטחי השירות המינימליים הנדרשים לפרויקט בסדר גודל כמוצע הדורש ריבוי מערכות משותפות, מורכבות ויקרות.<br>מיעוט שטחי השירות משפיע על היקף גודלי יח"ד המתאפשרות להקמה ביחס לתכנית המוצעת.<br>בהינתן התכסית המרבית המוצעת, לא יתאפשר ניצול באופן יעיל של מלוא זכויות הבניה שהוקצו לשימושי מגורים.<br>(סע' 56-52 בגוף ההתנגדות במקור)<br>הבינוי המתקבל במגרשי המגורים יוצר בהכרח בינוי הכולל דירות עם כיוון אוויר אחר ולעתים ללא יכולת להקים שטחי ממ"דים והדבר לא נלקח בחשבון במצב היוצא. (סע' 58-57 בגוף ההתנגדות במקור) | יובהר כי טענת המתנגד אינה תכנונית, אלא <u>שמאית</u>, קרי כי שווי שטחי המגורים בבינוי המגדלי במצב היוצא הוערכו ביתר לאור ניצול לא יעיל של זכויות הבניה (שכן לטענתו היקף שטחי השירות יחייב בהכרח דירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד, וכאלה שלא בהכרח כוללות פתרון מיגון דירתי (ממ"ד), אלא לעתים פתרונות אחרים (דוגמת ממ"ק). לטענה השמאית ראו מענה להתנגדות זו בסע' 2.א. לעיל.<br><br>בנוסף יובהר, כי במסגרת תיקון המסמכים לפי החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לא נכללו שינויים בתכנון המגורים לרבות שינוי בגודל שטחי השירות, תכסית וכדומה, לעומת התוכנית המופקדת ועל כן אין מקום להשמעת טענות בנושא זה במסגרת ההתנגדויות לפרסום שנעשה לפי 106(ב). ובכל מקרה טענות אלה נדונו בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותן.<br><br>מכל מקום, לאחר ההפקדה אושר תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 אשר לפיו היתרי בניה לבניה חדשה ייעשו בשטח כולל. משום כך מומלץ לתקן את מסמכי התכנית כך שתימחק ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. וזאת ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה. כמו כן, תיקבע הוראה שהשטח הכולל יכלול מרחבים מוגנים. | **<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.** |
| | | ו. הערכת חסר לתעסוקה:<br>ערך שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הוערך ע"י שמאי התכנית מכיוון שלא לקח בחשבון אפשרות המרת שטחי התעסוקה למסחר. (סע' 62 בגוף ההתנגדות במקור) | בהתאם לסע' 5 להחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות הביא שמאי התוכנית בחשבון בטבלה העדכנית שנעשתה לאחר הדיון בהתנגדויות את האפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה לשטח מסחרי בהתאם לקונטור קומת המסחר האחודה בתא שטח C101. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ז. שמאי התכנית ביחס לשטחי התעסוקה התייחס לתכסית נמוכה מזו המותרת בתכנית כאשר בקומת הקרקע מותרת תכסית מוגדלת.<br>(סע' 64 בגוף ההתנגדות במקור) | שמאי התכנית הביא בחשבון בחישוב שווי תא שטח C101 את כל השטחים הכלכליים של השימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית, כאשר מעליהן עוד 2 קומות מסחריות באותה תכסית מותרת כתוצאה מהמרת שטחי התעסוקה כאמור לעיל, ואת כל יתרת שטחי התעסוקה המותרים על פי הוראות התכנית. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ח. לפי שמאי התכנית לא ניתן לנצל את כלל שטחי המסחר ולטענת המתנגדים זו טעות שנובעת מהתעלמות מהאפשרות להקמת שתי קומות מרתף וקומת גלריה.<br>(סע' 63 בגוף ההתנגדות במקור) | שמאי התכנית העריך את שווי תא שטח C101 עפ"י השימוש היעיל והטוב שבמקרה עסקינן הוא חנייה ולא מסחר תת קרקעי, והביא זאת בחשבון בשווי המרתף. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 3. המשך שימושים סחירים שאינם תואמים את השימושים המוגדרים בתוכנית החדשה: נוסחו של סעיף 6.12 אמנם שונה בעקבות ההתנגדויות, כך שניתן שיקול דעת לוועדה המקומית להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, מעבר ל- 7 שנים לפי שיקול דעתה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התוכנית ובכפוף לפרסום.<br>ברם, שינוי זה עדיין אינו מספק וודאות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית. כמו כן, מתן שיקול הדעת לוועדה יוצר ניגוד אינטרסים לאור השטחים הנרחבים המיועדים לוועדה ולשימושים ציבוריים.<br>לפיכך גם הסעיף בנוסחו המתוקן אינו מידתי ופוגע בכל בעלי הנכסים בתחום התוכנית ובמיוחד באלו החוכרים את המגרשים המשמשים כיום לשימושים שאינם תואמים את התוכנית החדשה, למשל ייעודים ציבוריים, שכן יכול להיווצר מצב שבו יופקעו המקרקעין שברשותם עקב נסיבות שלא קשורות בהם, שכן במצב המוצע בניין המתנגדת ממוקם בייעוד ציבורי.<br>(סע' 80-66 בגוף ההתנגדות במקור) | טענות המתנגדים בענין סעיף 6.12 נדונו בהרחבה בדיון בהתנגדויות והוועדה המקומית מצאה לתקן את נוסח הסעיף, באופן המיטיב עם המתנגדים, בכך שהוסף מנגנון המאפשר בתנאים מסוימים להאריך את תקופת השימושים הקיימים.<br>במסגרת ההתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק לא הציגו המתנגדים טענה חדשה ביחס לפגיעה מהשינוי אלא חזרו על עמדתם בהתנגדות הראשית שהתקבלה חלקית.<br>בנסיבות אלה, לא עומדת למתנגדים הזכות לשוב ולהעלות את הטענה במסגרת 106(ב).<br>למעלה מן הצורך, יש לדחות את הטענה גם לגופה, כמפורט להלן.<br>הנושא של שימושים חורגים מכוח תוכנית קודמת לאחר אישור תוכנית חדשה מוסדר בפרק ז' (סעיפים 187-178) לחוק התכנון והבניה.<br>ההסדר שנקבע בתוכנית דנן, לאחר הדיון בהתנגדויות, מיטיב עם בעלי הזכויות לעומת ההסדר הבסיסי בחוק, שכן הוא מאפשר מראש וללא צורך בהחלטה נוספת את המשך השימושים הקיימים למשך 7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית, דבר המקנה לבעלי זכויות וודאות לגבי השימוש בנכסים הקיימים לתקופה האמורה.<br>יתרה מזו, גם לאחר תום התקופה של 7 השנים, ניתנת האפשרות לבעלי הזכויות להגיש בקשה לוועדה המקומית להמשך השימושים הקיימים, שתבחן את הבקשה בהתאם לשיקול דעתה.<br><br>האינטרס הראשון במעלה הינו כי התכנית תתממש מהר ככל הניתן ובהתחשב בכך מדובר בהסדר המאזן בצורה מיטבית בין האינטרס הציבורי למימוש התוכנית לבין הצורך של בעלי הזכויות להמשיך לעשות שימוש בנכסיהם עד למימושה של התוכנית, לנוכח מורכבותה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 2 | חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ (גוש 7093 חלקה 471) ע"י עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשט יין (שמאי יצחק שפיגל) | 1. פגיעה בזכות העיון והפרה של כללי הצדק הטבעי – על הוועדה לפרסם את חוות הדעת של השמאי החיצוני.<br>(סע' 6-1 בגוף ההתנגדות במקור) | בהחלטת הוועדה בהתנגדויות נקבע כי "שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון". השמאי המייעץ שמונה קבע שווי הקרקע לחלקה 471 (תחנת התדלוק) כאשר השווי האמור נבדק ואושר הן ע"י שמאי הוועדה ובהתאם גם ע"י שמאי התכנית.<br>בהתאם להחלטת הוועדה המקומית שמאי התוכנית הטמיע את המסקנות והעקרונות מתוך חוות דעת השמאי המייעץ בתוך מסמך עקרונות השומה. ומשכך בפני המתנגדים עמדו כל הנתונים הנדרשים לצורך בחינת טבלאות האיזון המתוקנות. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. פגמים שמאיים בקביעת השווי במצב הנכנס:<br>א. שגיאה יסודית בזניחת גישת ההשוואה לצורך קביעת שווי חלקה 471 (תחנת הדלק) והערכת חסר לשווי תחנת הדלק.<br>(סע' 19-7 בגוף ההתנגדות במקור) | שווי הקרקע של חלקה 471 (תחנת התדלוק) נאמד על בסיס עקרונות של קו מנחה כ' של אגף שומת מקרקעין (עדכון 1 - 02/2022), על פיו יש לאמוד שווי קרקע לתחנת תדלוק בגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר שהינה גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות כנגזרת מכמות הדלקים הנמכרים, כאשר חוות הדעת נערכה על בסיס נתוני מכירות שהציגו | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | המתנגדים בפני שמאי התכנית ונבחן בהתאם על ידי שמאי בוחן מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, נרשם בקו המנחה, כי תוקף גישת ההשוואה נמוך, וודאי ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו. | |
| | | ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע.<br>(סע׳ 22-20 בגוף ההתנגדות במקור) | בקו המנחה האמור, שולבה הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, ולא בכדי, בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו ההכנסות בסיכון גבוהה יותר בתוספת 1% לפרמיית הסיכון וכך בוצע בקביעת השווי. כמו כן, ההנחיה של אגף שומת מקרקעין הינה שבמדרגת מכירות הנעה בין 600-500 ק״ל כמו בתחנה הנדונה, דמ״ש הראויים לקרקע הינם 120 ₪/ק״ל/חודש, כך שלפנים משורת הדין היות ותחנת התדלוק שבנדון מוכרת קצת מעל הממוצע במדרגה זו, נקבע שווי הקרקע שלה לפי 130 ₪/ק״ל/חודש שהינו גבוה יותר, ותואם את עמדת שמאי הוועדה והשמאי המייעץ. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ג. אפליה בקביעת מקדם המיקום – בטבלת השווי למצב נכנס נקבע כי חלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון יקבלו מקדם מיקום של 107.5%, בעוד שחלקות עורפיות יקבלו מקדם של 100%. אלא ששווי הבסיס למ״ר תעסוקה (100%) נקבע על בסיס עסקאות השוואה במיקומי פריים כמו על יגאל אלון לפיכך שווי זה משקף ממילא את המיקום הטוב ביותר והוא אמור להיות בסיס ההשוואה (100%) בעוד שהחלקות העורפיות אמורות לקבל מקדם מופחת. מקרקעין המתנגדים הממוקם במיקום הפריים על ציר יגאל אלון, קיבל מקדם של 100% מאחר ששווי נקבע באופן חיצוני לטבלה. שילוב הדברים יוצר עיוות ואפליה המפחיתים את השווי היחסי ביחס לחלקות האחרות בתכנית.<br>(סע׳ 24-23 בגוף ההתנגדות במקור) | מקדמי המיקום ניתנו לחלקות בעלות זכויות למסחר ותעסוקה. לעומת זאת, לחלקה 471 לא ניתן מקדם מיקום, משום שבהתאם לקווים המנחים של פרק כ׳ של מועצת שמאי המקרקעין הוערכה כתחנת דלק בהתאם לכמויות הדלק הנמכרות וכתוצאה מכך נקבע גם שוויה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. סעיף 6.12 שימושים חורגים – ההוראה אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף כך שיותר להמשיך בשימושים הסחירים עד למתן היתר הבנייה הראשון במתחם המאפשר את הריסת המבנים הקיימים בלבד.<br>(סע׳ 25 בגוף ההתנגדות במקור) | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 3. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. השימוש הקיים במקרקעין הינו השימוש החוקי והמיטבי – השימוש המיטבי בקרקע (חלקה 471) הוא השימוש לתחנת תדלוק ולכן יש לשום את המקרקעין לפי שימוש זה ולא כקרקע לתעסוקה בלבד.<br>(סע׳ 26 בגוף ההתנגדות במקור) | קביעת השווי לחלקה 471, נערכה לפי ייעוד של תחנת דלק, על פי הקווים המנחים, נבחנה על ידי השמאי המייעץ ואושרה על ידי שמאי הוועדה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| 3 | חברת | 1. התיקון המוצע בסעיף 6.12 אין בו | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 3. | **<u>לדחות</u> את** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | יעקבי – ברזל לבטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י עו"ד קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזנר (שמאי אלי יהל) | כדי לתקן את המצב הבעייתי מאוד שבו עשויים להימצא המתנגדים עם אישור התוכנית. לפיכך המתנגדים מבקשים כי החלקה שלהם תוצא מתחום התוכנית או לחלופין יותר להם לעשות שימוש במקרקעין שלהם עד לקבלת היתר האכלוס למגדלי המגורים.<br>(סע' 25-13 בגוף ההתנגדות במקור) | | **ההתנגדות.** |
| | | 2. מניעת תלות רישוית בין תאי השטח של מגדלי המגורים – בניגוד לתא שטח C101 (תעסוקה) שביחס אליו ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ללא כל תלות בתאי השטח האחרים, תאי שטח A101 ו-B101 (מגורים) יהיו תלויים אחד בשני וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה אך ורק ביחס לשניהם יחדיו. התלות בין תאי השטח A101 ו-B101 (כאשר בין בעליהם לא הייתה תלות קודמת) תהפוך את אפשרות הקמת מגדלי המגורים ותפעולם לקשה שבעתיים. בכך טמונה פגיעה חמורה בשוויון, והחלטה לא צודקת לא הוגנת ובניגוד עניינים מובנה של העירייה בכובעה כבעלים של חלק מהקרקע בתחום התכנית, כך שתהנה מהקצאה נפרדת ועצמאית של מגדל עתיר זכויות ללא כל שותף אחר וללא תלות בצד שלישי, לרבות באפשרות להגשת וקבלת בקשה למתן היתר בנייה.<br>א. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ביחס לכל אחד מתאי השטח A101 ו-B101 בנפרד (תוך תכנון מחדש שטחי תת-הקרקע והחניונים).<br>(סע' 28-26 בגוף ההתנגדות במקור) | לאחר בחינת מאפייני הבינוי בשני תאי השטח נמצא כי לא ניתן להבטיח לכל תא שטח עצמאות מימוש מכיוון שהמערכת התפקודית של שני תאי השטח משותפת כך שתכנון תת הקרקע והחניונים וכן תפקודם לאחר מכן – משותף ולא ניתן לייצר הפרדה אשר תאפשר מימוש כל בניין בנפרד. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. לחילופין, כדי למנוע את הפגיעה בשוויון בין בעלי הזכויות הפרטיים בתכנית לבין העירייה, מבוקש לקבוע בתכנית כי היא תמומש 'בהינף אחד' כך שמתן היתר בנייה לתא השטח C101 יותנה במתן היתר בנייה לתאי השטח A101 ו- B101.<br>(סע' 29 בגוף ההתנגדות במקור) | העירייה תממש את זכויותיה בתא שטח 101C בהתאם לשיקולים ותקציבים עירוניים ואין כל הצדקה לפגוע בבעלים הפרטיים ולקשור את מימוש תא השטח העירוני למימוש תאי השטח הפרטיים ובכך ליצור פוטנציאל של עיכוב תאי השטח הפרטיים. מדובר בתכנית בהיקף משמעותי. לכן, באיזון בין רצון לתכנון כולל ובין ריאליות המימוש, נמצא שנכון לקבוע כפי שנעשה בהוראות התכנית. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 3. קירוי איילון שינוי במיקום השטחים המומרים – לא סביר שכל שטחי המגורים שיומרו לשטחי המבנים ומוסדות הציבור (חלף השתתפות בקרן קירוי איילון) יהיו בתא שטח A101 בלבד. במסגרת הנוסח המופקד | | |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | הוקצו זה מכבר שטחים למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח A101 אך שיעורם ביחס למגורים היה באופן יחסי זעום, ולא צפוי היה להשפיע באופן ממשי על אופי המבנה ועל ערך שטחי המגורים. המרת השטחים תשווה למגדל שיוקם אופי של מבנה דו-שימושי אשר יפגום בערך שטחי המגורים הנותרים.<br>א. מבוקש לקבוע כי המרת השטחים תתבצע במבנה שיוקם בתא שטח C101 בלבד, כהמרה של שטחי תעסוקה. זאת מהטעמים הבאים:<br>ראשית, תא שטח C101 מתוכנן להיות בבעלות העירייה קרי בעלות ציבורית ולכן זה מתאים.<br>שנית, לפי הנוסח המופקד בתא שטח זה שטחים ציבוריים בהיקף נרחב ולכן אין בזה כדי לשנות באופן משמעותי את היחס בין שטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים כתוצאה מההמרה.<br>(סע׳ 34-30 בגוף ההתנגדות במקור) | שטחי הציבור נקבעו מלכתחילה בתא שטח A101 ו- C101 כאשר רוב שטחי הציבור מצויים בתא שטח C101. כאשר הפיצול בין שני תאי השטח מבטיח מימוש של שטחי ציבור בכל בניה חדשה שתעשה במגרש.<br>שטחי הציבור מוקמו במגרש A101 ולא ב-B101 הואיל וזה המיקום המיטבי מבחינה תכנונית. מכל מקום, התוכנית הינה תוכנית או״ח כך שההקצאות והתועלות בתוכנית נעשו בצורה מאוזנת. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. למצער, מבוקש שההמרה תתחלק בין כלל תאי השטח, ולכל הפחות בין תא השטח A101 לתא השטח B101.<br>(סע׳ 35 בגוף ההתנגדות במקור) | ראו מענה להתנגדות זו בסע׳ 3.א. לעיל. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 4. עדכון שוויי השטחים <u>במצב הנכנס</u>:<br>א. עדכון מקדם מושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד – יש לקבוע מקדם מושע לזכויות העירייה במצב הנכנס בבית קליפורניה.<br>(סע׳ 37-36 בגוף ההתנגדות במקור) | חלקה 6 בגוש 7094 הינה בבעלות עיריית תל אביב יפו בשלמות ועל כן לא יוחס לחלקה זו מקדם הפחתה למושע. חלקות אחרות עם למעלה מבעלים אחד קיבלו מקדם הפחתת מושע. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | לחילופין, על שמאי הוועדה להגדיל את שווי זכויות העירייה בתא שטח C101 <u>במצב היוצא</u> עת שהעירייה תהא בעלת הזכויות היחידה בו. | במצב היוצא מתקבל מגרש אחד (מגרש 101) שעתיד להירשם כחלקה אחת ועל כן לא ניתן מקדם התאמה למושע. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 5. פגמים שמאיים <u>במצב היוצא</u>:<br>א. הערכת יתר של שווי שטחי המגורים ובקשה לעדכון שווי השטחים במצב היוצא – שווי שטחי המגורים הרגילים הוא 15,400 ₪ בלבד ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. בהתאמה מבוקש לעדכן גם את שווי יחידות הדב״י ויחידות הדיור המיוחד להשכרה ששווין נגזר משווי שטחי המגורים ה״רגילים״.<br>(סע׳ 38 בגוף ההתנגדות במקור) | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 2.א. בנוסף, יחידות הדב״י והדיור להשכרה שווים נבדק ואושר ע״י השמאי הבודק ושמאי הוועדה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | ב. בנוסף ואם לא תתקבל הבקשה כי המרת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תהיה בתא שטח C101 | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 2.ב. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | בלבד, מבוקש להפחית הפחתה נוספת של שווי שטחי המגורים, מאחר ובמקרה זה המגדל שיוקם בתא שטח A101 יכלול שטחי ציבור גדולים במפלסים התחתונים ויהיה בעל אופי דו-שימושי שיגרע מערך שטחי המגורים (ככל וההמרה תתחלק בין תאי השטח A101 ו- B101, אזי מידת ההפחתה תהא נמוכה יותר). (סע׳ 38.5 בגוף ההתנגדות במקור) | | |
| | ג. | הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה ובקשה לעדכון שווי השטחים <u>במצב היוצא</u> – שווי שטחי התעסוקה הוא 7,750 ₪ ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. (סע׳ 39 בגוף ההתנגדות במקור) | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 2.א. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | ד. | עדכון שווי שטחי החניה – הפחתה של שווי מ״ר לחניה הינה דרסטית ולא סבירה, ויש להגדיל את שווי המ״ר של שטח חניה. (סע׳ 40 בגוף ההתנגדות במקור). | ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 בסע׳ 2.א. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | ה. | תיקון סך חלקם של המתנגדים בתא השטח A101 – בעוד שלשיטת שמאי הוועדה שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים במלוא המקרקעין הכלולים בתוכנית ״במצב היוצא״ כולל התייחסות לשווי המחוברים – הוא 9.7% הרי שבהתאם לחוות הדעת של המתנגדים השיעור הנכון הוא 11% ובהתאם לכך חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא שטח A101 – מבלי להתייחס לשווי המחוברים הוא 30.38% כולל התייחסות לשווי המחוברים הוא 34.64%. (סע׳ 42-41 בגוף ההתנגדות במקור) | טענת המתנגדים נבדקה על ידי שמאי הוועדה ונמצא שלא הייתה טעות בהערכת חלקם היחסי של המתנגדים. שמאי המתנגדים העריך את שווי המצב הנכנס של החלקה לשיטתו וקבע שווי יחסי של חלקת המתנגדים וכן העריך את שווי המצב היוצא הכולל, וממנו גזר את השווי היחסי שמגיע לכאורה למתנגדים. הטבלה שנערכה על ידי שמאי התכנית התבססה על ערכי שווי בהתאם לסקר עסקאות השוואה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא, ובהתאם נקבע שווים היחסי בשני מצבי התכנון של המתנגדים. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | ו. | תיקון אחוז החלקים בתא השטח A101 – מעיון בטבלת האיזון וההקצאה נראה כי נפלה שגיאה בשיעור חלקם היחסי של המתנגדים בתא השטח A101 במצב היוצא – בעוד שסכום אחוזי השטח המצוינים בטבלה הוא 24.11% (2.59%*6 + 8.57%) הרי שלפי המסמכים המוצעים שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא השטח הנ״ל הוא 25.73%. (סע׳ 46-43 בגוף ההתנגדות במקור) | בתא שטח A101 קיימים שטחים למבני ציבור שיעברו לבעלות עיריית תל אביב יפו ושנרשמו מתחת לקו בטבלה. כתוצאה מהקצאה של חלקים יחסיים מתא שטח זה לבעלות עיריית תל אביב יפו, החלק היחסי של כל בעלי הזכויות יורד בהתאמה. יודגש, כי הנ״ל אינו מהווה פגיעה בשווי זכויות הבעלים הפרטיים בתכנית, שכן שווי המגרשים נקבעו אך ורק על הבסיס השטחים הסחירים בו ללא שטח מבונה ציבורי כאשר כל בעלים קיבל הקצאה המשקפת את שוויו היחסי במצב הנכנס והיוצא כולל תרומת מחוברים. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | 6. | המתנגדת מבקשת כי הטבלה תועבר לבחינת שמאי חיצוני בהתאם להחלטת הוועדה. (סע׳ 50-47 בגוף ההתנגדות במקור) | הטבלה המעודכנת נבחנה בהתאם להחלטת הוועדה על ידי שמאי מייעץ במסגרת חוות דעתו מיום 13.3.2025 ומיום 21.4.2025. על-פיהן ההקצאה והאיזון שנעשו במסגרת טבלת האיזון על-ידי שמאי התוכנית מקובלת על השמאי המייעץ. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | חוות הדעת של השמאי המייעץ מצורפות למען הסדר הטוב לסדר היום שפורסם באתר העירייה. | |
| 4 | אשל נכסים (1992) בע"מ ונכסי ד.ק.א. בע"מ (חוכרים בבית קליפורני ה, גוש 7094 חלקה 6) ע"י עו"ד רם קוסובסק י-שחור | 1. השמטת נספח ב' למסמך העקרונות ממסמכי התוכנית – נספח ב' למסמך העקרונות אינו מצורף למסמכי התוכנית. מפאת זאת לטענת המתנגדים נוכח העדר תימוכין קניינים ושעל פניו אין למגישות התכנית את הזכויות הקנייניות הדרושות למימושה, מבוקש לדחות את התכנית או למצער לעכב את הדיון בה. (סע' 2-9.16 בגוף ההתנגדות במקור | ההתנגדות לא נכללת בסעיפים נשואי 106 ב'.<br>בנספח עקרונות השומה צוין כי יצורף נספח ב' לפירוט החוכרים הרשומים. הואיל והתווספה לטבלה עמודת רשימת החוכרים, אין צורך לצרף נספח רשימת החוכרים, כך שמדובר בטעות סופר.<br>בכל מקרה הטענה נדונה במסגרת הדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותה. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |
| | | 2. שווי תחנת הדלק – יש להפחית את שווי תחנת התדלוק בחלקה 471 (כמפורט בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג) ולתקן בהתאם את השווי היחסי של יתר מגרשי הבנייה בתכנית.<br>(סע' 9-10 בגוף ההתנגדות במקור בעמ' 7) | טענה זו המופיעה בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שאול רוזנברג עלתה מפי המתנגדת במסגרת ההתנגדויות לתוכנית והתקבלה באופן זה ששווי תחנת הדלק הוערך שלא בשילוב בין שיטת ההשוואה לשיטת היוון ההכנסות מדמי שכירות, אלא רק בשיטת חישוב דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע והיוון דמי השכירות לרכיב הקרקע ובהתאמה לפרק כ' לקווים המנחים – עריכת שומות לתחנת תדלוק, כמפורט בחוות דעתו של השמאי המייעץ המצורפת לסדר היום. | **<u>לדחות</u> את ההתנגדות.** |

## בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית:

פניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, הינה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית בטענה כי לא נעשה פרסום כדין לתכנית שכן הוועדה המקומית הייתה לטענתם מחויבת לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות המתנגדים.

לגופו של עניין, טוענים הפונים כי יש מקום להרחיב את תחום התכנית (הקו הכחול) כך שיכלול את חלקותיהם שכן לטענתם קיימת לחלקות זיקה ישירה לתחום התכנית, והותרתם מחוץ לגבול התכנית פוגעת בהם ומותירה אותם כמובלעת שלא ניתן יהיה לתכנן.

**מענה והמלצה:**

הפנייה התקבלה בחודש אוגוסט 2025, כשלוש שנים לאחר פרסום הפקדתה של התוכנית ביום 15.12.2022, וכשמונה חודשים לאחר הדיון בהתנגדויות לתוכנית המופקדת וההחלטה על פרסום לפי סעיף 106(ב).

אמנם פניית המבקשים הוגשה במסגרת המועדים להגשת התנגדויות לתיקונים שנעשו במסגרת הפרסום שנעשה לפי סעיף 106(ב) לחוק, אולם, הלכה למעשה, אינה נובעת מהשינויים שנעשו בעקבות ההתנגדויות, אלא שהיא במהותה פניה לוועדה המקומית בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדות של <u>מספר שנים</u> לנוסח המופקד לתוכנית, אשר המועד האחרון להגישה היה בחודש מרץ 2022, נוכח פרסום התוכנית להפקדה, כדין, ביום 15.12.2022.

בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, לא נכללו בתחום הקו הכחול של התוכנית ועל כן הוועדה המקומית לא נדרשה לשלוח להם הודעות אישיות על הפקדת התוכנית בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 ולפיכך פרסום התוכנית להפקדה היה כדין.

לגוף הטענות, חלקות 312 ו-314 בשלמותן כלולות בתחום תת"ל 101/ב כחלק מתחנת המטרו (בייעוד תחנת תחבורה ציבורית), ומיועדות להפקעה עפ"י תוכנית זו (תת"ל 101/ב). יתרה מכך, הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות פורסמו ביחס למלוא שטח חלקות אלו ובכך נכנס הייעוד הציבורי לתוקפו עפ"י תת"ל 101/ב ואף עבר לידי הרשות המפקיעה, ולכן אין מקום להכלילן בתחום הקו הכחול של התוכנית.

מטעמים אלו אין כל הצדקה למתן הארכת מועד להגשת ההתנגדות לתוכנית המופקדת.

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני שמאית מקרקעין
עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
ניל בן אמו שמאי מקרקעין B.A מנע"ס
אביבה חיזקיאס שמאית מקרקעין B.A מנע"ס
לימור קלמן שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין


לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור ה"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

תאריך: 13/03/2025
מספרינו: 19152

# התייחסות שמאית לשווי מצב נכנס, חלקה 471, תכנית בהכנה מספר 507-1068436 תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון תל אביב - יפו

1. **<u>המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:</u>**

ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יוזם תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"מ שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקינה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנונים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ו/או שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקינה. מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב. התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן.

הוצג בפניי מסמך "דיון בהתנגדויות" מתאריך 04/12/2024 המציין עמדתם של 9 מתנגדים שונים, חלקם מלווים בחוות דעת שמאיות. כמפורט במסמך, הועדה המקומית בישיבה מס׳ 24-0022ב׳ מתאריך 27/11/2024 החליטה להורות על מספר תיקונים בטבלת האיזון. בין היתר נקבע כי ההקצאה במצב היוצא תהיה למגרש אחד. כמו כן, הורתה לשמאי התכנית לעדכן את ערכי שווי החלקות והמגרשים, לתקן ערכי שווי שטחי תעסוקה במצב היוצא בהתאם לחלופת שימוש מיטבי **ולהעביר את הטבלאות לשמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית**. בנוסף, שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ייבחן את שווי המצב הנכנס לחלקה 471 שייעודה תעסוקה ע"פ תב"ע, עליה ניצבת תחנת דלק, **<u>טרם תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון</u>**.


כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

מכאן, מטרתו של מסמך זה, בשלב זה, אחת ויחידה. בהתאם להנחיית הועדה המקומית נתבקשנו לקבוע את שוויה הנכנס של חלקה 471 בטבלאות האיחוד והחלוקה. למען הסר ספק נדגיש כי בחינת השווי הראוי בחוות דעת זו, נקבע לאחר שבחנו את כלל הטענות שעלו בהתנגדויות השונות, ובהתאם לשיקול דעתנו המקצועי.

2. **<u>פרטי השומה הנסקרת:</u>**

א. מיקום המתחם: רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.

ב. שטח התכנית: סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.

ג. מועד קובע[1]: 17/11/2022.

ד. מהות הנכס: מתחם הכולל מס' מבני תעסוקה ותחנת דלק.

ה. מטרת חוו"ד: נספח לטבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית.

ו. היזם בחוו"ד: איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. **<u>תיאור המתחם והסביבה (תמצית):</u>**

מתחם התכנית ממוקם בשכונת "נחלת יצחק" בעיר תל אביב – יפו. המתחם מלכד יחדיו מספר חלקות צמודות, בגוש 7093 וחלק מחלקה אחת בגוש 7094, בשטח מצרפי של 18.792 דונם ע"פ התכנית המופקדת, וכפי שפורט במסמך העקרונות לטבלאות איחוד וחלוקה שנערך לתכנית. שכונת נחלת יצחק ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר. השכונה גובלת בעיר רמת גן מצפון, גבעתיים ממזרח, בשכונת ביצרון, ת"א מדרום וכביש 20 ממערב. השכונה כוללת תמהיל מגוון של בניה לרבות מבני תעסוקה, בניני מגורים ותיקים וחדשים, מגדלים רוויי קומות ביעוד תעסוקה ומגורים וזאת לצד מבני תעשיה, מוסכים וכיוצ"ב.

תחום התכנית ממוקם בחלקה הדרומי של השכונה, דרומית לרחוב נחלת יצחק ומזרחית לרחוב יגאל אלון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כלל התשתיות העירוניות המקובלות קרי, כבישים, מדרכות תאורת רחוב וכיוצ"ב. בשנים האחרונות החלו קידומם של פרויקטים רבים בסביבת הנכס, הכוללים שימושים מעורבים לתעסוקה, המשלבים מסחר, משרדים ואף שימושי מגורים. הסביבה מתפתחת ומשנה את אופייה באופן משמעותי באמצעות קידומים של תכניות שונות במתחמים סמוכים, בדומה להנחיות התכנית המקודמת במתחם שבנדון. תכניות אלו נמצאים בשלבי תכנון ובניה שונים.

ע"פ מונה תדפיס 33 מתאריך 08/12/2022, התכנית מציעה הקצאה של 3 תאי שטח. תאי שטח B101 ו – A101 אשר כוללים 70 קומות כ"א. התכנית מגדירה זכויות למגורים, דיור מיוחד, מסחר בכל אחד מהבניינים ובמגרש A101 התכנית קובעת גם זכויות למבני ציבור. תא שטח C101 כולל 60 קומות והינו ביעוד של תעסוקה, מסחר ומבנים ומסודות ציבור.

כפי שהובהר בהחלטת הועדה, התכנית עתידה לעבור מספר שינויים, אולם אלו אינם דורשים התייחסות שמאית כלשהי מטעמנו, בשלב בדיקה מקדמי זה.

[1] מועד קובע לחוו"ד - מועד הכנת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה הערוכה ע"י השמאי ארז כהן ממשרד ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

4. **<u>רקע תכנוני ורישוי:</u>**

אין מחלוקות בין שמאי התכנית וכלל המתנגדים לעניין רצף התכניות החלות על המקרקעין. למרות זאת, לצורך השלמת התמונה במלואה, רצ״ב סקירת עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין. נדגיש כי סקירתנו דלעיל מהווה תמצית המציגה להמחשה בלבד את התכניות המאושרות החלות על המקרקעין, נשוא חוו״ד, ואין בה בכדי להחליף את התמונה המלאה כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות הדעת הנסקרת ובהתנגדויות:

א. **תכנית 1043 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1514 בתאריך 20/03/1969:**

התכנית קובעת את ייעוד החלקות לתעשייה קלה, בהם יותרו זכויות הבניה הבאות:

זכויות בניה: 200%

אחוז בניה לקומה: 40%.

מס׳ קומות: 5 קומות ולא מעל 17 מ׳.

**באזור התעשייה לא יותר השימוש של בתי משרדים.**

התכנית קובעת הוראות ותקני חנייה לשימוש הקרקע ביעודים השונים.

ב. **תכנית 618 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1772 בתאריך 04/11/1971:**

התכנית קובעת את ייעוד המתחם לתעשייה, זכויות הבניה הינם 40% לקומה וגובה המבנה יהיה עד 15 מ׳.

ג. **תכנית 1043א׳ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5040 בתאריך 20/12/2001:**

התכנית מסווגת את המתחם שבנדון לאזור תעסוקה א׳, ללא שינוי בז״ב שנקבעו בתכניות. התכנית מתירה שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, מרחיבה את רשימת השימושים **ומתירה גם שימוש למשרדים בכל הקומות ושימושי מסחר.** בהתאם להוראות התכנית עולה כי התכליות והשימושים הינם:

- משרדים: בכל הקומות.
- תעשייה: יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, מלאכה ותעשיה אחרת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מסחר סיטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים ועוד.

ד. **תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 בתאריך 22/12/2016:**

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית, בבואה לאשר תכניות מפורטות. למען הסר ספק – לא ניתן להנפיק היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תישאר בתוקף. במסגרת התוכנית, מסווגים החלקות במתחם 901, איזור מעורב לתעסוקה ומגורים, בניה של עד 40 קומות.

ה. **<u>הערות הח״מ:</u>** ברצף התכנוני בנספח לטבלאות האיחו״ח לא פורטו הוראות תמ״א 18 הרלוונטיות. היות וסוגיית הוראותיה של תמ״א 18 בעלת השפעה על אופן האיזון במקרקעין שבדנון, יש לפרט תיקוניה ולהביאם לידי ביטוי גם בהוראות המצב התכנוני.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

**ו. רישוי מאושר בחלקה 471:**

בחלקה נמצאו מספר היתרי בניה. להלן היתרי הבניה הרלוונטיים:

- היתר בניה מספר 230149 שניתן בתאריך 20/11/2002 היתר זה מאפשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות לתעשייה מעל תחנת דלק בקומת הקרקע ו – 2 קומות מרתף.

- היתר בניה מספר 250223 שניתן בתאריך 31/03/2005 ממנו עולה כי מותר שינויים כלפי היתרים קודמים לרבות ביטול המרתפים, הקמת תחנת דלק בת 3 קומות, הכוללות בקומת הקרקע גג מעל משאבות דלק, בקומה א' חדר מדרגות, ממ"מ, משרד + תא שירותים וחדר מתדלקים, בקומה ב' מותר חדר מדרגות, משרד מנהל תחנה, תא שירותים וחדר ישיבות.

- היתר לשימוש חורג מספר 12-5085 מתאריך 05/08/2012 ממנו עולה כי הותר שימוש חורג לחנות נוחות עד לתאריך 31/12/2022. **<u>הערת הח"מ</u>**: בבדיקה שערכנו לא נמצא בקשה להארכת השימוש החורג.

**5. <u>נספח העקרונות – שווי תחנת התדלוק</u>:**

כמפורט דלעיל, הונח בפנינו נספח עקרונות ערוך מתאריך 17/11/2022 באמצעות חברי, השמאי ארז כהן (להלן: "שמאי התכניתי"). עמדת שמאי התכנית כי לטובת שווי המצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יש לקבוע את כלל החלקות בתחום התכנית, **למעט תחנת התדלוק**, בייעוד תעסוקה, וזאת ע"פ הוראותיה של תכנית 1043 א', המאפשרת שילוב שימושי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. כמשתמע בטבלאות שווי המצב הנכנס, עמוד 34 לנספח, ערכי השווי שנקבעו לכלל הקרקעות בייעודי התעסוקה נעים בין 14,850 ₪ למ"ר קרקע ועד 16,350 ₪ למ"ר קרקע. חלקה 471 המהווה את תחנת התדלוק, נשוא חוות דעת זו, **<u>הוערכה בשווי כולל של 21,426,763 ₪</u>**. היות ושטח התחנה הינו 770 מ"ר סחיר, הרי ששווים אלו מייחסים שווי מ"ר קרקע גבוהה יותר, בסך של כ – 28,000 ₪ למ"ר.

נספח העקרונות מציג את שווי הקרקע לתחנת התדלוק בהישען על 2 מודלים כלכליים שונים, וזאת בהישען על עדכון מספר 1 לפרק כ' לתקינה השמאית. **חלופה א'** קובעת את שווי הקרקע ע"פ הקווים המנחים ומציבה את שווי הקרקע (ללא חנות הנוחות) בסך של כ – 14,100,000 ₪. **חלופה ב'** נשענת על עסקאות השוואה לתחנת תדלוק אחרות, ובהתאם למודל שהוטמע בקווים המנחים, מציגה שווי קרקע כפול (ללא חנות נוחות) בסך של כ – 28,760,000 ₪. כבר עתה נדגיש כי קיים קושי לקבל פערי שווי כה מהותיים בין 2 גישות שומה לגיטימיות, אשר תוצאותיהם מציבות נורת אזהרה בפני הבודק.

בסיכום החלופות השונות קובע שמאי התכנית כי שווי השוק המשקף את היקפי המכירות הממוצעים, 567 ק"ל בשנים 2021 ו – 2022, ייקבע כממוצע משוקלל בין גישות השומה השונות, בערכים של כ – 21,400,000 ₪, כמפורט דלעיל.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

6. **<u>סקירת ההתנגדויות</u>:**

לתכנית הנדונה הוגשו מספר התנגדויות, אשר עסקו במנעד רחב של טיעונים. כלל ההתנגדויות הנ"ל נשמעו ונידונו במסגרת ישיבת ועדת המשנה לתו"ב המוזכרת דלעיל. כפי שניתן לקרוא בנוסח ההחלטה, חלק מההתנגדויות התקבלו ומחייבות את צוות התכנון להטמיע שינויים, וחלקן נדחו. השינויים שנקבעו כתוצאה מהחלטת הועדה המקומית בהכרח יחייבו שינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה. דגש ניתן בהחלטה לאומדן שוויה הנכנס של חלקה 471, אשר נקבע כי זה יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון. **בנסיבות אלו ובטרם תיבחן הטבלה במלואה, סקירה זו מתמקדת במבוקש, שווי המקרקעין הראוי לחלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה.**

**יודגש**, במסגרת עבודתנו זו נשלחו לעיוננו מספר רב של התנגדויות שונות ע"י בעלי עניין שונים בתחום התכנית ובמקרקעין גובלים. עמדות המתנגדים נפרסה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, **בחוות דעת זו יוצגו עיקרי טענות הצדדים הרלוונטיות לשווי חלקה 471 בלבד**. עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בתמצית בלבד, להמחשת עיקרי הטיעונים. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות, ואין בתמצית זו בכדי להביע דעה לעניין כל יתר הטענות מלבד זו אליה נדרשנו בשלב זה.** להלן עיקרי ההתנגדויות שהוגשו, תוך ציון החלקים <u>הרלוונטיים</u> בהם נדרש התייחסותנו בחוות דעת זו. לצורך הנוחות, סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו והשמאיות מיכל שימקביץ ושרית אלוני):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 65 – 70 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות.
בנספח השמאי, סעיף 10.3 מצביעות השמאיות על שיעור דמ"ש שונה לרכיב הקרקע בהישען על הקווים המנחים, באופן שאמור לצמצם את השווי שנקבע בחלופה א' בנספח העקרונות. לשמאיות טענות גם לאופן ההשוואה לתחנות התדלוק במרכז הירידים (חלופה ב' בנספח העקרונות), אשר הובילו לתוצאת שווי כפולה לרכיב הקרקע. בסיכום הנסיבות טוענים המתנגדים כי יש לאמץ את חלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,500,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק**.

ב. **התנגדות מס' 2, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד שלמה כהן, קרן קמחי נדולני והשמאי אלי יהל):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 19.2 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי לא נכון היה לזקוף משקל כלשהו לאומדן שווי הקרקע בחלופה ב', המהווה תחשיב תיאורטי.
בנספח השמאי, סעיף 17 קובע כי בהתאמה כי את אומדן השווי הנכנס יש לבסס על ערכי השווי שנתקבלו בחלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,563,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק**.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

ג. **התנגדות מס' 3, חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (באמצעות עוה"ד ענר חפץ והשמאי עודד האושנר):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 520 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 9 (א) טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי ערכי השווי שנקבעו לחלקה זו גבוהים מהנדרש. בנספח השמאי שולבו טענות רבות בדבר אופן עריכת שווי הקרקע לתחנת התדלוק. לטענת שמאי המתנגדים היוון דמ"ש מהפדיון נדרש לבטא בריבית 6% (ולא 8% כפי שחושב), יש לתת ביטוי לתום תוקף השימוש החורג בחנות הנוחות, יש לקבוע את דמי השכירות לק"ל בחודש בהתאם לקווים המנחים, באופן שונה משמאי התכנית, ובחלופה ב' דמי השכירות שהובאו בחשבון בשיטת "עסק חי" גבוהים מידי ואינם תואמים נתוני תפעול אמיתיים. כל אלו הובילו את המתנגד למסקנה כי שווי ייחסי לרכיב הקרקע מתקבל בשיעור ממוצע של כ – 13,000,000 ₪ לחלקה 471 בכללותה.

ד. **התנגדות מס' 4, חברת סניף אחזקות ואחרים (באמצעות עו"ד אלי וילצ'קי, אריאל פל והשמאי אהוד המאירי):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 526 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 17 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. לעמדת המתנגדים, הוראות החוק והתקינה מחייבות לנטרל את תרומת המחוברים ע"מ שלא להקנות בגינם פיצוי "כפול, משולש, או למעלה מכך". ההתנגדות פורסת פסיקה ענפה התומכת בנטרול המחוברים, ולעמדתה אומדן השווי הראוי יעשה על בסיס זכויות תב"עיות למקרקעין כריקים ופנויים. באופן הנ"ל נדרש לקבוע את שוויה של חלקה 471 בהלימה ליתר החלקות המשתתפות בתחום התכנית, כקרקע לתעסוקה. ההתנגדות פורסת טענה נוספת כנגד שווי תחנת התדלוק בכך שהיא מטילה עלות כלכלית לטיפול ושיקום הקרקע, הליך המטיל עלויות ומורכבות לכלל בעלי הזכויות בתכנית.
הנספח השמאי טוען אף לאופן קביעת שוויה של תחנת התדלוק באופן דומה לטענות דלעיל. חוות הדעת מפנה להוראות התקן לעניין דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע, מתייחסת לדיפרנציאציה נדרשת בריבית להיוון הכנסות בתחנת תדלוק בעתיד (בשל מעבר מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת), ומגיעה למסקנה כי שווי רכיב הקרקע הינו 10,430,000 ₪. ככל ועמדתם לעניין ערכי השווי תתקבלנה, הרי שזו מצביעה על שווי נמוך מערכי שווי התעסוקה, ומחייבת נטרול תרומה נוספת בגין המחוברים.

ה. **התנגדות מס' 5 - חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, סופרין וויסבר תוצרת הארץ ו – ג'י.אפ תוצרת הארץ בע"מ:**
המתנגדים מיוצגים ע"י עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרג זליגמן. המתנגדים הינם בעלי זכויות בגוש 7094 חלקה 105. המתנגדים אינם חלק מהקו הכחול של התכנית. ההתנגדות אינה כוללת טענות ביחס לשוויה במצב הנכנס של חלקה 471 ולכן אינה מעניינה של חוו"ד זו.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

ו. **התנגדות מס' 7+6 חברת נכסי ד.ק.א 1 – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. גם במקרה הנ"ל ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בנספח השמאי.
לגופו של עניין טוען שמאי המתנגדים בסעיף 8.2 כי שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות, גבוהה מידי. גם השמאי רוזנברג מצביע על שיעור דמ"ש שונה מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי התכנית, צורך בשילוב דיפרנציאציה בריבית להיוון פרמיית הסיכון, ומגיע למסקנה כי שווי הקרקע לתחנת תדלוק הינו 11,900,000 ₪, והשווי הנכנס של חלקה 471, כולל חנות הנוחות הינו 13,400,000 ₪.

ז. **התנגדות מספר 8 - חברת נת"ע:**
ההתנגדות מוגש ע"י נגה בר, מנהלת מחלקת סטטוטוריקה מטרו מטעם חברת נת"ע. ההתנגדות כוללת רכיבים תכנונים בלבד שאינם בתחום מומחיותו של החי"מ.

ח. **התנגדות מספר 9 – מהנדס העיר:**
ההתנגדות כוללת רכיבים תכנונים ושמאים ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר להם לא נדרשנו להתייחס במסגרת חוות דעת זו, בשלב זה.

7. **<u>מענה להתנגדויות מטעם שמאי התכנית:</u>**
הוצג בפניי מסמך מתאריך 30/06/2024 אשר הוגש באמצעות שמאי התכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו. לעניין ערכי השווי הראויים במצב הנכנס עבור חלקה 471 משיב שמאי התכנית כדלקמן:
א. השמאי טוען כי קיים הבדל סטטוטורי מובהק במצב הנכנס בין החלקות בתחום התכנית. לתחנת הדלק קיים היתר שניתן מכוח תמ"א 18/2 ההיתר ניתן בשנת 2002 ובמועדים מאוחרים יותר הופקו 2 היתרי בניה נוספים.
ב. היתר בניה 230149 משנת 2002 שניתן במקרקעין (ולא מומש, י.ל.) מתיר הקמת 2 קומות מרתפים ו – 3 קומות אולמות שמחה, ממחיש כי השימוש לתחנת תדלוק הינו בנוסף לאפשרויות מימוש התעסוקה.
ג. השימוש לתחנת תדלוק שהותר במקרקעין משנת 2002 לווה בשומת היטל השבחה המוכיחה עליית שווי מקרקעין.
ד. תיקון מספר 4 לתמ"א 18 שאושר בשנת 2006 צמצם והגביל את ההתכנות לשלב תחנות תדלוק. משכך, ביטולו של סעיף 9.2 (א) בתמ"א 18/2 מציב תנאי סף וקריטריונים מחמירים אשר מאיינים את סבירות מימושים של תחנות דלק אחרות בתחום התכנית. שמאי התכנית מדגיש כי הוראות תמ"א 18/4 לא חלות רטרואקטיבית על תחנות דלק קיימות, ומשכך נוצרת דיפרנציאציה תכנונית בין חלקה שהותר בה תחנת תדלוק לבין חלקה אחרת.
ה. הסכמי רכישה היסטוריים מהשנים 2003 – 2004 מוכיחים תמורה גבוהה יותר עבור חלקה 471 מחלקה 168 הסמוכה, בשל התחייבות המוכר לאשר הקמתה של תחנת תדלוק. פער השווי מעיד על תמורה גובה "פי 3" לטובת הקרקע בייעוד תחנת התדלוק.

**<u>הערת החי"מ</u>**: עיקרי התגובה הנ"ל משלבים טענות על אופן חישוב שווי המקרקעין כתחנת תדלוק. לא נמצא במענה הנ"ל תשובות רלוונטיות על שווי המקרקעין. כמפורט דלעיל, טענות המתנגדים המצביעות על פערי קיצון בתחשיבי החלופות השונים אליהם הגיע שמאי התכנית, וטוענות לחוסר התאמה לתקינה השמאית, נותרו ללא מענה.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

8. **<u>חוו״ד משפטית מטעם בעלי הזכויות בחלקה 471 (באמצעות עוה״ד ארז קמיניץ):</u>**

הוצג לעיוני מענה קצר וממוקד מתאריך 15/01/2015, המופנה לשמאי התכנית, אשר עוסק באופן הערכת שוויה הנכנס של החלקה, בין אם כקרקע בייעוד תעסוקה ובין אם כקרקע בייעוד תחנת תדלוק. חוו״ד זו כוללת מענה לטענות שעלו בהתנגדות מספר 4, ומשיבה כדלקמן:

א. אין להביא בחשבון השווי הנכנס את תרומת הבינוי, אולם יש לשום את הקרקע לפי יעודה כתחנת תדלוק.

ב. השוני הנ״ל ביחס ליתר המגרשים מוצדק ונכון, נוכח העובדה כי למקרקעין ניתן היתר מכוחה של תמ״א 18/2, ולא ניתן להפיק היתרים אחרים בסביבה כתוצאה מהשינוי בתמ״א 18/4, לה תנאים מחמירים יותר להוצאת היתר.

ג. מימוש הבניה בהיתר מקנה יעוד קרקע נוסף, מעבר לכלל התכניות המפורטות לתעסוקה.

ד. העמדת תחנת תדלוק למכירה תציב גם כיום מחיר גבוה לאין שיעור ממחיר מגרשי התעשיה והתעסוקה בתחום התכנית, בין היתר בשל העבודה שלא ניתן עוד להנפיק היתרים לתחנת דלק מתחרות בסביבה.

ה. קבלת היתר לוותה בדרישה לתשלום היטל השבחה וזאת בשל עליית שווים של המקרקעין בשל אישור התחנה.

ו. הוראות תמ״א 18/4 הינן פרוספקטיביות ולא בעלות תחולה רטרואקטיבית, כך שחלקות שמומש בהן יעוד לתחנה ונבנתה בהן תחנה, אינן נפגעות מהוראותיה.

9. **<u>חוו״ד אדריכלית (באמצעות האדריכל אשכר גולדברג ממשרד יסקי. מור. סיון אדריכלים ומתכנני ערים):</u>**

המסמך מיום 02/06/2024. מופנה לשמאי התכנית ומונה את הסיבות בגינם לא תותר הקמתה של תחנת תדלוק אלטרנטיבית לצד או במקום התחנה הפעילה בחלקה 471. בין היתר נכתב כדלקמן:

א. בהתאם להוראות תמ״א 18/4 לעניין מרחק מינימלי בהתחברות והתקרבות לדרך, לא ניתן להקים בתחום התכנית תחנת דלק חדשה.

ב. בהתאם להראות תמ״א 18/4 נקבע מרחק מינימלי של תחנת דלק משימושים רגישים. משכך, בכל החלקות בתחום התכנית לא ניתן להקים תחנת דלק חדשה.

ג. בהתאם למסמך מדיניות להקמת תחנות דלק של עיריית תל אביב, כל החלקות בתחום התכנית נמצאות באזור מגבלות א׳. אזור זה הוא בעל אופי מגורים, מלונאות, מוסדות ומבני ציבור וכיוצ״ב ולכן מוטלות מגבלות מחמירות להקמת תחנת דלק חדשה.

ד. בהתאם למסמך המדיניות תותר הקמת של תחנה זעירה ותחנה לצריכה עצמית במגרשים ספציפיים.

ה. לסיכום ציין כי אף אחת מהחלקות בתחום מרחב יגאל אלון אינה עומדת בתנאים המצרפיים הדרושים להקמת תחנת דלק חדשה.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

**10. <u>עמדתנו לשווי המקרקעין הראוי לחלקה 471:</u>**

א. כמפורט לעיל, מרבית המתנגדים טענו, בין היתר, כנגד ערכי השווי שיחסו לחלקה 471 (תחנת התדלוק) במצב הנכס. בעניין ספציפי זה עלו שתי טענות בלבד. **הטענה הראשונה** נאחזת בהתנגדות מספר 4 בלבד, הטוענת כי בהיות ייעוד הקרקע התב"עי של כלל החלקות המשתתפות בתחום התכנית, זהה (ייעוד תעסוקה, י.ל.), הרי שאומדן שווים הנכנס כקרקע ריקה ופנויה זהה. כלומר, לעמדת המתנגדת, לטובת אומדן שווי השוק הנכנס לטבלאות האיחו"ח אין לתת ביטוי כלשהו לבינוי הקיים, יהיה אשר יהיה. **הטענה השנייה**, בה אוחזים מרבית המתנגדים הינה כי שווי השוק המיוחס לקרקע שבה ניתן לממש תחנת תדלוק נמוך באופן משמעותי מזה שחושב בנספח העקרונות והוטמע בטבלאות האיחוד והחלוקה.

ב. נדגיש, **הטענה הראשונה** מציבה את המענה בבקרה זו בפני אתגר לא פשוט. ספק אם תשובה נחרצת בשאלה זו קיימת בחוק או בהוראותיו של תקן 15. ככל שהעמקנו בסוגיה וליקטנו דעות שונות של קולגות, בניהם כאלו שעד לאחרונה היתוו מדיניות בענף, כך גברו המחלוקות. בנסיבות אלו, ובניסיון לתת מענה הולם לסוגיה, אין לנו אלא לשוב להוראותיו של סעיף 122 לחוק התו"ב. סעיף זה, נזכיר, קובע כדלקמן:

> **"שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".**

ג. נזכיר. הוראות החוק, אלו הקובעות "שוויו של המגרש", הציבו את ציבור השמאים והמשפטנים במחלוקת ארוכת שנים. שווי שוק של מגרש מורכב משווי הקרקע בתוספת כל הבנוי והנטוע עליה. לכאורה ניתן לפרש את הוראות החוק באופן שמנחה את השמאי לאמוד את "שוויו של המגרש" בשוויו המלא, כשווי בנוי, כפי שהיה מתקבל במכירתו בשוק החופשי.

ד. עם זאת, שילובם בתכנית של חלקות מגורים בשווים הבנוי, לצד חלקות מגורים זהות שנותרו ריקות ופנויות, עתיד להציג פערי שווי תהומיים. אופן ההקצאה בשיטה הנ"ל, במיוחד בתכניות שמבטאות העצמת זכויות תוך מתן מכפיל שווי משמעותי, תטה את האיזון לטובת צד מסוים באופן קיצוני. למעשה, הדעה הרווחת כיום הינה שהאלמנט המשביח העיקרי הוא משאב הקרקע, והוא זה שצריך לקבל את עיקר המשקל באיזון בין שותפים. תרומת המחוברים תובא גם היא בחשבון כמובן, אולם עליה לא יינתן מכפיל שווי כלשהו, והיא תינתן לכל משתתף בערכה הריאלי בלבד. לפחות נכון לימי כתיבתם של שורות אלו, אין עוד מחלוקות בפני מוסדות התכנון השונים, אשר אימצו כולם את הוראותיו הברורות של תקן 15, המנחות את שמאי המקרקעין לאמוד את השווי הנכנס של רכיב הקרקע, בנטרול תרומת המחוברים.

ה. לרוב אותו הליך נדרש של נטרול המחוברים, מהווה סוגיה טכנית ופשוטה אשר נעשית מידי יום בתכניות רבות. במקרה דנן ניצבת שאלה מורכבת יותר, כיצד יש לאמוד את שוויה של אותה קרקע כריקה ופנויה. האם אומדן השווי הנדרש הינו בהתייחס לזכויותיה התב"עיות של כל חלקה כאילו המבנה נהרס? או שמא העובדה שניתן היתר בניה מכח תמ"א 18 ומכוחה נבנתה תחנת תדלוק משפיע בדרך כלשהי על שווי המקרקעין גם כמגרש ריק ופנוי?

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: h0545223728@gmail.com / office1.levi@gmail.com

ו. לאחר שקראנו את המפורט בהתנגדות מספר 4, אכן נראה כי לכאורה, סעיף 8.1 להוראותיו של תקן 15, מנחה את השמאי עורך התכנית לשום את כלל החלקות כבלתי בנויות, באופן שלא מאפשר לבטא את תרומתו של הבינוי. באופן הנ"ל, בהעדר בינוי כלשהו על המקרקעין, מוטל ספק אם ניתן לבטא תרומה כלשהי להיתרי בניה שניתנו בעבר. אין מחלוקת כי בתחשיב תיאורטי זה, לו נמחקת תחנת התדלוק והקרקע נותרת "עירומה" ללא תחנת התדלוק וללא הבינוי הקיים כיום, לא נותרת כל תרומה לעובדה שעל חלקה זו, בעברה, ניצבה בעבר תחנת תדלוק.

ז. חיזוקים לטענת העורר נמצאו גם בהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, כפי שפורסמה בעניין תכנית אליפלט דרום. כמפורט בפרוטוקול הדיון ובהחלטת הביניים מתאריך 25/03/2024, ניצבה בפני ועדת הערר הנכבדה התנגדותה של חברת "סונול", במסגרת ערר 1093/0823, הטוענת כי שווי הקרקע הראוי לתחנת התדלוק גבוהה משמעותית מיתר החלקות בתחום התכנית, וכי חזקה על שמאי התכנית לבחון ולקבוע את שווי רכיב הקרקע הנכנס לטבלאות בערכים גבוהים יותר, באופן משמעותי, כתחנת תדלוק. טרם ייבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה, אשר פורסמה כפסע מכתיבתם של שורות אלו, בתאריך 03/03/2025, הדוחה את טענת העוררת "סונול" וקובעת כי שווי החלקה, אף על היותה משמש בפועל כתחנת תדלוק, תיכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כמו יתר הקרקעות בתחום התכנית באופן זהה. **לכאורה, החלטה זו מאיינת כליל את השיטה בה נקט שמאי התכנית, תומכת במתנגד, וקובעת כי אומן השווי במצב הנכנס הינו ע"פ ייעוד הקרקע בלבד.**

ח. עם זאת, איננו משוכנעים שפרשנות זו בהם אוחזת המתנגדת לעניין תקן 15 מתאימה למקרה הספציפי הנ"ל, ואיננו משוכנעים שיישומו של התקן באופן המוצע עומד בהלימה עם הוראות החוק. קצרה היריעה לפרוס במסמך זה דוגמאות רבות שיעידו על חוסר הסבירות, אולם להמחשה בלבד נמחיש את האבסורד שעלול להתקבל באמצעות שילובם של 2 דוגמאות:

1. תב"ע מפורטת, המתירה העצמת זכויות מ – 10 יח"ד ל – 50 יח"ד אושרה בשנת 2000 ומשלבת הוראת פקיעה, לפיה בהעדר מימוש, בחלוף 5 שנים מיום אישורה, התב"ע תפקע. על המקרקעין ניצב בניין המנצל בהיתר את מלוא זכויות הבניה. ייתכן כי קבלת עמדתו של המתנגד תכריח את שמאי התכנית לאמוד את שוויה של הקרקע בשנת 2020, ככזו בה ניתן לשלב 10 יח"ד בלבד, שכן בהתחשב תיאורטית בקרקע כריקה ופנויה, בשנת 2020, לא ניתן יהיה עוד להנפיק היתרי בניה לניצול התב"ע הפוקעת.

2. בתחום תכנית איחו"ח ניצבות שתי חלקות מגורים זהות בשטחן, בהם ניתן לממש 10 יח"ד בכל חלקה. חלקה א' מימשה את מלוא זכויות הבניה המוקנות ע"פ תב"ע בתוקף. חלקה ב' הגדילה לעשות ובאמצעות הקלות תכנוניות הוסיפה שטחים ויח"ד, כך שעליה ניצב במועד עריכת הטבלאות בניין המשלב 12 יח"ד, שכל אחת זהה בשטחה לאלו הניצבות על מגרש א'. קבלת עמדת המתנגד תוביל למסקנה כי שוויו הנכנס של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה ב' נמוך יותר, שכן בזכות ההקלות התכנוניות החלקה שנותרה באותו ייעוד תב"עי כוללת יותר משתתפים.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 ▪ מיקוד: 4925209 ▪ טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 ▪ פקס: 03-5406456 ▪ דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

ט. כלומר, בשני מצבים אלו המוזכרים לעיל, אין ולא יכול להיות חולק כי שווי הקרקע של החלקות הנבחנות, כפי שמנחה אותנו סעיף 122 לחוק התכנון והבניה לבחון, בהכרח גבוהה משוויה של החלקה במצבן המקורי. בנסיבות אלו מתחדדת אצלנו המסקנה כי מטרתו של תקן 15, זו המנחה אותנו לקבוע את שוויו הקרקע כריקה ופנויה, מטרתה לקבוע הבחנה ברורה בין ערכי שווי הקרקע שישתתפו וייהנו ממכפילי השווי התכנוני, לבין ערכי שווי המחוברים, אשר יוקצו חזרה על פי ערכם. ספק בליבנו אם נכון יהיה להרחיק לכת באופן הנטען בהתנגדות מספר 4 ולנטרל גם את תרומתה התכנונית של תחנת התדלוק על המקרקעין כאילו לא הייתה מעולם. לעמדתנו, במקרי הקיצון כמו זה הניצב בפנינו, במקרים בהם היתרי הבניה החוקיים (!) מבטאים שווי גבוהה יותר לרכיב הקרקע, מעבר לשווי הזכויות הבסיסיות המוקנה בתב"ע מאושרת, קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של ההיתר על רכיב הקרקע ולאיינו כ"שקוף" לחלוטין. התעלמות זו יכול שתהיה נכונה במקרים אחרים, למשל כאשר הבינוי בהיתר מסומן להריסה בתב"ע מאוחרת, הקלה תכנונית בבניין הנמצא בסוף ימיו הכלכליים וכיוצ"ב.

י. יתרה מכך, תמ"א 18 / 2 היא שאפשרה להוציא היתר בניה בחלקה 471. בנסיבות אלו, ספק אם ניתן לדרוס את הוראותיה של תמ"א 18 ותיקונה מקומפילציית התכנון התקף, ומשכך לא לתת ביטוי כלשהו לרכיב הקרקע עבור הזכות התכנונית לשלב את תחנת התדלוק.

יא. תימוכין לגישתנו זו נמצאה באותה החלטת ועדת הערר המוזכרת לעיל בתכנית אליפלט דרום, באופן הממחיש את הקושי במציאת האיזון הראוי. אותה החלטה המוזכרת לעיל נידון גם ערר 1106/0923 שהוגש באמצעות בעלי הזכויות של חלקה 29. העוררים טענו שיש לקבוע את שווים הנכנס בערך גבוהה יותר, שכן בניגוד ליתר החלקות בתחום הקו הכחול, ניצב על החלקה בניין מגורים בשטח 1,800 מ"ר. טענת העוררים, לפיה יש לאמוד את שווי המצב הנכנס לפי רכיב הקרקע לשטחי הבניה, אלו שהותרו בהיתר הבניה, התקבלה. כפי שנכתב בהחלטה "כאשר מציבים את ערכי שווי מ"ר מבונה בתחשיב זה, ניתן לראות כי שווי מרכיב הקרקע לבנוי גבוה מן השווי שנקבע לקרקע לתכנון בעתיד. ככל ששווי הקרקע מתבסס על ערכם של המקרקעין שלפי תכנית 1200, בהתייחס לחלקה 29, השתכנענו ששווי הקרקע נובע מהבינוי הקיים. יש לתקן, אפוא, את הערכים שנקבעו בהתאם".

יב. בנסיבות אלו ניתן לראות כי אופן האיזון הראוי הינה פעולה שמאית / משפטית מורכבת, שחייבת לבוא לידי ביטוי בשמרנות, במקרים נדירים, בהם התוצאה המתקבלת הינה חד ערכית ומוכחת. בטרם נבחן מהו האופן המאזן בין הפרשנות השונה במקרה פרטני זה (בין עמדת התנגדות מספר 4 מול עמדת שמאי התכנית), נבחן מהם פערי השווי המתקבלים במצב הנכנס.

יג. כבר עתה נשיב כי לא מצאנו כל קשר לטענה כי מחיר הרכישה של חלקה 471, אשר לכאורה נרכשה בשווי גבוהה יותר מחלקת תעשייה לפני כ – 20 שנה, מחייב הטמעת ערכי שווי שונים כיום. גם העובדה כי אותו המימוש בהיתר בניה גרר שומת היטל השבחה ותשלום בפועל, אינו מעיד בהכרח כי פערי שווי אלו קיימים גם במועד הקובע לחוות הדעת, שנת 2022. מימוש תחנת התדלוק בהיתר הבניה שניתן בעבר הינו שלב יזמות ממנו נהנה בעל המקרקעין ובתמורה בגין עמלו הפיק פירותיו לאורך השנים. משכך, נדרשנו ראשית לאמוד את ערך השווי המתאים למקרקעין ביעוד תחנת תדלוק:

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

יד. חמשת חוות הדעת השמאיות המוזכרות בנספחי ההתנגדויות דלעיל, מציגות טענות שיש לאמוד את שוויה הנכנס של חלקה 471 בסכום שנע בין 10,426,000 ₪ ועד 15,500,000 ₪. מרבית המתנגדים טוענים כי נכון יהיה להישען על הוראותיו של תקן כי כפונקציה של דמי שכירות מקובלים למרכיב הקרקע של תחנה פעילה (עמוד 18 לתקן), שכן אלו משקפים נאמנה את השווי הנכון.

טו. **<u>שווי חלקה 471 בגישה ראשונה – כפונקציה של דמי שכירות לק"ל לרכיב הקרקע כריקה:</u>**
כמפורט בשומת הצדדים, בחודש פברואר 2022, בסמוך מאוד למועד הקובע לחוות הדעת, הונפק עדכון מספר 1 לתקן כי לתקינה השמאית, המנחה כיצד נכון לערוך שומות לתחנות תדלוק. הצורך בעדכון התקן נבע, בין היתר, משינויים מהותיים בתחום, כגון שחיקה של מרווח השיווק, פריסת תחנות דלוק ומעבר מדורג לרכבים בהנעה חשמלית.

התקינה השמאית מבחינה בין 2 סוגיות עיקריות להם נדרשת שומת היטל השבחה, תחנה בנויה וקרקע לתחנה. לכל גישת שומה יתרונות וחסרונות. במקרה דנן, אין חולק כי המקרה הנבחן בפנינו דורש לאמוד את שוויה של **הקרקע** לתחנת התדלוק. אף ההסתייגות הקיימת בתקינה לעניין גישה זו, המציינת כי בשיטה זו משולב אלמנט חוסר וודאות המחייב "ניבוי" כמויות הדלקים שימכרו, מתאיין במקרה זה (שכן קיימת תחנה פעילה). כלומר, בהינתן נתוני אמת לתחנת התדלוק בשל פעילותה בתקופה זו, גישת שווי הקרקע עתידה לשקף את התמונה הנאמנה ביותר לשווי הנדרש לטבלאות האיחוד והחלוקה.

**דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע**: כמפורט בנספח לטבלאות האיחוד והחלוקה, היקף המכירות החודשיות בתחנה נקבע על סך 567 ק"ל. היקפי המכירות הנ"ל סביר, ולא נתקף על ידי אף אחד מהמתנגדים. כמפורט בתקינה, קיימת דיפרנציאציה מדורגת בין כמות המכירות בתחנה. ככל שכמות המכירות גדולה יותר, כך דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של שטחי התדלוק גדולה יותר. **במדרגת מכירות שנעה בין 500 ל – 600 ק"ל, כמו במקרה שבנדון, דמ"ש ראויים הינם 120** ₪. לא מצאנו אינדיקציה ואף לא ניתן מענה הולם בתשובה להתנגדויות, מדוע בטבלאות האיחוד והחלוקה חושב שווי התחנה עם דמ"ש של 145 ₪ המתאימים לתחנה בה מדרג המכירות בק"ל גבוהה יותר (בין 600 ל – 700). ערכים אלו נכונים למועד 12/2021, סמוך מאוד למועד הקובע בחוות דעתנו. בנסיבות אלו, לא מצאנו תימוכין כי במקרה זה יש לסטות מהתקינה השמאית בעניין שבנדון. עם זאת, היות והיקף המכירות עומד על 567 ק"ל לחודש, מעבר לממוצע המדגם, **קבענו את דמ"ש ראויים בסך של 130** ₪.

**היוון דמ"ש לרכיב הקרקע**: כמפורט בתקינה, שיעור ההיוון לדמ"ש לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים. בתקינה השמאית נכתב כי בהעדר סיכונים להשכרת קרקע, ללא נטילת סיכונים בבניה, תפעול, פחת, שיעור ההיוון הראוי יהיה נמוך ב – 0.75% מנכסי מסחר בנויים. בנסיבות אלו, אומדן הריבית להיוון הראוי לדמ"ש עבור רכיב הקרקע נקבע לעמדתנו בריבית 6%. תשומת הלב כי בהתאם לתקינה, שיעור ההיוון הראוי לדמ"ש לתחנת תדלוק בנויה צריך להיות גבוהה ב – 0.75% משיעור ההיוון הראוי בנכסי מסחר בנויים. כלומר, הפער בריבית להיוון בין גישות השומה השונות צריך לבטא ריבית להיוון של כ – 1.5%.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

כמו כן, בתקן שולב הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, וזאת בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנועה בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו מציע התקן כי ההכנסות לאחר ה – 1/1/2030 יחושבו בסיכון גבוהה יותר לכל מודל (קרקע / תחנה בנויה), בתוספת 1% לפרמיית הסיכון. לעמדתנו, פרמיית הסיכון בפועל גבוהה הרבה יותר. עם זאת, היות והקווים המנחים פורסמו בסמוך למועד הקובע לחוות דעתנו, ניתן להניח כי קביעה זו היא המתאימה ביותר להתנהגות השוק במועד הנ"ל.

**שווי הקרקע לתחנת התדלוק** : במכלול הנתונים הנ"ל נמצא כי שווי הקרקע לתחנת התדלוק הינו כדלקמן :

| **תחשיב שווי קרקע תחנת דלק** | |
| --- | --- |
| **עסקת השוואה** | **דמ"ש לק"ל** |
| דמ"ש לק"ל קרקע | ₪ 130 |
| מכירות חודשיות | 567 ק"ל |
| דמ"ש לחודש | ₪ 73,710 |
| דמ"ש לשנה | ₪ 884,520 |
| **עד שנת 2030** | |
| שיעור היוון ראוי | 6.00% |
| תקופה (בהתאם למועד הקובע) | 7 |
| הכנסות מהוונות עד לשנת 2030 | ₪ 4,937,728 |
| | |
| **לאחר שנת 2030** | |
| שיעור היוון ראוי (תוספת 1%) | 7.00% |
| תקופה | צמיתות |
| הכנסות לא בדחייה | ₪ 12,636,000 |
| בדחיה (ערך נוכחי) | ₪ 7,869,066 |
| | |
| **סה"כ שווי החלקה בגישה הנ"ל** | **₪ 12,806,794** |

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: h0545223728@gmail.com / office1.levi@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

טז. **<u>שווי חלקה 471 בגישה שניה – כפונקציה של דמי שכירות לתחנה בנויה:</u>**
השימוש בגישה זו בנספח העקרונות מעיד על פערי שווי תהומיים בין גישות השומה השונות. עיקר הפער נובע מרכיב אחד עיקרי. דמ"ש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בנויה נקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה לפי 526 ₪ לק"ל. בתקינה השמאית נאמדו דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע למדרג מכירות בהיקף של 500 -- 600 ק"ל בערך נמוך משמעותית, בסך של 250 ₪ בלבד. **שינוי הערכים הנ"ל מוביל לתוצאת שווי דומה לזו המתקבלת בתחשיב שנערך בחלופה ראשונה.**

למעשה, התימוכין לביסוס ערכי השווי בסכום כפול מהקווים המנחים נשען על כתבה בעיתון "דה מרקר" מיום 18/04/2022, המציג את תוצאות מכרז של עיריית ת"א לתחנת תדלוק קטנה וגדולה במרכז הירידים. אף על פי שבמקור מציינת הכתבה כי היקף המכירות בתחנה הגדולה הינו 750,000 ליטר לפי מקורבים לחברת פז ו – 900,000 ליטר לפי מקורבים לחברת דלק, נאמד היקף המכירות החודשי בסך של 700,000 ק"ל בלבד, בהתאם לנתונים במשרדו של שמאי התכנית, שקיים קושי לאמת.

יתרה מכך, כפי שציין שמאי המתנגדים בהתנגדות מספר 3, גם בידי החי"מ מספר חוזי שכירות לתחנת תדלוק המעידים על דמ"ש שונים ונמוכים משמעותית לק"ל לחודש. בהתאם לשונות המתקבלת בין תחנות התדלוק השונות לא מצאנו לנכון לסטות מהנתונים שהוצבו בתקינה, ולא מצאנו את העסקאות שעליהם נשען המדגם מתחנת הדלק במכרז הירידים (התחנה הגדולה והתחנה הקטנה) כעדיפים על ממצאי התקן.

יז. זאת ועוד, בעבודתו המקיפה של שמאי התכנית שולבו מקורות מידע רבים, כולל סקירת דמ"ש לקרקע לתחנות דלק. שלושת תחנות התדלוק, הן בכפר טרומן, הן במודיעין והן על כביש החוף בסמוך לקיבוץ יקום, כולם מוכרות היקף דלקים גבוהה משמעותית מהתחנה הנבחנת בפנינו (700 ק"ל לחודש, 1,500 ק"ל לחודש ו – 800 ק"ל לחודש, בהתאמה). דמי השכירות המשולמים בכל תחנה בגין רכיב הקרקע (87,000 ₪, 120,000 ₪ ו – 110,000 ₪), רק תומכים במסקנה המתקבלת בחלופה הראשונה, לפיה שווי רכיב הקרקע הראוי, אינו נתמך בתוצאותיה של חלופה ב'.

יח. **בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון לקבוע משקל כלשהו לחלופת שווי המקרקעין כתחנה בנויה בשיטה המוצעת.**

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

יט. **שווי חנות הנוחות**:

שוויה של קרקע לחנות הנוחות נקבע כפונקציה של סך המחזור החודשי, בהתאם ל – 8% מהמכירות ובהיוון ריבית של 7%. אומדן הערכים הנ"ל הוביל לשווי של כ – 1,460,000 ₪ לרכיב הקרקע לתחנת התדלוק.

1. פדיון מקובל: בהתאם לדוחות כספים שהוצגו לעיוננו, חתומים ע"י רו"ח בן לולו נתנאל, הפדיון המתקבל בחנות הנוחות נע סביב 160,000 ₪ בכל חודש.

2. אחוז שכירות: בהתאם לקו מנחה דמי השכירות הראוים לקרקע, עבור חנות נוחות, נעים בגבולות שבין 5% ל – 6% מהפדיון הצפוי של החנות. היקף דמ"ש של 8%, כפי שהובאו בחשבון בטבלאות האיחוד והחלוקה גבוהה מהמקובל, ובנסיבות אלו העדפתי הינה להישאר בגבולות הקבועים בתקן. בהתאם למאפייני הנכס, קבעתי את אחוז השכירות ברף העליון.

3. שיעור היוון: שיעור היוון בריבית של 7% כפי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי מקובל גם עלינו.

כ. להלן תחשיב שווי קרקע לחנות נוחות:

| תחשיב שווי קרקע חנות נוחות | |
| --- | --- |
| סך מחזור חודשי | 160,000 ₪ |
| אחוז לשכירות | 6% |
| סה"כ דמ"ש | 9,600 ₪ |
| דמ"ש לשנה | 115,200 ₪ |
| שיעור היוון | 7% |
| **שווי כבנוי** | **1,645,714 ₪** |
| בניכוי יזמות 15% | 1,431,056 ₪ |
| עלות בנייה (6,500 ₪ למ"ר) | 487,500 ₪ |
| **יתרה לקרקע לחנות נוחות** | **943,556 ₪** |

כא. **סיכום והערות נוספות**: במכלול הערכים המתקבלים דלעיל נמצא כי שווי הקרקע המיוחס לחלקה 471 הינה בסך של 13,750,000 ₪ (במעוגל). ערכים אלו מובילים לשווי מ"ר קרקע בסך של כ – 17,850 ₪ למ"ר. כנסקר דלעיל, לו הייתה נישומה החלקה לפי ערכי השווי המיוחסים למ"ר קרקע תעסוקה, הרי שזו הייתה ניצבת בגבולות של כ – 16,000 ₪ למ"ר. במכלול העקרונות המפורטים דלעיל, עמדתנו כי במניין השיקולים הנדרשים הדין, במקרה הנ"ל, עם עמדת שמאי התכנית. במקרה פרטני זה נכון יהיה להתאים את שוויה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כפונקציה של קרקע לתחנת תדלוק, וזו נקבעה על ידנו על סך של 13,750,000 ₪.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

כב. במסגרת ההתנגדויות עלתה טענה כי שוויה של קרקע לתחנת תדלוק נחות ביחס לשווי תעסוקה. ככל והתוצאה השמאית המתקבלת משווי תחנת התדלוק היה נחות מ – 16,000 ₪ למ"ר קרקע, הרי שהצדק היה עם המתנגדים. בהתאם לתוצאה השמאית אליה הגענו, הרי שלמחוברים תרומה לקרקע ויש להביאם בחשבון.

כג. במסגרת ההתנגדויות שולבו טענות לעניין הפחתת שוויה הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. בהתאם למפורט בתקן, ב-- 90% מתחנות התדלוק הוותיקות, שהוקמו לפני שנת 1997 מצוי זיהום בקרקע, בהיקפים משתנים. התקן מציין כי כמות הצנרת הלא אטומה קטנה לאורך הזמן, כך שיש להניח שבתחנות תדלוק חדשות, בוודאי כזו שהוקמה בתחילת שנות ה – 2000, היקף הזיהום, באם קיים, קטן יותר. עלויות שיקום קרקע עתידות לנוע בין מאות אלפי ₪ ועד מספר מיליוני שקלים, תלוי בחומרת ועומק הזיהום.

אף על פי שחלקה 471 נמצאה כחשודה בקרקע מזוהמת, וזאת בהתאם לנתונים המופיעים באתר הממשלתי GOVMAP, הרי שניקיונה וטיפול בזיהום הקרקע, ככל וקיים, הינו חלק מהדרישות למימוש בינוי אלטרנטיבי חדש. במסגרת ההתנגדויות לא צוין חשד להליכים פתוחים מול המשרד להגנת הסביבה או רשות המים, ולא נמצאו על ידנו תימוכין לכך בתיק הבניין. בנסיבות אלו, ספק אם היה בחשד לקרקע מזוהמת, שכאמור קיימת במרבית תחנות התדלוק, בכדי לפגוע בשוויה של תחנת התדלוק הקיימת, לו זו הייתה ממשיכה לפעול בייעודה. לכן, לא קיבלנו את הטענה שמערכי השווי שנמצאו בהתאם לתקינה יש להפחית עלויות שיקום הקרקע.

כד. במסגרת המענה להתנגדויות השיב שמאי התכנית כי המקרקעין שבנדון נרכשו בתאריך 25/09/2003 במחיר של כ – 14,100,000 ₪. ביחס לעסקאות השוואה אחרות בסביבה, לעמדת שמאי התכנית ערכי הרכישה מעידים על תמורה גבוהה כמעט פי 3. גם טענה זו אינה מובילה לתוצאה אחרת. אכן, ניכר כי מחיר הרכישה לקרקע, 20 שנה לפני המועד הקובע, מבטא תמורה גבוהה מאוד ביחס למגרשי תעסוקה אחרים (אם כי נמוכה מ "פי 3"). **ראשית**, במסגרת שומה מוסכמת לאותה בקשה להיתר, שהופקה בחודש ינואר 2003, הוסכם כי היטל ההשבחה הראוי בגין השימוש הנוסף הינו 240,000 ₪. כלומר, יהיו הנסיבות אשר הובילו את בעל הזכויות לשלם את התמורה אשר סבר, הרי שבאמצעות השמאי מטעמו נטען כי אין כל השבחה, ובמסגרת שומה מוסכמת שולם היטל מינימלי, המשקף תמורה נוספת של 625 ₪ למ"ר קרקע.
**שנית**, אינני סבור כי מחיר הרכישה שנרכש 20 שנה לפני המועד הקובע, בוודאי בסכומים המצוינים בו, יש לו בכדי להעיד על שווי שונה לקרקע לתחנת תדלוק, בדגש על השינויים המהותיים שעברו בענף בתקופה החולפת.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

**11. לסיכום, כמפורט דלעיל, עמדתנו כי שילובה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יעשה ע"פ שווי של 13,750,000 ₪. כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, לאחר שיושלמו יתר התיקונים הנדרשים תועבר הטבלה לאישורו של הח"מ.**

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין


כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

**אברהם לוי** סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
**יונתן לוי** שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
**עו"ד לילך ירדני** שמאית מקרקעין
**עמיחי לואים** שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
**עמית שוהי** שמאית מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
**ניל בן אמו** שמאי מקרקעין B.A מנע"ס
**אביבה חיזקיאס** שמאית מקרקעין B.A מנע"ס
**לימור קלמן** שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין
**ברק יחזקאל** שמאי מקרקעין B.A בכלכלה וניהול

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור ה"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

תאריך: 21/04/2026
מספרינו: 21286

# התייחסות שמאית לטבלאות איחוד וחלוקה נוספת
# תכנית בהכנה מספר 507-1068436
# תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון
# תל אביב - יפו

1. **<u>המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:</u>**

בתאריך 13/03/2025 הופק על ידנו נייר עמדה, ביחס לשוויה של חלקה 471, עליה ניצבת תחנת תדלוק, במסגרת אומדן "שווי המצב הקודם" בטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית מוצעת מספר 507-1068436, תא/מק/5084 מרחב מערב יגאל אלון, תל אביב. במסגרת בדיקה זו התבקשנו לסקור את ההתנגדויות שהוגשו ביחס לשוויה של חלקה 471 (תחנת הדלק) ולהביע את דעתנו ביחס לשוויה, תוך מתן התייחסות תמציתית לטענות העלות בהתנגדויות. בתאריך 04/12/2024 קבעה ועדת המשנה לתכנון ובניה מרחב תכנון תל אביב – יפו, לאחר ששמעה את כלל התנגדויות, כי היא מקבלת את חלקן. עוד קבעה הועדה הנכבדה, בין היתר כדלקמן:

א. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלוף הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. **שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.**

ב. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון. – סוגייה זו כאמור, נבחנה בחוות דעתי מיום 13/03/2025, ובעניין זה ראו גם הרחבה בהמשך סקירה זו.

בהתאם לכך התבקשנו לבחון את טבלאות האיחוד והחלוקה בשלמות, ביחס לכלל החלקות המשתתפות, ערכי השווי, מקדמי ההתאמה וכיוצ"ב. כמפורט לעיל, התייחסות שמאית לעניין עמדי ביחס לשוויה של חלקה 471 הוצג בפני הוועדה הנכבדה, ומסמך זה נערך כהמשך ישיר לעמדות ולעקרונות שפורטו בו.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יוזם תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"מ שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקינה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנונים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ו/או שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקינה. **מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב.** התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן. נייר עמדה זה נערך באופן תמציתי וסוקר את עיקרי הנקודות בטבלאות האיחוד והחלוקה ואינו מתייחס לפרטים טכניים בנספח העקרונות.

2. **<u>פרטי השומה והטבלה הנסקרות:</u>**

א. מיקום המתחם: רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.

ב. שטח התכנית: סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.

ג. מועד קובע[1]: 23/02/2025.

ד. עורך חוות הדעת: השמאי ארז כהן ממשרד ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

ה. מהות הנכס: מתחם הכולל מס' מבני תעסוקה ותחנת דלק.

ו. מטרת חוו"ד: נספח לטבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית.

ז. היזם בחוו"ד: איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. **<u>סקירת ההתנגדויות:</u>**

לאחר השינויים שהוטמעו בטבלאות האיחוד וחלוקה, במסגרת הליכי התנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, הוגשו מספר התנגדויות. על אף שהח"מ לא התבקשו להגיב או להשיב להתנגדויות אלו, למען שלמות התמונה, קראנו, בחנו ולמדנו גם את הטענות השמאיות של המתנגדים כנגד האיזון בטבלה. עמדות המתנגדים נפרסה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, חוות דעת זו תסקור בתמציתיות את עמדות המתנגדים. עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בלבד, להמחשת עיקרי הטיעונים, סקירה זו אינה תענה על כל התנגדות באופן ישיר, אלא תציג את עמדתנו הכללית ביחס לטבלאות. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות.**
סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

[1] מועד קובע לחוו"ד - מועד הכנת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו ועו"ד ויקטור כהן והשמאי אלי סידאוי):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. התנגדות זו הינה התנגדות נוספת שהוגשה ע"י המתנגדים לאחר ההתנגדות שהוגשה בעת הפקדת התכנית. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים כי למרות העובדה שאין הסכם רישום בטאבו, בין בעלי הזכויות קיימות הסמכות ושכן, מרביתם הינם בני אותה משפחה, ומשכך, אין להביא בחשבון מקדם הפתחה למושעא.
- מקדם מיקום: המתנגדים טוענים כי מיקום החלקה שלהם עדיף על פני חלקה 214 בפרט וביחס לתכנית בכלל, ובהתאם לכך מבקשים כי לחלקת המתנגדים יותאם מקדם מיקום גבוה יותר כך שיעמוד על 110% או לחילופין להפחית את מקדם המיקום בגין חלקה 214 ל 107.5% בזהה ליתר החלקות.
- שווי תחנת הדלק: למתנגדים טענות בדבר מקדם מיקום בגין תחנת הדלק, שווי תרומת המחוברים, וטענות בדבר הפחתה נדרשת בגין זיהום קרקע.
- הערכה שגויה של שווי נכסים: לטענת המתנגדים שגה שמאי התכנית בערכי השווי הן במצב היוצא והן במצב הנכנס, דבר אשר הוביל לקיטון בזכויות המתנגדים.
- שוני בין תאי השטח: רכיב התנגדות זו כולל מספר היבטים תכנונים רבים אשר גורמים בין היתר בשוויו של המגרש, וזאת לצד הטענה כי במצב החדש בטבלאות או"ח יש להביא בחשבון מקדם מושעא בגין ריבוי הבעלויות במגרש.

ב. **התנגדות מס' 2, חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ (באמצעות עו"ד אמיר כספי וע"ד מור פינקלשטיין והשמאיים יצחק שפיגל ומאיר נדלר):**
המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקה 471 בגוש 7093 (הידועה כתחנת דלק). התנגדות זו הוגשה לאחר קבלת חלק מהתנגדויות לתכנית. בין טענות המתנגדים כי לא קיבלו לעיונם את חוות דעת של השמאית החיצוני (חוות דעת החי"מ מיום 13/03/2025) וכי השווי אשר נקבע בה אומץ באופן מלא. כמו כן למתנגדים טענות ביחס לגישת השומה ופגמים ביישום הגישות. בנוסף למתנגדים טענה ביחס למקדם מיקום שכן לעמדתם עסקאות ההשוואה נלקחו מיקום עדיף, שכן במקום לתת מקדם "חיובי" לחלקות יש לתת רק מקדם "שלילי" לחלקות עורפיות.

ג. **התנגדות מס' 3, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד קרן קמחי נדולני ויואב גלזנר והשמאי אלי יהל):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת בין היתר בקשה להיגרע מהקו הכחול של התכנית לצד טענות תכנוניות נוספות. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים יש להעצים את מקדם המושעא לחלקות הכוללות יותר מבעל זכות אחד, בדגש על חלקה 6 בגוש 7094 הכולל מספר רב של בעלי זכויות.
- ערכי שווי במצב היוצא: לעמדת המתנגדים ערכי שווי למגורים נאמדו ביתר ואילו ערכי שווי לתעסוקה נערכו בחסר. כמו כן, יש לעדכן את שווי יחידות הדב"י ומגורים מיוחד. בנוסף, לטענת המתנגדים שווי מקום חניה במצב היוצא פחת ביחס לשווי שנקבע במסמכי התכנית המופקדת בפער של כ – 55%.
- טעות ביחס הקצאה: המתנגדים טוענים כי האחוז בתכנית של המתנגדים הינו גדול יותר וזאת לאור שינוי בשווי המגרשים.
- טעות סופר ביחס לטבלה הקיימת: לעמדת המתנגדים נפלה טעות סופר ביחס לאחוז המתנגדים המצרפי במצב היוצא.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

ד. **התנגדות מס' 4 חברת נכסי ד.ק.א ו – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- <u>רישום חוכרים בטבלאות או"ח:</u> המתנגדים טוענים כי יש לרשום את החוכרים בטבלאות האו"ח ולהקנות לכל חוכר חלק בתכנית.
- <u>שווי תחנת הדלק:</u> המתנגדים טוענים שיש להפחית את שוויה של תחנת הדלק כך ששוויה צריך להיות 13,370,000 ₪.

כמו כן למתנגדים רכיבי התנגדות נוספים לרבות טענות משפטיות. נדגיש כי להתנגדות זו לא צורפה חוות דעת שמאית עדכנית והינה נשענת על חוות דעת לפני תיקון טבלאות או"ח ע"י שמאי התכנית.

4. **<u>עמדתנו לנספח העקרונות והחלקות המשתתפות:</u>**
לאחר שסקרנו את נספח העקרונות מתאריך 20/05/2025 ולאחר שבחנו את טבלאות האיחוד והחלוקה החתומות, הרנו להשיב כדלקמן:

5. **<u>מצב קודם:</u>**
טבלת האיחוד וחלוקה משתתפים 12 חלקות שונות "מעל הקו" אשר מקבלות הקצאות של שטחים סחירים. למעט תחנת התדלוק (חלקה 471), כלל יתר החלקות נכנסו לטבלאות האיחוד והחלוקה כקרקע למשרדים בתכנון וותיק, בו ניתן לממש בניה בהיקף של 200% עיקרי ו – 35% שטחי שירות. אומדן שווי חלקות אלו נקבע כפונקציה של 4,500 ₪ מבונה לתעסוקה, לצד איזונים נוספים באמצעות מקדם התאמה למיקום ומקדם מושעא. לעניין אומדן האיזון במצב הנכנס, הרני להשיב כדלקמן:

א. **<u>שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם</u>**: כמפורט לעיל, שוויו של מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. נדגיש, כי בין המצב הקודם למצב החדש נקבעה דיפרנציאציה בין ערכי השווי, כאשר שוויו של מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 5,900 ₪. הפער בין שווי מ"ר מבונה נגזר הלכה למעשה מדמי השכירות השונים המתקבלים בבניינים חדשים המסווגים כבנייני "Class A" לעומת בנייני "Class B". למען הסר ספק, נשוב ונדגיש כי אומדן השווי במצב הנכנס (מנגנון האיזון) עוסק בשווי רכיב הקרקע בלבד, כך שזה צריך להביא לידי ביטוי קרקעות לתעסוקה בשני מצבי התכנון (תכנון מגדלי משרדים חדשים מול תכנון וותיק שהיה נהוג לפי 5 קומות תעסוקה אולם בבניה חדשה).

לעמדת החי"מ, אומדן ערכיי השווי שנקבעו לייעודי התעסוקה במצב הנכנס, נמוכים מהמקובל בסביבה. בית גבאי לדוגמא, הניצב בגוש 7096 חלקות 6 ו – 7, הוערך למועד 30/09/2025 באמצעות חברתנו, השמאית רלי טרייסמן בדו"ח שפרסום בדוחות הכלכליים. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר. דמי השכירות במשרדים וותיקים ברמת גמר בסיסית הוערכו סביב 80 ₪ למ"ר וברמת גמר גבוהה בערכים גבוהים משמעותית.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 * מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 * פקס: 03-5406456 * דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

זאת ועוד, בטבלאות האו"ח הנבחנות, יוחסו למצב החדש שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 5,900 ₪ למ"ר. כלומר בין שווי התעסוקה במצב הקודם לבין שווי התעסוקה במצב החדש, ניצב פער של 25%, שלדעתנו מבטא את רף הפער המקסימלי שניתן להתאים, אולם עדיין בטווח המקובל.

עם זאת, אומדן ערכי השווי הבסיסי שיוחס למ"ר מבונה במצב החדש, בסך של 5,900 ₪ למ"ר, נמצאו לדעתנו ברף הנמוך. לדוגמא, מגדל אלקטרה (אמפא) הוערך ע"י חברנו, השמאי עדי נאור, למועד 31/12/2025. הבניין בן 15 שנה, מתנשא לגובה של מעל 40 קומות, ומושכרים בו משרדים בתמורה גבוה מ – 150 ₪ למ"ר, לחודש. ערכים אלו, הנתמכים גם בדוחות נוספים, משקפים שווי שנע בין 25,000 ₪ ל – 30,000 ₪ למ"ר בנוי, ומשקפים שווי גבוהה יותר למ"ר מבונה תעסוקה במצב החדש, מזה שנקבע בדוחות הכלכליים. שינוי רכיב השווי הנ"ל (אפילו במידה שמרנית לגבולות של 7,000 ₪ למ"ר מבונה "ברוטו"), והשארת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם בסך של 4,500 ₪ למ"ר, מציב את גובה הפער בתעסוקה בפער בלתי סביר.

עם זאת, ראוי להדגיש כי הן ערכי השווי שנקבעו ביחס לתעסוקה במגדל (במצב החדש) והן ערכי השווי שנקבעו לתעסוקה בבניה נמוכה, ניצבים אומנם ברף הנמוך של המדגם, אולם בתחום הסביר. קביעת ערכי שווי הינה סמכות הנתונה בידי שמאי התכנית. עקרונותיו ועמדותיו פורטו ונומקו בדוגמאות שניתנו בנספח העקרונות. לכן, ככל ועמדתו נותרת בעינה, אינני מוצא לנכון להתערב בשיקול דעתו.

ב. **<u>מקדם מושעא במצב הקודם</u>**: בהתאם להחלטת הועדה, תיקן שמאי התכנית את הטבלה והציב מקדם מושעא לחלקות בהם לא נרשם בית משותף ולא קיים הסכם שיתוף. בהתאם לכך, לחלקה 316 וחלקה 526 ניתן מקדם 95% ולחלק מחלקה 520 ניתן מקדם 97.5%. **<u>מקדמי המושעא אשר הוצבו ע"י שמאי התכנית הינם סבירים, מידתיים וייתכן שאף מעט שמרניים</u>**.

בקליפת האגוז מצאנו לנכון להשיב גם ביחס לטענת המתנגדים בחלקה 316 (באמצעות עו"ד אייל מאמו), אשר טוענים כי היות שבעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בני משפחה המצויים ביחסים טובים, אין מקום להתאים מקדם הפחתה למושעא, שכן בפועל לא קיים יחיכוך קנייני. עמדתנו המוזכרת דלעיל אינה משתנה ואני סבור כי דין הטענה להידחות. לדוגמא, טרם יבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה בתכנית משולש פרנצויז פינת רח' הרבי מבכרך אשר סברה כי יש להתאים מקדם הפחתה למושעא גם לבני משפחה. נזכיר כי אומדן השווי במצב הנכנס, בטבלאות איחוד וחלוקה, מבוססת על מבחן שווי השוק עבור "הקונה הסביר". רכישת חלק הזכויות בחלקה, יבטא מגבלות וסיכונים הקיימים בבעלות משותפת. בהעדר הסכם שיתוף חתום בטאבו הרי שגם הסכמות בין שותפים קיימים משקפת מערכת יחסים סובייקטיבית בנקודת זמן ספציפית שעלולה להשתנות (ירושות, גירושין, העברות ללא תמורה וכיוצ"ב). מבחן השוק מחייב אומדן שווי אובייקטיבי ומצבו המשפטי של המקרקעין. לפיכך, העובדה שמדובר בבני משפחה אינה מבטלת את הפגם הקנייני האובייקטיבי הקיים ברישום במושעא. לאור זאת, החלטת שמאי התכנית להחיל מקדם הפחתה, קל וחומר בשיעור מינימלי ושמרני של 5%, היא נכונה, מקצועית, ותואמת את החוק והפסיקה.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 * מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 * פקס: 03-5406456 * דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

יתרה מכך, תקן 15 לתקינה השמאית קובע בסעיף 8.3 עמדה מפורשת, לפיה "שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון, וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה **במרשם**, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים)". אומדן השווי הנדרש משתקף בנתונים המופיעים במרשם. העדר הסכם שיתוף רשום ומחייב אינו מאיין את העובדה כי במקרקעין ריבוי בעלויות.

ג. **<u>מקדם מיקום במצב הקודם</u>**: שמאי התכנית מתאים לאומדן שווי המקרקעין במצב הנכנס מקדמי מיקום בטווח שנע בין 100% ועד 110%, בהתאם למיקום החלקה ביחס לרחובות ראשיים. בנימה אישית, בסקירה שערכנו התקשנו לאתר מובהקות המוכיחה כי אומדן ערכי השווי במשרדים בנויים בחזית רחוב ראשי משקפת בהכרח תמורה גבוה יותר. כן פגשנו דעות הסבורות כי קיים יתרון למיקום במגדל, עת ניתן להציב שלט מיתוג בראשו, אולם ספק אם השפעה זו זהה גם בבניה מרקמית נמוכה. נדגיש, ע"מ לבחון את נכונות של מקדם ההתאמה למיקום, יש צורך במחקר הבוחן קרקעות ריקות ופנויות. למצער בסביבתו של הנכס אין מספיק עסקאות, ומדגם מסביבה אחרת ספק אם רלוונטי.

אף על פי שלדעתנו מקדם המיקום אינו הכרחי, הרי שניתן לקבל עקרון המשלב מקדם יתרון למקרקעין בהם חשיפה כפולה בצומת מרומזר ומרכזי. טווח המקדמים ששולבו בטבלאות נמצא ברף סביר ביחס לטבלאות אחרות ומשכך אינו משפיע מהותית על האיזון. יתרה מכך, ייתכן ושילוב המקדמים הנ"ל מעט מרפא את ערכי השווי המיוחסים לתעסוקה במצב הקודם, עליו הערנו דלעיל (אף שהשפעתו אינה זהה בין כל חלקות התעסוקה). נעיר כי מומלץ היה לתמוך ולנמק בנספח העקרונות את גובה מקדם ההתאמה למיקום אולם כאשר דעת שמאי התכנית אינה בלתי סבירה וזו מציבה פער בין שווי תעסוקה ברחובות ראשים לבין תעסוקה בליבת השכונה, בערכים דיפרנציאלים מינימליים, הרי שאלו מקובלים גם עלינו, וככל ועמדתו נותרת בעינה בחרנו לקבלה, בנסיבות שפורטו דלעיל.

בעניין זה מצאנו לנכון להוסיף ביחס לטענת בעלי הזכויות בחלקה 471, קרי תחנת הדלק, אשר טענו להתאמת מקדם דומה גם במקרקעין שלהם. בעניין זה נשיב כי עמדתנו זהה לזו ששולבה בנספח העקרונות, שכן יתרונות מיקומה של החלקה כבר גולמו ובאו לידי ביטוי בתחשיב שווי החלקה בשימושה כתחנת תדלוק.

ד. **<u>שווי תחנת הדלק</u>**: שמאי התכנית אימץ באופן מוחלט את אומדן שווי תחנת התדלוק, כפי שזו נקבעה בעמדתנו מיום 13/03/2025. כנגד אומדן השווי הנ"ל הוגשה התנגדות הדורשת לקבוע את אומדן שוויה של תחנת התדלוק, בין היתר, בשילוב נתוני השוואה והצעה להשכרת התחנה בסכום של 160,000 ₪ בחודש. טענת המתנגד הינה כי ערכן של תחנות התדלוק חורג משמעותית מהפדיון התפעולי שלהן, כתוצאה ממגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק לטובת מיזמי נדל"ן.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 * מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 * פקס: 03-5406456 * דוא"ל: office@leviay.com




ראשית, נשוב ונפנה בעניין זה לסקירתנו מתאריך 13/03/2025 ונזכיר פעם נוספת כי ספק אם פרשנות הוראותיו של תקן 15, המנחה את השמאי לערוך את אומדן השווי כחלקה ריקה ופנויה, ניתן בכלל לזקוף יתרון כלשהו כשווי עודף לתחנת תדלוק שמומשה בהיתר על קרקע בייעוד זהה לתעסוקה. בעניין זה נשוב ונפנה פעם נוספת להחלטת ועדת הערר כמענה להתנגדותה של חברת סונול בהליך 1093/0823. למרות זאת, פרטנו ונימקנו בסקירה מדוע במקרה דנן קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של היתר הבניה לרכיב הקרקע, לאיינו ולבחנו כשקוף לחלוטין, וערכי השווי שיוחסו למקרקעין ב"מצב הנכנס" גבוהים מאלו שמיוחסים לבנייני תעסוקה.

נקדים ונאמר כי ברמה התיאורטית, עמדתנו ביחס לטענות המתנגד שונה. אנו סבורים כי ככל ויוכח כי אומדן שווי תחנות תדלוק גבוה ביחס לפדיון המתקבל בהם, נדרש לבחון את הפוטנציאל הקונקרטי להתחדשות עירונית, ובכך אין בהכרח לזקוף אותו לטובת שימושי תחנת התדלוק. כך למשל ברור כי במקרה הקונקרטי הנ"ל לא תוצע תחנת התדלוק למכירה בימים אלו, אומדן השווי לא ישקף את שווי המקרקעין ב"מצב הנכנס", אלא יישען על זכויות מוקנות במצב היוצא.

נמשיך ונדגיש כי אין כל מניעה לשיטתנו לאמוד את שוויה של תחנת התדלוק בשילוב עסקאות השוואה. אומדן השווי בסקירתנו לא קבע כי שימוש בגישת ההשוואה אינו ראוי, אלא קבע כי נתוני ההשוואה ששולבו אינם רלוונטיים לתחנה דנן. כקונטרה למקורות אלו, וכפי שנטען במס' התנגדויות כנגד שוויה של תחנת התדלוק בהליך הקודם, גם בידי החי"מ ניצבו נתוני שוק לתחנות תדלוק המעידים על ערכי שווי שונים ונמוכים מאלו שציינו בסקירה. זאת ועוד, איננו מקבלים את אומדן שוויה של תחנת התדלוק כפונקציה של דמי שכירות בהתאם למשא ומתן המשקף תמורה מוצעת של 160,000 ₪ לחודש, ובוודאי שלא בהיוון התמורה לצמיתות. לעמדתנו, אומדן שווי שוק יש לבטא בהתאם להסכמים חתומים.

נדגיש, במסגרת ההתנגדות נקבע שווי התחנה באמצעות נתון ההיצע הנ"ל (160,000 ₪ לחודש), הוצגו נתוניה של תחנת התדלוק סונול שונצינו שהינם 146,000 ₪ לחודש ותחנת תדלוק ניות ירושלים הנהנית מתשלום חודשי של 381,000 ₪ לחודש. אלמנטים אלו שוקללו והניבו, לדעת המתנגדים דמי שכירות ראויים של 200,000 ₪ שהיוונו לצמיתות בשיעור ריבית להיוון של 7%. גם בנספח הנ"ל אדגיש כי איננו מקבלים את אומדן השווי בשיטה הנ"ל. ראוי להדגיש כי איננו שוללים כלל וכלל שימוש בנתוני השוואה אלטרנטיביים, אולם שימוש בנתוני השוק הגבוהים ביותר שנמצאו ככאלו המשקפים "שווי שוק" אינו תואם בעיני, והפער המתקבל בין שימוש בגישה זו לבין תוצאת הפדיון ברורה וראויה.

משכך, אומדן שווי תחנת התדלוק במצב הנכנס לאור 'הצעה' המונחת בפניו דינה להידחות. שימוש בנתוני שוק נוספים, כפי שבאו לידי ביטוי בהתנגדות מקובל, אולם יעשה רק באם יוצבו תימוכין מוכחים לאומדנים הנ"ל ושילובם יביא לידי ביטוי את העובדה שמדובר בנתוני קצה. בעניין זה נזכיר כי שוויה של החלקה נבחן זה מכבר במסגרת סקירתנו ותואם את התקינה השמאית המקובלת. עם זאת, סקירתנו זו נערכה למועד 2022 ואין מניעה לרענן את ערכי השווי למועד קובע זהה לזה שנקבע לנכסי התעסוקה, אולם מצופה כי השינוי בערכי השווי יהיה בטווח הסביר ויביא לידי ביטוי כקונטרה לטענת המתנגד להעצמת שימושים במתחם, את עמדת הקווים המנחים ביחס להתעצמות השימוש במנועי חשמל. אומדן השווי יותנה, בין היתר, בקבלת נתוני אמת מבוקרים מהמתנגד.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

נשלים את המענה ביחס לשווי המצב הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה בשילובה של טענה נוספת בהתנגדויות, אשר טענה כצורך להפחתת שוויה הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. לעניין זה נפנה לסעיף כג' במסמך העמדה הראשוני שערכנו מיום 13/03/2025, בה דחינו את טענה זו.

ה. **<u>התייחסות לרישום חכירות בחלקה 6</u>**: בטבלאות האיחוד והחלוקה בוצעה הקצאה לבעלי הזכויות הרשומים. כמו כן, שולבה עמודה נוספת המפרטת את שם החוכר הרשום, ללא הקצאת זכויות פרטנית לכל חוכר (אלא הקצאה לחלקה בשלמות). אומדן הטבלה בצורה הנ"ל, לדעתנו, נכונה ומדויקת. נשיב במענה קצר כי במסגרת התנגדותו של עוה"ד רם קוסובסקי – שחור נטען על העדרו של נספח לצורך חלוקת זכויות החוכרים בחלקה 6, הידוע כבית קליפורניה.

בעניין זה יש לעשות הבחנה ביחס לחוכרים של רשות עירונית. במקרים בהם הרשות המקומית (ו/או כל בעלי זכויות פרטי אחר) הינו הבעלים הרשום של המקרקעין, נדרש לבחון את הסכם החכירה. ככל וזכויות החכירה מוגבלות ומצומצמות להיקף ספציפי בחוזה המוחזק על ידי החוכר בלבד, הרי שזכויותיו מתלכדות להסכם הנ"ל. במקרים אלו, הבעלות על רכיב הקרקע ועל העצמת זכויות הבנייה הנובעת מהתכנית, נותרת במלואה בידי העירייה. יש להניח כי מימוש הזכויות יחייב את הצדדים לשבת על כס המשא ומתן אולם אלמנט זה לא נדרש לפתרון בטבלאות האיחוד והחלוקה. דרישת המתנגדים ל"פיצול" שוויה של חלקה 6 ומתן הקצאה פרטני לכל חוכר המחזיק בתת חלקה בטבלאות האיזון, תוך ייחוס משקל יחסי לחוכרים בקרקע מעבר לשווי המוחכר שבחזקתם, הינו שגוי. פרקטיקה זו מייצרת לחוכרים שווי כלכלי עודף (יש מאין) שאינו קניינם, וזאת תוך דילול זכויותיה ופגיעה ישירה בקניין הבעלים הרשומים. בהתאם לכך, שמאי התכנית ערך נכון את טבלאות האו"ח ברכיב זה.

6. **<u>מצב יוצא:</u>**

במצב היוצא מוצעים שלושה תאי שטח ביועד עירוני מעורב. תא שטח A101 הכולל שימושי מגורים דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תא שטח B101 הכולל שימושי מגורים, דיור מיוחד. ותא שטח C101 הכולל שימושי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. **<u>ערכי שווי לתעסוקה</u>**: ערכי השווי לתעסוקה נאמדו בסך של 5,900 ₪ למ"ר מבונה. כמפורט דלעיל, עמדתנו בעניין ערכי השווי הנ"ל, אינם משקפים שווי שוק מקובלים לבניין משרדים חדש הצפוי לשלב 60 קומות תעסוקה. בסקירה של מודעות היצע עולה כי דמ"ש מקובלים לבניינים Class A משקף גבולות של כ – 150 ₪ למ"ר, המוביל לערכי שווי מבונים גבוה יותר מאלו שנקבעו ע"י שמאי התכנית. בין היתר נטען בהתנגדויות כי שוויו של מ"ר מבונה לתעסוקה צריך להיות גבוה יותר בשל הזכות להמיר חלק משטחי התעסוקה לשטחי מסחר. בניגוד לטענה זו, לעמדתנו שמאי התכנית הביא בחשבון שווי שטחים האלה כשווי מסחר מופחת, כנדרש. להלן על קצה המזלג סקירה של מקורות מידע נוספים בסביבת הנכס:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות בגוש 7104, חלקה 18, רחוב הארבעה ולאונדרו דה וינצי, נאמד שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 27,750 ₪ (לבניין לא מאוכלס שטרם נבנה) ו – 30,000 ₪ למ"ר בנוי לבניין מאוכלס, למועד הקובע 31/12/2024. מיקום המקרקעין הנ"ל עדיף, אולם פערי השווי בין חוות הדעת גבוהים מאוד.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 * מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 * פקס: 03-5406456 * דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

- בהחלטת השמאי המכריע יעקוב הלוי בגוש 6950 חלקות 16-17,34 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 7,400 ₪ למועד הקובע 12/01/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 7104 חלקה 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 6,600 ₪ למועד הקובע 06/03/2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרס שרת בגוש 7110, חלקה 2, רחוב יגאל אלון 161 נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 7,140 ₪ למועד הקובע 30/01/2023.

ב. **ערכי שווי למסחר**: ערכי שווי למסחר נאמדו בסך של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר לעמדתנו תואמים את מיקום המתחם. גם מקדם המסחר בקומה א' ו – ב' נמצא כראוי ותואם את עמדת הח"מ.

ג. **ערכי שווי למקום חניה**: שווי קרקע למקום חניה נאמד בסך של 17,200 ₪ למקום חניה. לעמדתנו, נתוני השוק מחייבים ערך קרקע למקום חניה בערכים גבוהים יותר. כתימוכין, ראו לדוגמא את החלטת כבוד השמאי המכריע בדימוס, שלומי יפה, בגוש 7283 חלקה 17 נקבע שווי מ"ר קרקע לחניה בסך 30,000 ₪, למועד הקובע 07/05/2023. עם זאת, שווי רכיב החניה ביחס כל כך נמוך, שערכו מתאיין ואיננו רלוונטי לטובת איזון התמורות.

ד. **ערכי שווי למגורים**: גם שוויו של מ"ר מבונה בסיסי למגורים, הנאמד בשווי של 23,200 ₪ למ"ר, הינו על הצד השמרני. שילוב המגורים במגדלים חדשים יכול להניב, לעמדתנו, אומדן שוויים גבוהים יותר. עם זאת, גם במקרה דנן, השמרנות שהוטמעה באומדן השווי לרכיב זה הינה בגבולות סבירים.

ה. **תרומת המחוברים**: לדעת הח"מ, תרומת המחוברים בסך של 800 ₪ למ"ר עבור שטחי הבניה בתת הקרקע הוערכה בחסר. עם זאת, גם במקרה דנן מדובר בהיקפים שוליים ביחס להקצאה הכוללת, וככל וערכים אלו משקפים את שיקול דעתו של שמאי התכנית הרי שאלו מקובלים גם עלינו.

ו. **מקדם מיקום**: להבדיל ממקדמי מיקום שניתנו במצב התכנוני הנכנס, טבלאות ההקצאה אינן כוללות מקדמי מיקום במצב היוצא. כלומר, נספח ההקצאות קובע שווי זהה לתעסוקה בתאי השטח השונים, ושווי שונה למגורים. (תאי השטח A, 101B101 ו-C101). שלושת תאי השטח מהווים יחד 'בלוק עירוני' אחד רציף ושלם, הנהנה ממאפייני מיקום דומים. כל תאי השטח ממוקמים בחזית ציר יגאל אלון וחולקים נגישות אולטימטיבית דומה לתחנות הסעת ההמונים (המטרו). בנוסף, במצב היוצא שווי המקרקעין מוערך באופן ספציפי עבור כל מגרש בהתאם לייעודו, זכויותיו והתכנון החדש שלו (למשל, שווי מ"ר מגורים במגדל לעומת שווי מ"ר תעסוקה). ערכי בסיס אלו כבר מגלמים בתוכם את איכות המיקום של המגרש החדש. הוספת מקדם מיקום בנוסף לשווי הבסיסי הספציפי תיצור עיוות ומקבולת עלי העמדה ששילובו אינו נדרש.



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין

7. **<u>לסיכום:</u>**

הטבלה שהוצגה לבחינתנו ערוכה כדין ובהתאם להוראותיו של תקן 15. ראוי להדגיש כי אומדן שווי המקרקעין בין מצבי התכנון השונים מותנה בשיקול דעתו של שמאי התכנית. כמפורט דלעיל, עמדתו של הח"מ הינה כי אומדן השווי הראוי ביחס לתכנית בכללותה הוערך בחסר. עם זאת, התרשמנו כי נערכה עבודה מקיפה, נאמנה וטובה, המשקפת איזון ראוי והוגן. נדגיש, בתחשיב אלטרנטיבי שנערך כבקרה פנימית על ידנו, באופן המטמיע את השינויים בערכי השווי כפי שאנו מוצאים לנכון, לא נמצאו פערי הקצאה מהותיים ביחס לאלו המתקבלים בטבלה זו.

כלומר, במצב הנכנס נדרש עדכון שווי תחנת התדלוק למועד הקובע לצד שינוי שוויו של מ"ר מבונה לתעסוקה. במצב היוצא נדרש עדכון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במגדל לצד עדכון שווי מ"ר מבונה למגורים. ערכים אלו, אשר נבחנו "ממעוף הציפור" וכבקרה נוספת על ידנו, משקפים הקצאה זהה, פחות או יותר, לזו שנקבעה על ידי שמאי התכנית. בצירוף הנסיבות דלעיל, ואף על פי שעמדתנו שונה ביחס לחלק מהשוויים והמקדמים ששולבו בטבלאות דנן, הרי שדעתנו אינה בהכרח טובה מזו של שמאי התכנית. היות וטבלה זו משקפת הקצאה סבירה בעינינו, ככל ולדעת הועדה המקומית הנכבדה אין בהתנגדויות השונות בכדי להוביל לשינוי מהותי נדרש, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונת המוצעת ולתת תוקף לתכנית.

<u>ולראיה באנו על החתום,</u>

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין









כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח ויחידת המקרקעין)

1. לפניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו- 314 בגוש 7093, המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד.
2. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט.
לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3 , את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5 , את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט.
3. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבנייה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:
לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סע' 106ב' בדרפט.
ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סע' 106ב'.
4. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן:
   6. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב.
   בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו- 101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
   7. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
   ו. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ז. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
   ח. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ט. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   י. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   8. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
   ו. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
   ז. הוספת "אישור משרד הבריאות".
   ח. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי".
   ט. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
   י. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
   9. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייעץ חיצוני, מקובלת על שמאי הוועדה ומומלץ לאשרה במתכונתה.
6. ממליצים לתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון לדיון פנימי

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

## מיקום:
בין רחוב משגב עם מצפון, בן צבי מדרום, משגב עם 4 במערב, ומשגב עם 12 במזרח. שכונת קריית שלום, רובע 8, תל אביב יפו.

**מרחבי תכנון- ייעודי קרקע**




**מרחבי התכנון- תצלום אוויר**




## כתובת:
משגב עם 6-10, דרך בן צבי 93-97.

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7065 | מוסדר | חלק | 198-200 | 22 |

**שטח התכנית**: 3.871 ד'
**מתכנן:** פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ
**יזם:** ביתא בע"מ
**מגיש:** חברת ביתא בע"מ (ביוזמת בעלי הנכסים ב"כ הדיירים עו"ד אפרת יעקב, עו"ד גיא בטאט עו"ד מני קורן)
**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב יפו (על תחום שטח ציבורי פתוח).

## 1. מצב תכנוני קיים:

### 1.1 מצב השטח בפועל:
רחוב משגב עם ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, המאופיינת ברובה בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות.
מרחב התכנון מהווה מקטע משלים לבניינים שהתחדשו בתמ"א 38 בגובה של עד 8 קומות המהווים דופן בין השכונה המאופיינת בבניה נמוכה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי.
ממערב למרחב התכנון בסמיכות לפארק החורשות, תכנית התחדשות עירונית תא/מק/5059 בורמה בהליכי היתר שכוללת בניה מרקמית ועליה נקודתית לגובה של עד 15 קומות המשולבת בשטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית.
מדרום למרחב התכנון, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח מפרידה בין השכונה לרחוב בן צבי בו עובר תוואי הרכבת הקלה העתידית (הקו הירוק).
במרחב קיימים שלושה מבני שיכון מטיפוס H בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים סה"כ 48 יח"ד.

במבנים בתכנית 5 דירות דיור ציבורי. בבניין ברחוב משגב עם 6 - שלוש דירות שרשומות על שם מדינת ישראל, מהן שתי דירות הרשומות ע"ש עמידר ואחת ע"ש חלמיש. בבניין ברחוב במשגב עם 8 - שתי דירות המנוהלות על ידי חלמיש בבעלות מדינת ישראל וחלמיש

תכסית המבנים במצב קיים – כ-21%. שטח ממוצע לדירה קיימת כ-54 מ"ר.
סה"כ כ 3,310 מ"ר בנוי בפועל (כולל קומה מפולשת).

## 2. רקע סטטוטורי:

### 2.1 יחס לתא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו:

2.1.1 **תשריט אזורי יעוד**: אזור 804 א'- אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 2.5-4 ע"פ גודל המגרש. רחוב בן צבי מוגדר כרחוב עירוני.
שימושים- שימוש למסחר 1 בקומת הקרקע. ככל שאינו מטרדי בהיבטי סביבה תשתיות, חנייה ואופי הרחוב.

- התכנית תורמת למרקם העירוני בהיבטי תוספת יחידות דיור בהישג יד, ותרומה למרחב הציבורי ע"י תוספת שצ"פ וחיזוק הקישוריות בין לב שכונת קרית שלום לדופן הדרומית שלה והקצאה לשטחי ציבור הנגזרים מתוספת שטחי הבנייה שנקבעו במסגרתה ע"פ חוו"ד היחידה האסטרטגית ועל כן ניתן לקבוע עבור תכנית זו מימוש הרח"ק המקסימלי ע"פ סעיף 3.1.3 לתכנית המתאר.

**2.1.2 נספח אזורי תכנון:**

- **אזור 804 א' -**מגורים בבנייה עירונית וסימון "מתחם להתחדשות עירונית" המאפשר תוספת 1 רח"ק תוך שמירה על עקרונות התכנון שנקבעו להתחדשות דופן רחוב בן צבי כדופן בינוי מרקמית ותוספת יח"ד המאפשרת הקצאת דב"י ושטחי ציבור. סה"כ רח"ק מקסימלי 5 (1+4).

- **דרך בן צבי -ר' 83** – יחולו הוראות עיצוב כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.5.

- נדרשת עמידה בהוראות מסמך מדיניות, תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט מרחבי ההתחדשות בהליך של תכניות המפורטות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) שמתחדש במגוון מתווים תכנוניים. נבחנה במסגרת התב"ע התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, ממשק וחיבור למרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור. לאור כך לא מומלץ על קידום מסמך מדיניות נפרד.

**2.1.3 נספח עיצוב עירוני:**
גובה בניה -עד 8 קומות וסימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד גובה 15 קומות).
תכנית זו מטמיעה תוספת שתי קומות בלבד מתוקף הוראה זו עד לגובה כולל של עד 10 קומות, על מנת לשמור על מקצב בינוי מרקמי. זאת לאור שאר הבינוי בדופן שהתחדש בהיתרים בבינוי מרקמי, למעט עליה נקודתית לגובה של עד 15 קומות המשולבת בשטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית במסגרת תכנית תא/5059 התחדשות עירונית בורמה 38-20 בקצה המקטע, בסמיכות לפארק החורשות.

**רחוב בן צבי נקבע כרחוב עירוני** ועל כן נדרשת עמידה בהוראות הנוגעות למרחב ציבורי:
מגרש 103 בדופן בן צבי בתכנית נותר בייעוד שצ"פ בו מותרים שימושי פנאי, ספורט ונוף לסוגיו. ללא זכויות בנייה ושימושים זמניים ונלווים לתא שטח זה. תוך שמירת הנטיעות והגינון הקיים בו וחיבור לשבילים מוצעים בתכנית באופן נגיש והמשכי מרחוב בן צבי לרחוב משגב עם.
לתכנית צורפו נספח תנועה ונספח נופי המעגנים את עקרונות תכנון אלה תוך הטמעת חוו"ד הסביבתית בנושאים הרלוונטיים.

- התכנית המוצעת מותירה 10 מ' של מדרכה מתוכה כ-6 מ' פנויים להולכי רגל ושארית השטחים משמשת לגינון, וזאת בנוסף לשביל האופניים הקיים הגובל בתכנית מדרום ולמדרכות הקבועות בדופן הדרומית של רחוב בן צבי שנמצא מחוץ לשטח התכנית.

**2.1.4 נספח תחבורה:**

- רחוב בן צבי מוגדר כדרך עורקית רב עירונית שבה עובר שביל אופניים– רחוב פעיל ומעורב שימושים, ולאורכו הקו הירוק של הרכבת הקלה וכלול בתמ"מ 5.
התכנית עומדת בהוראות תמ"מ 5 הרלוונטיות כמפורט מטה:

- אופן קביעת קווי הבניין- קווי הבניין נקבעו תוך שימור שפת הבינוי הקיימת הכוללת נסיגת חלק מהמבנים בדופן מקו המגרש לכיוון חזית רחוב בן צבי והצמדת הבינוי לקו המגרש הסמוך, לסירוגין. שפה זו מחזקת את קומת הקרקע כקומה פעילה בדומה לתכניות המאושרות ממערב לתכנית.

התכנית מציעה צמצום קו בניין מרחוב בן צבי במבנה המרכזי המוצע ומרחיבה את קווי הבניין למבנה המזרחי והמערבי בהתאם. מטרת השינוי המוצע הוא הגדלת שטחי הבנייה תוך שימור שפת הבינוי הקיימת של נסיגת חלק מהמבנים בדופן והצמדת חלקם.

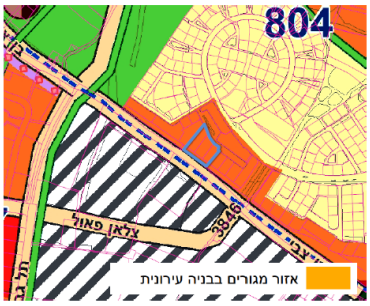
- בהתאם למיקומה של תכנית זו כתכנית הגובלת בדרך עורקית מטרופולינית הקבועה בתמ"מ 5 נשמר תא שטח 103 לחזית רחוב בן צבי בייעוד שצ"פ, קביעת תא שטח זה כשצ"פ תוך התבססות על חתך הדרך הקיים מבטיחה רוחב מדרכה ראוי, נגישות מרחוב בן צבי למבנים בתכנית וללב השכונה, שימור שביל אופניים ונתיב תחבורה ציבורית קיימים הגובלים בשטח התכנית מדרום.

- קביעת מיקום מבני המגורים בתכנית נעשה בהתאם לממצאי בדיקה סביבתית שהתייחסה בין השאר לעמידה בתקנים הנוגעים למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר, זיהום קרקע. ממצאי הבדיקה אפשרו קביעת מגורים בחזית רחוב בן צבי.

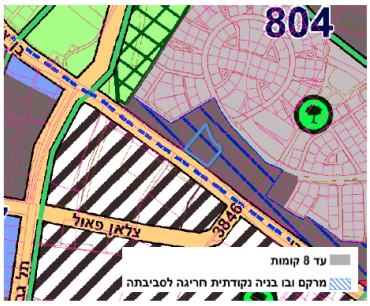
- **סימון קווי מתע"ן בדרך עורקית רב עירונית**

3.8.4 (א) בנספח המצב המאושר ובנספח התחבורה סומן קו המתע"ן של תכנית תת"ל/71א' רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הירוק" – מקטע דרומי והתראות מתכניות סמוכות – תמ"א/23א- מסילת ברזל להסעת המונים משולבת במטרופולין דן ותמ"א 70 .

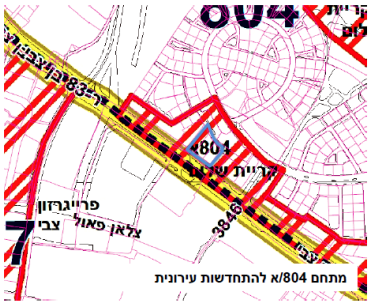
3.8.4 (ב) התבצעה בדיקה של הוראות להוראות קווי המתע"ן בהיבטי שימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת הקרקע, נגישות וחנייה. השימושים הסחירים, לרבות מרתפי החנייה אינם גובלים בתא השטח של תת"ל/71 א' – הקו הירוק המהווה את קו המתע"ן היחידי הגובל בתכנית.



אזורי יעוד



עיצוב עירוני



אזורי תכנון

**2.2 יחס לתמ"א 70**

תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, הקובעת מערכת כללים לתכנון מרחבי תחנות המטרו במסגרת התכנון המתארי והמפורט, תוך קביעת מדדי צפיפות (רח"ק), טווח שימושים במרחב עבור תחנות עתידיות והנחיות לבינוי ופיתוח המרחב הציבורי בסביבת התחנה.
תחום תכנית זו נמצא כולו בטבעת השנייה של תחנת "צומת חולון" ומסומן כ"מרחב עירוני מוטה מטרו".

**רח״ק:** (רצפה חלקי קרקע)
הרח״ק המינימלי שנקבע לטבעת השנייה במרחב ״צומת חולון״ בדרגת צפיפות C הינו 5, בעוד שהתוכנית מציעה רח״ק של כ- 4.56 (ראה פירוט בעקרונות התכנון).

על פי סעיף 8.1.23 להוראות תמ״א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 אשר תואמות גם את הרח״ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500- המוקדם מביניהם. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה אישור מסמך המדיניות הנ״ל על ידי הועדה המחוזית לתו״ב מחוז ת״א.

תכנית זו מקודמת במסגרת הרח״ק שנכלל ב״מדיניות ההתאמה״ ומכאן שהיא תואמת לתמ״א 70.
הועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.02.2025, בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ״א 70.

**תמהיל השימושים:**
תמהיל השימושים המינימלי שנקבע לתחנה מסוג זה: אפיון מרחבי מטרופוליני באזור מוטה מגורים, בטבעת השנייה, הוא בין 15%-35% שימושים לתעסוקה ושימושים אחרים. מתווה התכנית המוצעת על היקף השימושים בה נקבע בטרם אישור תכנית תמ״א 70 והשימושים המוצעים בה לתעסוקה נמוכים מהמינימום הנדרש בתמ״א, כמו כן מדובר במרחב התחדשות המאופיין בבניני מגורים קיימים המתחדשים כמקטע משלים למרחב שהתחדש בתמ״א 38.
על מנת לאשר את התוכנית במתכונתה נדרש, בהתאם לסעיף 2 ד׳ (2) בלוח מס׳ 1 בתמ״א 70, אישור הועדה המחוזית להפחית את שיעור השימושים לתעסוקה ושימושים אחרים המוצעים בתוכנית.

הגדרות נוספות לעמידה בסעיפי תכנית בתמ״א 70:

- סעיף 9.2.3, רחוב עירוני ראשי: בתשריט תמ״א 70 רחוב בן צבי נקבע כרחוב עירוני ראשי-ראה פירוט לנושא חתך הרחוב בסעיף 2.1.3 ו2.1.4 במסמך זה.

- סעיף 10.1, **תקן חנייה**: תמ״א 70 קבעה תקני חנייה מקסימליים עבור תחנת ״צומת חולון״, המוגדרת במדד נגישות 5, בטבעת השנייה, בשלב הביניים (טרם תקופת מימוש המטרו). התכנית עומדת בהוראות תמ״א 70 לנושא תקן חנייה:
  תקן חנייה עד 0.8 חניות למגורים, בהתאם לתקן המקסימלי המוצע בתכנית.
  תקן חנייה מקסימלי של 100:1 למסחר, התכנית קובעת פטור לחניות עבור שטחי מסחר.
  תקן החנייה לשטח ציבורי, אין התייחסות לנושא בתמ״א 70. התכנית מציעה 100:1, ע״פ מדיניות עירונית.
- סעיף 10.2 **צרכי ציבור**: תכנית מפורטת תיתן, ככל הניתן, עדיפות למספר סוגי שימושים ציבוריים- התכנית תכלול, ככל הניתן שטחים ציבוריים מושכי קהל, ברמה כלל עירונית ואזורית. התכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור לרווחת התושבים.
- סעיף 10.3 **מרחב ציבורי:** התכנית קובעת הוראות לחיזוק הרצף ההלכתי מדופן רחוב בן צבי ללב השכונה דרך רחוב משגב עם באמצעות קביעת זיקות הנאה ושצ״פים מוצעים- ראה פירוט בהמשך המסמך לנושא הקצאות ופירוט לנושא חתך הרחוב בסעיף 2.1.3 ו2.1.4 במסמך זה.
- סעיף 10.4 **קביעת דיור מכליל**: התכנית אינה כוללת תוספת של למעלה מ-100 יח״ד, יחד עם זאת נקבעו בה 10% יח״ד דב״י ע״פ מדיניות הדיור העירונית. כמו כן התכנית מציעה לפחות 35% יח״ד קטנות בשטח הקטן מ-65 מ״ר, הנחשבות לדיור מכליל ע״פ תמ״א 1/35 (אליה מפנה תמ״א 70 לנושא דיור מכליל).
- **שלביות**: בשל היקפה המצומצם של התכנית מימושה יתבצע בהינף אחד, באופן שאינו תלוי במימוש תכנית המטרו ו/או בשינוי מערך התח״צ באזור.

- **בינוי:** התכנית אינה ממוקמת במרחב הטבעת הראשונה ואינה סמוכה לכניסה לתחנה, יחד עם זאת כתכנית הממוקמת על רחוב בן צבי המוביל לתחנת המטרו העתידית, התכנית מציעה העצמת הבינוי לאורכו ויצירת חזית מעורבת שימושים בקומת הקרקע, בהתאם להוראות תמ״א 70.

**2.3 יחס לתכניות תקפות:**

**תוכנית תא/751** (אושרה למתן תוקף בשנת 1967)
קביעת ייעודי קרקע, העמדת הבינוי, קווי בניין, טיפוסי בינוי, מספר יח״ד.
בתחום התוכנית המוצעת: ייעוד ״מגורים״ ו-״שצ״פ״, שלושה מבנים (מס׳ 1, 2, 3 בתוכנית) מטיפוס ״בית מרובע״ 16 יח״ד בכל בניין, 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

**תוכנית תא/2230/א** (אושרה למתן תוקף בשנת 1989)
תכנית הרחבות המאפשרת שיפור תנאי הדיור בבניינים קיימים לפי טיפוס.
בתחום התוכנית המוצעת: טיפוס H (משגב עם 8) וטיפוס P (משגב עם 6, 10). בטיפוס H מוצעת תוספת של כ-23 מ״ר ליח״ד, ובטיפוס P תוספת של כ- 17 מ״ר ליח״ד.

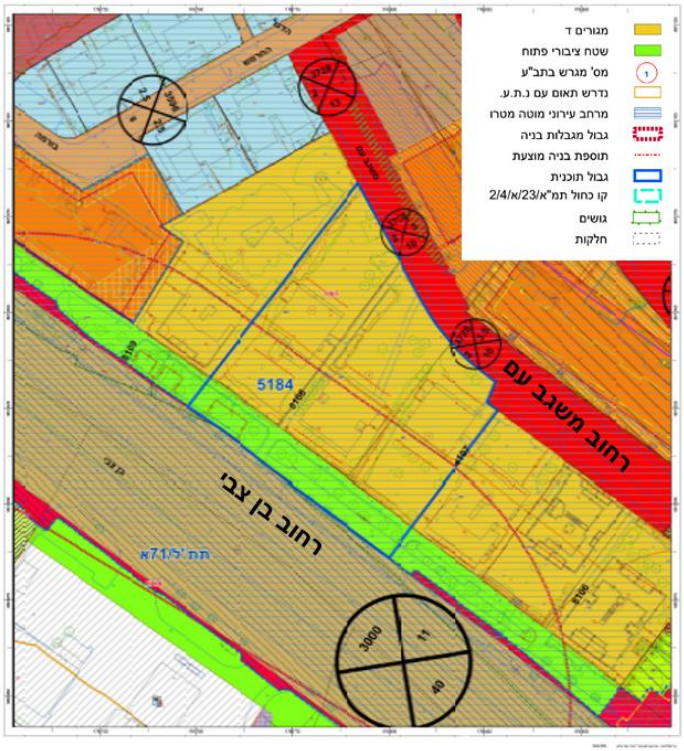
**תא/מק/3578** (אושרה למתן תוקף בשנת 2004)
שינוי קווי בניין לטובת מימוש הרחבות לפי תוכנית 2230

**תא/מק/503** (אושרה למתן תוקף בשנת 1960) קרית שלום
תכנית שנועדה לתכנן מחדש את החלק המערבי של שכונת שלום תוך קביעת הוראות בינוי וייעודי קרקע שנקבעו בתב״ע ״D״ יפו משנת 1941. שטח התכנית המפורטת מופיע בתכנית כאזור דירות 2׳ א׳ ונקבעו לגביו מספר הדירות המותרות בכל מבנה.

**תמ״א/18/4** (אושרה למתן תוקף בשנת 2006) שינוי מס׳ 4 לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק זעירות ותיקון הוראות. התכנית קובעת מרחקי בטיחות נדרשים מתחנות דלק, מתוקפה נקבע רדיוס מגן לשימושי מגורים מדרום לשטח התכנית ורדיוס מגן לקביעת שימושים רגישים בתוך שטח התכנית.

**תתל/71/א** (אושרה למתן תוקף בשנת 2017) רכבת קלה במטרופולין ת״א- ״הקו הירוק״- מקטע דרומי.
התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת״א נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע״ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחיו שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

**2.4 קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:**




**טבלת ייעודי קרקע -מצב מאושר:**

| יעוד | דונם | אחוזים |
| --- | --- | --- |
| מגורים ד׳ | 3.23 | 83.34 |
| שטח ציבורי פתוח | 0.64 | 16.66 |
| **סה״כ** | **3.87** | **100** |

## 3. מצב תכנוני מוצע:

### 3.1 תיאור התכנון המוצע ועיקרי התכנית:

התכנית מציעה הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים והקמת שלושה מבני מגורים חדשים, מעל מרתף משותף אחד. בנוסף, התכנית מציעה תוספת שטחים פתוחים (המורכבים משצ״פ ושפ״פ) לכיוון רחוב משגב עם בהיקף של כ- 0.8 דונם.
מבני המגורים יכללו 126 יח״ד בתמהיל מגוון, בבינוי מרקמי עד 10 קומות (כולל קומת קרקע) מתוכם 10% יחידות דב״י-13 יח״ד.
המבנים יהיו מעורבי שימושים ויכללו, נוסף על המגורים, שימושי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים.
יודגש כי הוראות התכנית כוללת הנחיות עיצוב מפורטות, דבר המייתר את הצורך בהכנת תכנית עיצוב נפרדת.

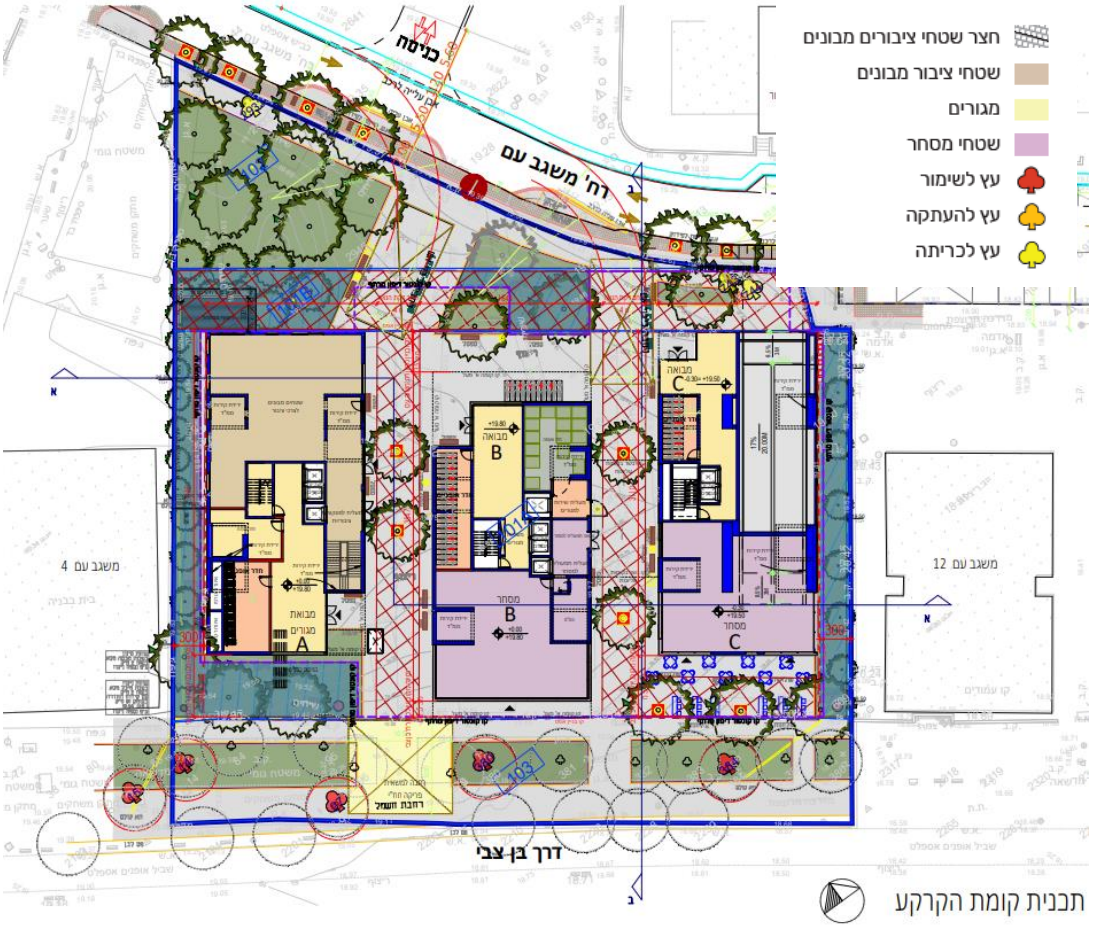
### 3.2 תשריט מצב מוצע:



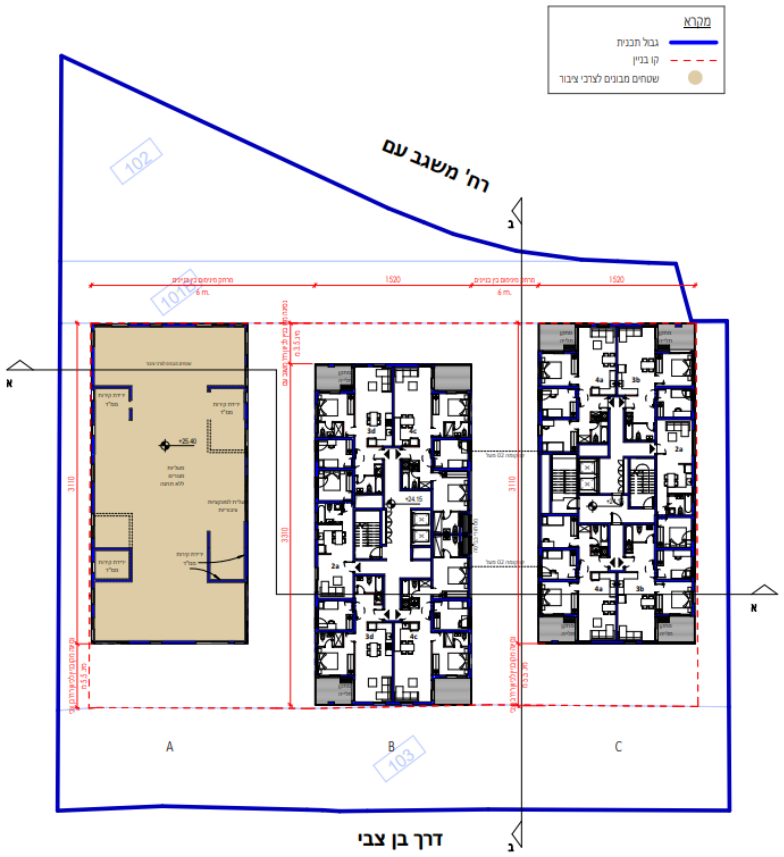

**טבלת ייעודי קרקע -מצב מוצע:**

| ייעוד | מ"ר | אחוז |
| --- | --- | --- |
| מגורים | 2.41 | 62.5 |
| שטח פרטי פתוח | 0.36 | 9.39 |
| שטח ציבורי פתוח | 1.08 | 28.11 |
| **סה"כ** | **3.87** | **100** |

### 3.3 תכנית קומת קרקע

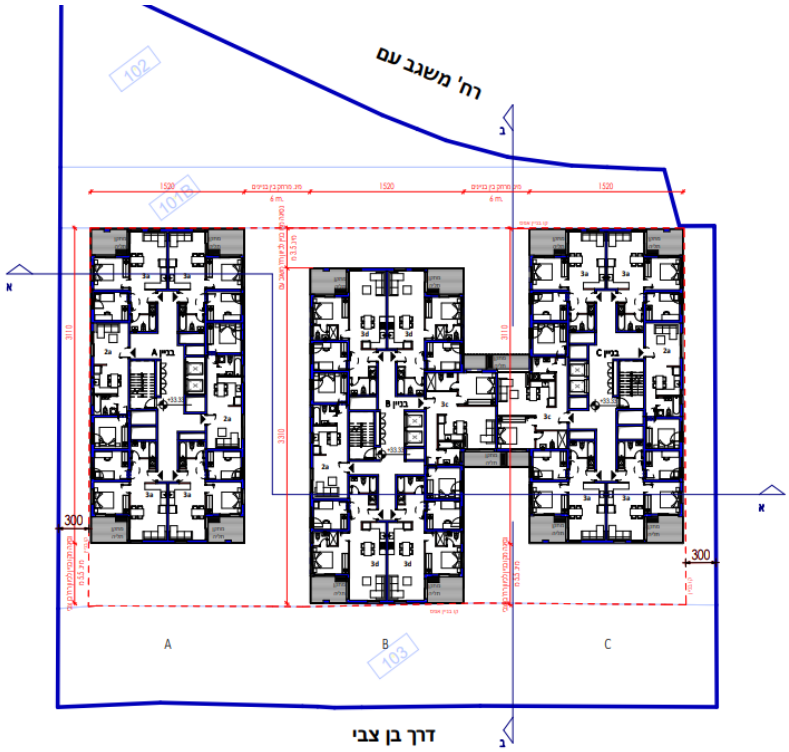



**3.4 תכנית קומה ראשונה (הכוללת שטח ציבורי בנוי)**




תכנית קומה א'

**3.5 תכנית קומה טיפוסית (2-9)**




תכנית קומה טיפוסית

### 3.6 טבלת זכויות בנייה- השוואת מצב קיים ויוצא:

| 1. נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 101.5% בנוי בפועל + 36.5% הרחבות מאושרות(לא מומשו), סה"כ 138% | כ-455% ממגרש סחיר ( רחק 4.56) *שטח מגרש סחיר - מגורים + שפ"פ |
| | מ"ר | 3,275 מ"ר בנוי בפועל + 1,178 הרחבות מאושרות, סה"כ 4,453 מאושר | 12,705 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח ציבורי מבונה 600 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח למסחר 420 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח למגורים 11,685 מ"ר ברוטו על קרקעי |
| גובה | קומות | 5 (כולל קומת קרקע) | 10 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) |
| | מטר | כ-14.5 | 29.00 מ' מפלס קומת מגורים עליונה<br>35.00 מ' מפלס גג עליון |
| תכסית | | כ-20.3% בנוי בפועל בשלושה מבנים | עד 50% בשלושה מבנים |
| מקומות חניה | | ללא | ארבע קומות מרתף בהתאם למדיניות העירונית<br>תקן חנייה: ראה/י סעיף 7.4 בדראפט |

#### 3.6.1 הוראות לטבלה:

א. זכויות הבניה בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכניות ג-1 ו-ע-1. מתוך השטח הכולל יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים בהתאם לחוק.
ב. ניתן יהיה להקים מרתפים עד לקו המגרש האחוד (הכולל את תאי השטח A101 ו- B101) לכל כיוון, ובלבד שתובטח תכסית מרבית ושמירה על שטחי חילחול איכותיים לפי הוראות תכנית זו.
ג. מספר הקומות הנו מרבי וכולל את קומת הקרקע, קומות טיפוסיות, טכניות וקומת המגורים העליונה.
ד. ניתן יהיה להמיר שטחי בניה בין השימושים מסחר ושטחים משותפים למגורים בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסך הזכויות או היח"ד בכלל התכנית. לא תותר המרה של שטחים בין שימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת. שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת.
ה. 10% מכלל יחידות הדיור (13 יחידות דיור) יוגדרו כדיור בהישג יד.
ו. לשטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח 102 ו103 יתווספו עד 300 מ"ר לכל תא שטח לטובת מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
ז. לשטחים הציבוריים יתווספו חצרות ו\או מרפסות גג בשטח של לפחות 30 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
ח. לשטח הציבורי הבנוי בתא שטח A101 ניתן יהיה להוסיף עוד 150 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
ט. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה. שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
י. שטחי המרפסות שנקבעו בטבלה 5 הינם עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 9 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
יא. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם בע1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם. אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף כולל של 15% (90 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי, וילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.
יב. זכויות הבניה עבור המרתף בתא השטח B101 יהיו מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה עבור תא שטח A101. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.

## 4. הוראות בינוי לתא השטח בייעוד מגורים- A101

**עקרונות הבינוי:**

העמדת המבנים: נקבעה באופן השומר שפת הבינוי הקיימת במקטע זה של רחוב בן צבי הכוללת נסיגת חלק מהמבנים בדופן והצמדת חלקם, באופן המאפשר יצירת קומת קרקע פעילה בדומה לתכניות המאושרות ממערב לתכנית. בנוסף, בינוי זה יוצר ריווח המבטים המתקבלים בחלק מהדירות הצדיות במבנים ויצירת מרחב נגיש לציבור בקומת הקרקע.

גובה המבנים: גובה בינוי המוצע תואם את הבינוי הגובל ממזרח ממערב ומצפון זאת תוך שיפור המרחב הציבורי ע"י תוספת שטחי ציבור מבונים ופתוחים, ומעברים המאפשרים את חיזוק החיבור מלב השכונה לדופן רחוב קיבוץ גלויות

**4.1 לאור היקפה של תכנית זו , מסמכי התב"ע כוללים הנחיות בינוי אשר מייתרים את הצורך בהכנת תכנית עיצוב כתנאי בהליך הרישוי. יתרת ההנחיות בהתאם להנחיות מרחביות .**

- מספר המבנים בתא השטח A101 לא יפחת משלושה מבנים מעל מרתף משותף.
- המרווח בין המבנים לא יפחת מ-6.5 מ'.
- ניתן יהיה לחבר בין שני המבנים המזרחיים בקיר / אגף משותף. החיבור יהיה בנסיגה מינימלית של 6 מטרים מקווי החזיתות הקדמיות והאחוריות, במרכז החזיתות הצדיות, ולא יתקיים בקומת הקרקע, בקומה הראשונה ובקומת המגורים העליונה.
- במבנה המערבי ישולבו שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.
- הבניה בקומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 1.6 מטרים לפחות מחזית המבנים הקדמית כלפי הרחובות משגב עם ובן צבי. בשאר החזיתות (המזרחית והמערבית) ניתן יהיה להיצמד לקו החזית ללא חובת נסיגה.
- נסיגות: שני הבניינים הצידיים נדרשים לנסיגה שלא תפחת מ-5.5 מטרים מקו הבניין כלפי רחוב בן צבי. הבניין האמצעי נדרש לנסיגה שלא תפחת מ-3.5 מטרים מכיוון רחוב משגב עם, ולנסיגה שלא תפחת מ-1.5 מטרים בקומת הקרקע בלבד מכיוון רחוב בן צבי.

**4.2 שימושים:**

4.2.1 **מתחת למפלס הכניסה הקובעת**:

- בהתאם לתוכנית ע/1. בנוסף, יותרו כל השימושים המותרים במפלס הקרקע, למעט מגורים. יתאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע עבור המסחר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ובהתאם לפתרונות שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
- שטחים נלווים לשימושים הציבוריים כהגדרתם בתוכנית ע/1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם.

4.2.2 **בקומת הקרקע**:

- שטחים נלווים למגורים. לא יותרו יחידות דיור.
- שטח ציבורי מבונה עבור מוסדות ציבור לסוגיהם, כגון חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, ספורט, דת, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.
- מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

4.2.3 **שירותים בעלי אופי ציבורי:** שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, מרפאות ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.

4.2.4 **בקומה הראשונה:** מגורים, דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 1.9, שטחים נלווים למגורים ושטח ציבורי בנוי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.

4.2.5 **בכל הקומות מעל קומת הקרקע**: מגורים, דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 1.9, שטחים נלווים למגורים, מערכות טכניות.

**4.3 חזית מסחרית**

- החזיתות המסחריות יפרסו לאורך כל החזיתות הדרומיות לכיוון רחוב בן צבי של שני המבנים, המזרחי והמרכזי. תתאפשר הפניה של חזית מסחרית כלפי משגב עם.
- עומק שטחי המסחר לא יפחת מ-5 מטרים. שטח זה לא יכלול ירידת קירות מיגון, ככל הניתן. מבדיקה תכנונית עולה כי לא ניתן לקבוע חזית מסחרית בעומק 10 מטרים, לאור כך שהמבנים בהם מסומנת חזית מסחרית הם מבנים מרקמיים בעלי תכסית מצומצמת יחסית, עורף קומת הקרקע שלהם כוללת

לובאים ושטחי מערכות של שימוש המגורים.

- לפחות 80% מאורך חזית המבנים המסומנים כחזית המסחרית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות. בחזית זו לא יותרו מתקנים טכניים ככל הניתן.
- כל השטח שבין גבול המגרש ועד לחזית המסחרית בפועל (למעט חצר השטח הציבורי הבנוי) יפותח כמרחב רציף למדרכה, ללא הפרשי מפלסים, גדרות, מעקות, מדרגות או כבשים, וכן ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- נידוף שטחי מסחר יהיה על ידי פירים וארובה בגובה 2 מ׳ מעל הגג העליון / מעקה הגג החדש.
- הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים.
- לא יופנו שטחים טכניים ושטחי שירות לכיוון חזיתות הרחוב ככל הניתן.

**4.4 גובה קומות:** הנתונים מטה מתייחסים לגובה מפני ריצוף לפני הריצוף בקומה שמעל.

- גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.0 מטרים ולא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו
- גובה קומה הכוללת שטח ציבורי מבונה לא יפחת מ-4.5 מטרים.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה כולל מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו, מפני ריצוף ועד למפלס מעקה הגג העליון, כולל מתקנים טכניים ומבנה מעלית בהתאם להנחיות המרחביות.

**4.5 מרפסות**

- לא תותר הבלטת מרפסות מגבול המגרש. המרפסות יבנו בנפח הבנוי.
- תכסית הבניה בקומת המגורים העליונה לא תעלה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה. תכסית הקומה שמתחת לקומה העליונה תכלול את שטח המרפסות.

## 5. חוו״ד היחידה האסטרטגית

**5.1 רקע**

**מצב קיים:** שטח מגרש: 3.226 דונם.
48 דירות קטנות מאד בשטח של כ-44 מ״ר ב-3 מבנים בני 4 קומות.
המבנים הם חלק ממבנן של 7 מבנים דומים. יתר המבנים בתהליכי מימוש של תמ״א 38.
בסביבת היוזמה, תכניות לפינוי ובינוי בתוקף: בורמה, משגב עם הקשת-גיתית.

**מצב מוצע:** 126 יח״ד.
תוספת של 78 יח״ד למצב הקיים.
שטח ממוצע של יחידות הדיור - כ- 74-72 מ״ר (עיקרי+ממ״ד).

**5.2 שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה**

פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור ו-203 תושבים בהנחה לגודל משק בית 2.6 והרכב גילאים בדומה למצב הקיים-מפקד 22):
**שטח למבני ציבור מקומי: 0.6 ד׳.**
**שטח ציבורי פתוח: 1.4 ד׳ סף הבית ועירוני, 0.6 ד׳ סף הבית.**

**5.3 המלצה לצורכי ציבור**

- הקצאת 0.8 ד׳ לשצ״פ לאורך רחוב משגב עם.
- שטח ציבורי מבונה כחלף הפקעה: 600 מ״ר (מחושב עפ״י השטח הנדרש בקרקע במכפלת 1 רח״ק).

קביעת חלף הקצאה במקום שטח ציבורי בנוי נקבעה מתוך עדיפות לקבלת שטח קרקע בייעוד שצ״פ בדופן הפונה לפנים השכונה, ושמירה על ההעמדה הקיימת של מבני המגורים.

**5.4 מענה לצורכי ציבור בתכנית**

- הקצאת 0.65 ד׳ לשצ״פ לאורך רחוב משגב עם על בסיס שצ״פ קיים ובנוסף חטיבת קרקע המורכבת מ- 440 מ״ר שצ״פ ו- 364 מ״ר שפ״פ המשכי בדופן רחוב משגב עם.
- 600 מ״ר שטח ציבורי מבונה.
- זיקת מעבר לציבור מדרך בן צבי לרחוב משגב עם.

**5.5 דיור בהישג יד**

1. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בשלב היתר הבנייה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנים מיום קבלת היתר אכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. הוראות התוספת השישית לחוק יחולו על שימוש זה.
3. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים.
4. ניתן יהיה למקם את יח״ד במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אויר.
5. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.
6. יחידות הדיור בהישג תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה.
7. אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב״י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדיור בהישג יד, ושטחן ששלא יפחת מ-1,205 מטרים רבועים יומר לשירותים בעלי אופי ציבור כהגדרתן בסעיף 4.1.1 (ד). הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. ככל ויומרו השטחים תדרש תכנית עיצוב לעדכן את אופי השינוי לאישור הועדה המקומית.

**5.6 תמהיל**

**רקע**: לאחר הליך בחינת חלופות, נבחרה חלופת העמדת שלושה מבנים מרקמיים, על מנת לשמור על אופי הבינוי הקיים ברחוב הן מבחינת המקצב והן מבחינת הגובה.
החלופה הנבחרת חייבה תכנון מבנים צרים במיוחד (כ-15 מ׳ רוחבם) ומרווחים מצומצמים יחסית בין המבנים.
מספר יחידות הדיור הנדרש לטובת מימוש הפרויקט, יחד עם מגבלת הבינוי המרקמי ללא עליה לגובה, חייב תמהיל הכולל:
לפחות 35% דירות בגודל נמוך מ-65 מ״ר, מתוכן כ-32 דירות (25% מהסה״כ) דירות עם כיוון אוויר אחד.
על מנת להבטיח את איכות כל יחידות המגורים, לצמצם את מספר יחידות הדיור עם כיוון אויר אחד ולאפשר חשיפה מירבית של החזיתות לנוף פתוח, ננקטו שני אמצעים:

1. **המבנים הועמדו בצורה מדורגת**, כך שגם חלקים גדולים מהחזיתות הצדדיות לא נחסמים על ידי המבנים השכנים ובאופן המשתלב עם אופי הבינוי הקיים.
2. **בין המבנה המזרחי והמרכזי מוצע חיבור מבונה**, בו ממוקמים חדרי המגורים והמרפסות של הדירות שאינן פינתיות. מבנה זה מאפשר להוסיף כיוון אויר שני ל-14 יחידות דיור מתוך ה-32 שקבועות בו וכן להפנות את חדרי המגורים והמרפסות לכיוון החזית הקדמית לרחוב ולא למרווח הצידי הצר. באמצעות פתרונות אדריכליים אלו, התוכנית השיגה פתרון ישים להתחדשות עירונית במתחם, תוך שמירה על גובה המרקם, על מקצב הרחוב, וללא פשרות באיכות המגורים.

**תמהיל הדירות:**

א. לפחות 30% מהדירות תהיינה בשטח שלא יעלה על 65 מטרים רבועים.
ב. לפחות 30% מהדירות תהיינה בשטח שבין 70 ל-85 מטרים רבועים.
ג. לפחות 15% מהדירות תהיינה בשטח שבין 86 ל-105 מטרים רבועים.
ד. לפחות 5% מהדירות תהיינה בשטח גדול מ-106 מטרים רבועים.
ה. גודל ממוצע של דירה (כולל מרחב מוגן דירתי) יהיה כ-73 מטרים רבועים, ושטח דירה מזערי לא

יפחת מ-40 מטרים רבועים.
ו. תמהיל הדירות הסופי יקבע בשלב ההיתר.

## 6. פיתוח נופי:

**6.1 מרחב ציבורי** : שטח התכנית כולל מרחב נופי בייעוד שצ"פ בדופן בן צבי, ללא שינוי מהמצב הקיים. בהתאם לעקרונות התכנון שתואמים את כלל דופן בן צבי – נקבעה גישה תנועתית מהרחובות הפנימיים, זיקות ההנאה נקבעו באופן המחזק את חיבור הולכי הרגל בין לב השכונה לדופן הדרומית שלה ותוך שמירה על רציפות המדרכה ושביל האופניים הקיים ברחוב בן צבי.

**6.2 צמחיה** : הבינוי המוצע מאפשר שימור העצים לאורך הרחובות הקיימות ונטיעות מוצעות בשצ"פ ובשפ"פ המוצע ותוספת גינון במרחבים שבין הבניינים ובחזיתות הבניינים שסומנו בזיקת הנאה.

**6.3 שפ"פ וזכות מעבר:**

6.3.1 כלל שטחי השפ"פ בתכנית יסומנו כזיקות הנאה. זיקות ההנאה בשטחים הסחירים יהיו רציפות ומשלימות לשפ"פים.

6.3.2 התכנית מקצה 1.08 דונם לטובת שצ"פ, 0.36 דונם לטובת שפ"פ וכ- 0.765 ד' שטחי זיקות הנאה. זיקות ההנאה יכללו את כלל השטח שבשני המעברים בין המבנים בתכנית, את הרחבה שבחזית רחוב בן צבי הגובלת בחזית המסחרית ואת תא השטח בייעוד שפ"פ.

6.3.3 תאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח יתוכננו כמרחב אחד בראיה רחבה וכוללת.

6.3.4 פיתוח שטח השפ"פ יהיה המשכי ורציף למפלסי הפיתוח במדרכה, וללא מדרגות, כבשים והפרשי מפלסים שלא לצורך, למעט גדר החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.

6.3.5 בתא השטח 101B תותר התקנת מתקני תשתית מתחת לקרקע בלבד באופן נקודתי בלבד וכך שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם באופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח. לא יותר מיקום מערכות פרטיות בזיקות ההנאה מעל פני הריצוף במפלס הקרקע.

6.3.6 תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למפלס הפיתוח, כחלק רציף והמשכי למרתף בנייני המגורים

6.3.7 בנוסף לסימונים בתשריט, במקומות בהם ישולבו שימושי מסחר בקומת הקרקע, שטח המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל, לרבות שטחי קולונדות ומעברים מקורים אם יוקמו, ירשמו גם הם כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.

6.3.8 בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל, למעט גדר החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.

## 7. מערך התנועה, דרכים ותחבורה ציבורית

התכנית מציעה תוספת של פחות מ-100 יח"ד, ואינה עומדת בקריטריונים המחייבים הכנת חוו"ד תנועתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר. יחד עם זאת, התכנית כללה תיאום תנועתי בהיבטים תחבורה ציבורית, תיאום עם תכניות הסעת המונים, חנייה ונגישות הולכי רגל. כמו כן התכנית כוללת נספח תנועתי שתואם עם אגף התנועה.

**7.1.תחבורה ציבורית ומערך הסעת המונים בסביבת התכנית**

- לאורך רחוב בן צבי קווי אוטובוס מס' 13,163,201 המספקים כיום שירות תחבורה ציבורית אינטנסיבי.
- בצמוד לתוכנית מתוכננת תחנת "גיתית" של הקו הירוק, שנמצא בביצוע בימים אלו. עם הפעלת הקו, רמת השירות בתח"צ לתושבי המתחם תשתפר משמעותית, עם גישה מהירה לחלקים רבים בעיר ת"א (כולל אזור התעסוקה רמת החיל), וכן ערים נוספות כגון הרצליה בצפון וחולון וראשון לציון בדרום.
- התוכנית ממוקמת בתחום ההשפעה של מערכת המטרו (קו M1 – מרחק של כ-500 מ' מתחנת צומת חולון), כך שבעתיד המתחם יקושר היטב לחלקים רחבים מהמטרופולין.

**7.2.מערך הולכי הרגל**

- תוכננו שני שבילי הולכי רגל חדשים הקושרים את שכונת קריית שלום אל רחוב בן צבי ותוואי הקו הירוק. מדובר בתוספת חדשה למערך תנועת הולכי הרגל בשכונה, שתשפר משמעותית את הקישוריות והנגישות מהשכונה אל הקו הירוק.
- חלקים נרחבים משטח המגרש הפרטי הוסבו לשטחים פתוחים לשימוש הציבור, בין אם בהקצאת שצ"פ, שפ"פ קרקע ובין אם בזיקת מעבר. שטחים אלו ישמשו להרחבת המרחב הציבורי, לרבות הרחבת המדרכה ברחוב משגב עם, ובכך משפרים את ההליכתיות לאורך הרחובות בתחום התוכנית.
- התוכנית כפופה לתכנית מדיניות תא/9144 לרבות בהיבטי נטיעת עצים, להבטחת תנאים אקלימיים מיטביים להליכה.

**7.3.רוכבי אופניים**

- התוכנית מחייבת מתן פתרון חניה מלא לאופניים לפי המדיניות העירונית תא/9144.
- התוכנית, הכוללת הוראות עיצוב, מציגה פתרונות למיקום חדרי האופנים בקומות הקרקע ובמרתפים בכפוף למדיניות הנ"ל. חדרי האופניים מתוכננים לגישה נוחה ובטוחה, וממוקמים בסמוך למעליות המותאמות לנשיאת אופניים.
- בפיתוח משולבים מתקני חניה לאופניים למבקרים ולציבור.

**7.4.תקן חניה**

- מתוכננים 4 מרתפי חניה.
- חניות רכב פרטי –

מוצעות 111 חניות, מתוכן 104 למגורים (תקן חניה מקסימלי 1:0.8) חניות למסחר תקן (0) ו7 חניות לשב"צ תקן (1:100).
חניות אופניים – תקן אופניים (תואם את המדיניות) . למגורים (1:2)
חניות אופנועים – כלל חניות אופנועים ימוקמו בכלל קומות החניון ע"פ תקן של 1:10 עבור יחידות מגורים ו-1:200 עבור שטחי מסחר.

**7.5.רמפה, ורחבות כיבוי**

- הפרויקט יכולל כניסה אחת לתת הקרקע בבפינה הצפון מזרחית מרחוב "משגב עם", באמצעות רמפה דו סיטרית שתהיה בתחום הבינוי.
- הרמפה תיתן מענה לכניסת רכבים פרטיים עבור המגורים והשב"צ.
- תמוקמנה שתי רחבות כיבוי בתחום החזית הצפונית של החצר.
- רחבת היערכות של חח"י מוצעת בדופן הדרומית של המגרש בשל מיקום חדר השנאים באזור זה. לאור שילוב השטחים המבונים לצרכי ציבור בחלק הצפוני, לא ניתן לקיים רחבת היערכות בדופן זו.

## 8. חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה

חלקה של התכנית התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
נערך סקר היסטורי ותכנית דיגומים שהוגשו ואושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 26.3.2025
בכפוף לתנאים הבאים:
1.הזזת נקודה 3 בתכנית הדיגומים למרכז הצלע הדרומית בין נקודות 1 ו- 2.
2. יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה מראש על מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.

**<u>אקוסטיקה:</u>**
בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לרח' בן צבי ובקרבת הקו הירוק של הרכבת הקלה נדרש חיזוי רעש תחבורה על מנת לבחון את רמת ההנחתה הנדרשת בקולטים השונים והתייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל. יש לאשר את המסמך האקוסטי כתנאי להפקדה בפועל.

**<u>אסבסט:</u>**
בסקר אסבסט שנערך במבנים הקיימים בתחום התכנית נמצאו מופעי אסבסט כגון:
לוחות אסבסט, צינורות וכו'.
טרם תחילת עבודות במקום, תיבדק הימצאות אסבסט גם בתוך הדירות ,ויפורק ע"י קבלן מורשה לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

**נספח פסולת:**

יאושר ע״י אגף תברואה.

## 9. בנייה ירוקה:

התכנית תעמוד במדיניות הועדה העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 על עדכוניה לשלב ההיתר, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

## 10. עצים:

בחודש 06.2023 נערך סיור עצים בשטח התכנון בהשתתפות האגרונום העירוני ואגרונום התכנית. תאריך 21.09.2023 נערך סקר עצים מפורט. על פי ממצאי הסקר בשטח התכנון נמצאו 9 עצים בוגרים, מתוכם ארבעה עצים בערכיות גבוהה וחמישה בערכיות בינונית. מתוך תשעה עצים בוגרים חמישה סומנו לשימור וארבעה לכריתה. הסקר אושר ע״י האגרונום העירוני בתאריך 06.05.2026.

## 11. הדמיות

**מבט מכיוון רחוב בן צבי**




**מבט מכיוון רחוב משגב עם**



## 12. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

**12.1 רקע:**
לתכנית גובש מתווה חברתי לשיתוף ציבור יחד עם המחלקה לשירותים חברתיים בהתחדשות עירונית. בשל היקפה המצומצם של התכנית הוחלט לא לחייב הכנת תסקיר חברתי. התכנית הוצגה לציבור במסגרת מפגש הסברה שכונתי בתאריך 14.6.23, בו נסקרו מספר תכניות המקודמות בשכונת קריית שלום.

**12.2 הסכמות דיירים:**

היקף ההסכמות: **בהתאם למידע שהועבר מיזם התכנית עומד על כ- 91%** (44 מתוך 48 בעלי דירות) ע"פ הפילוח הבא: משגב עם 6 – 87.5%, משגב עם 8 – 87.5%, משגב עם 10 – 100%.
בעלי הדירות מיוצגים ע"י ב"כ הדיירים כמפורט: משגב עם 6- עו"ד אפרת יעקב, משגב עם 8- עו"ד גיא בטאט, משגב עם 10- עו"ד מני קורן.
**מסמכי "בעל ענין בקרקע" שהגיש החברה היזמית אושרו על ידי השירות המשפטי.**

**12.3 מימוש המתווה החברתי לתכנית:**

בהתאם להמלצות המתווה החברתי תואם עם העירייה התקיימו המפגשים והעדכונים הבאים:

- ביום 25.07.2024 התקיים מפגש בהשתתפות כ-25 בעלי נכסים שמטרתו להציג את התכנית המוצעת ולענות על שאלות ולקבל משוב והתייחסויות. במפגש נכחו עורכי התכנית, נציגי היזם, ויועצי שיתוף הציבור במפגש הוצגו, בין היתר, מטרות התכנון ועקרונותיו, השימושים המתוכננים, היחס לרחוב בן צבי ופתרונות הנגישות, שלבי התכנון הרלוונטיים לתכנית, עמידת התכנית בהנחיות תכנית המתאר והתאמתה לתכניות המקודמות באזור.
- אחת לחצי שנה מתקיימים מפגשים בהשתתפות נציגי היזם בו מועבר עדכון על סטטוס התכנית.
- בנוסף, אחת לרבעון נשלחים לדיירים עדכון סטטוס תכנוני ועדכון בהיבט היקף החתימות.
- בהתאם למתווה שגובש, לאחר הפקדת התכנית להתנגדויות יערך כינוס פרונטלי של כלל בעלי העניין כולל בעלי הדירות ודיירי דירות חלמיש, בו יינתן דגש על מתן מידע לנושא הגשת התנגדויות. כמו כן, יוצגו לוחות הזמנים הצפויים עבור השלבים הבאים ואפשרויות המעורבות של דיירי הבניינים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-1179183 | שם התכנית<br>תא/מק/5184<br>משגב עם 6-10 | מגיש התכנית<br>קבוצת ביתא נדל"ן בע"מ | עורך התכנית<br>פרחי-צפריר אדריכלים |

| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בח חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדת מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזאת לא בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדת 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 התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 3.78 דונם - התוכנית כוללת הריסת 3 מבני מגורים וחקמת 3 מבני מגורים חדשים, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים ומבונים. | 62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהוה"ח לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי חשטח בתוכנית המתאר | תוראת רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת תחוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | | אזור 804א' קריית שלום - יחולו תוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 | + תכנית תפתאר הנתירה בידי תוועדה את שיקול תדעת בזיבר הצורך בהבנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. התכנית מקודמת ללא מסמך מדיניות, שכן מרבית ההתחדשות העירונית נעשתת |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | ר-83 בן צבי<br>יחולו הוראות עיצוב ורחובות כממורט בסעיף 5.3.5 | במסגרת בקשות לחיתר בהתאם למדיניות לתמ"א 38 ולכן אין טעם בהכנת מסמך מדיניות שכונתי.<br><br>ר-83 בן צבי<br><br>לא קיים מסמך מדיניות לרחוב בן צבי, ברחוב עתיד לעבור הקו הירוק של תרקיל וחוא מתוכנן לפיכך. במסגרת התכנון הממורט נעשתה התאמה לקו הבינוי של המבנים הגובלים לפי התכנון הממורט של הרקיל. |
| | קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br><br>- מתחם התחדשות עירונית | סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התכנית:<br><br>תשריט ייעודי קרקע:<br><br>אזור מגורים בבניית עירונית<br><br>נספח עיצוב עירוני:<br><br>עד 8 קומות<br><br>מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה<br><br>נספח אזורי ומתחמי תכנון:<br><br>מתחם התחדשות עירונית | סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית<br><br>סעיף 5.3.2(ג) – תוספת רח"ק 1 עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית וכן, בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. | + התכנית מציעה רח"ק 4 + 1 וגובה של עד 8+2 קומות לפי סימון בניה חריגה לסביבתה |
| | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | לפי תשריט אזורי יעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית<br><br>סעיף 3.1.1 ו' שימושים כלליים | + מגורים<br><br>שטח ציבורי פתוח<br><br>שטח פרטי פתוח |
| | קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | לפי תשריט אזורי היעוד:<br>אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.4 (א) (1)<br><br>מקבץ שימושים ראשי: מגורים. | + מגורים: עד 126 יח"ד בשלושה מבני מגורים חדשים. |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | שימושים נוספים<br><br>אזור מגורים בבניה עירונית | שימושים נוספים:<br><br>- סעיף 3.2.4(א) (4) שימושים נוספים בקומת הקרקע: מסחר 1, למעט שימוש היוצר מטרד, מעמיס על תשתיות, מחסנר בחניה או | + מסחר בקומת הקרקע |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | פגיעה במרקם ההיסטורי של חרתוב ואופיו.<br><br>**שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ו)**<br><br>**שימושים נלווים לפי סעיף 3.1.1 (ח)** עד 5% מהשטחים לשימוש הראשי | +<br><br>התכנית קובעת שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 600 מ"ר. בנוסף תותבניות מגדילת שצ"פ קיים<br><br>+ |
| קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>אזור מגורים בבניה עירונית | **לפי סעיף 3.2.4 (ב):**<br>מעל 1.5 דונם רח"ק מירבי 4<br><br>**סעיף 3.2.4(ג):**<br>צפיפות מינימלית 18 יח"ד/דונם נטו<br><br>**הוראות מיוחדות:**<br>יחולו הוראות מנהיג התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2<br><br>**סעיף 5.3.2(ג):**<br>1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי<br><br>**3.1.3(א): הקצאות לשטחי ציבור**<br><br>**3.1.3(ב): שיקולים בהחלטת בדבר מתן תוספת שטחי בנייה**<br><br>**סעיף 3.1.3(ג):**<br>התכנית תורמת ותרומת משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי וכן יוצרת תועלת תברונית (תמחיל יח"ד וכן, דיור בהישג יד) | +<br><br>התכנית מציעה עד רח"ק 5 מתוקף מתחם התחדשות עירונית (1+4).<br><br>צפיפות: 45.3 יח"ד / דו"ם<br><br>+<br><br>+<br><br>+<br><br>התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי בהפיכת שטח סחיר לשצ"פ<br><br>התכנית קובעת 10% יחידות דב"י מסך יח"ד בתכנית, על פי המדיניות העירונית |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4<br>תכנית במתחם להתחדשות עירונית | | סעיף 3.1.4(א):<br>תוספת 1 רח"ק בהתאם לטבלת הזוראות מיוחדות<br><br>תוספת 1 רח"ק (התחדשות עירונית) לפי סעיפים 3.1.4(ב) + 5.3.2(ג))<br><br>3.1.4 (ד) רח"ק נוסף למרפסות לשימושי מגורים.<br><br>3.1.4 (ו) רח"ק 1 נוסף למצללות לשימושים ציבוריים | +<br><br>התכנית קובעת עד רח"ק 5<br><br>+<br><br>+ |
| קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | לפי סעיף 3.1.5 (א) על פי תכניות תקפות או 50% מהרח"ק תעילי<br><br>3.1.5 (ג)<br><br>3.1.5 (ד)<br><br>3.1.5 (ה) לא ניתן לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעלה הקרקע | שטחי בניה תת קרקעיים בחזקף 2.55 רח"ק, תואם תוכנית תקפה ע-1<br><br>+<br><br>+<br><br>בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים.<br><br>+ |
| קביעת גובה הבנייה והזוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי לפי אזור מגורים בבניה עירונית ונספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות<br><br>עיצוב עירוני<br><br>תוראות מיוחדות | **בהתאם לנספח העיצוב העירוני**<br><br>עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקי חריגה לסביבתה (סעיף 4.2.5).<br><br>עליה בדרגת גובה אחת לפי אזור להתחדשות עירונית סעיפים 4.2.6 + 5.3.2<br><br>סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומת טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ', קומת קרקע לא תעלה על 6 מ'.<br><br>סעיף 4.2.2(ג)(3) | +<br><br>התכנית מציעה שלושה מבנים בגובה עד 10 קומות<br><br>+<br><br>+<br><br>קומת ציבורית מגוננה לא תיחשב כקומת טיפוסית |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | בבניינים שגובהם עד 10 ק' הקומה העליונה תזיז קומת גג חלקית | + |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | **4.2.1 כללי**<br><br>**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)**<br><br>**הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)** | +<br>תוכניות כוללת הוראות בינוי ופיתוח ונספח עיצוב מפורט<br><br>+<br><br>+<br>תכנית כוללת נספח עצים |
| | **הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>תועדת תחליט להפקיד תכנית תכולל תוספת שטחי בניה...או הסמכת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>אזור מגורים בבניה עירונית | **מתוך ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**<br><br>4.1.1 (ד)(2)(א) הסרת שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש שמיועד למגורים.<br><br>החלפת הקצאה חלקיות של שטח ציבורי פתוח בשטח פרטי פתוח.<br><br>4.1.1 (ד) איכות השטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים במסגרת הקצאת לצרכי ציבור | +<br>תכנית קובעת הקצאות לצרכי ציבור בהתאם לתוויד היחידה האסטרטגית.<br><br>+<br>תוכניות קובעת שטחים מבונים לשימושים של מבנים ומוסדות ציבור, מגרש לשצ"פ ומגרש לשפ"פ.<br><br>+ |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1**<br>**הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק ונוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ביכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבריות מחירה<br>קירוי מעל דרך פרבריות מחירה, בית עלמין, אזור לספורט) | **בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי תיערך, בנוסף העיצוב העירוני ו/או בנוסף התחבורה.<br><br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים תרלבנטיים בתוכניות מאושרות | 3.6.1 - כללי<br><br>3.6.11 - שצ"פ | +<br>קיים נספח פיתוח ועיצוב נופי כחלק מסמכי התכנית<br><br>התכנית קובעת מגרש לשצ"פ |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חניה (3.8.7) | נספח תחבורה | 3.8.1 – כללי | +<br>קיים נספח תנועה לתכנית<br>התכנית גובלת בשביל אופניים<br>קיים אך הוא אינו כלול בתחומה |
| | | | 3.8.2 (ג) – דרך עורקית רב עירונית | +<br>תקן הכחול נוגע בדרך עורקית רב עירונית, אולם בין תחום הבינוי בתכנית לתחום הדרך קיים שצ"פ |
| | | | 3.8.4 – קווי מתעין | +<br>תוואי קו המתעין מסומן בנספח התחבורה בהתאם לתכנית תוא"ל 71/א.<br><br>נבחנה התאמת הוראות התוכנית לתוראות תת"ל/71א'. |
| | | | 3.8.7 – תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה להקטין את תקן החניה | תקן חניה לאופניים 0.8 למגורים.<br><br>תקן חנית למסחר – 0<br><br>תקן חניה לשימושים ציבוריים – 1: 100 |
| | איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>רעות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים לתפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | 4.4.1 (ב)(ג)(ד) – תכנית חקובעת בינוי במנרש הגובל ערקית רב עירונית, ושימושים מעורבים של מגורים ומסחר. | +<br>תוגש חוות דעת סביבתית והתכנית כוללת נספח סביבתי. |
| | | | 4.4.2 – תוי"ד סביבתית | + |
| | | | 4.4.3 –בניה ירוקה | +<br>התכנית תואמת למדיניות העירונית לבניה בת קיימא |
| | | | 4.4.5 – התוכנית תכלול הוראה לשימוש במקורות אנרגיה גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכללים | + |
| | הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5<br>אתר טבע עירוני או אותר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) | **אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני<br>**אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית. | 4.5.1<br>אתר טבע עירוני נקודתי | +<br>ליד<br>תחום התכנית כלול בחלקו ברדיוס 500 מי מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול ממסמן שטח ירוק בשדרות הוותיקים שאינו כלול בתחום |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | התכנית. התכנית כולל בתחום בנוי המסומן במתאר כאזור למגורים בבניה עירונית ומסומן להתחדשות עירונית. |
| | תשנויות – סעיף 4.6<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | 4.6.1 – לא רלוונטי<br>4.6.2 – חנחיות כלליות להכנת **תוכניות**<br>4.6.3 – לא רלוונטי<br>4.6.4 – ניקוז<br>4.6.5 – ביוב<br>4.6.6 - חשמל | +<br>חתכנית שומרת של 15% שטחי הלחול פנויים מבניה על **ותת קרקעית**<br>+ חוכנית מתואמת עם מי אביבים<br><br>קיים נספח תשתיות |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית שהלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), ובן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף / מהות הסעיף | |
| | סעיף קטן (א)(1) – איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + איחוד וחלוקה לא הסכמת בעלים |
| | סעיף קטן (א)(4) – קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + |
| | סעיף קטן (א)(5) – שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | + |
| | סעיף קטן (א)(19) – קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | + |

**תצהיר וחתימות**

בדקתי את טוגיית 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 | | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אודי כרמלי, אדר׳ | | | 6.5.2026 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| הראלה אברהם אוזן, עו״ד | | | 6.5.2026 |

ן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנית טולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1\1\1\2

**חוו״ד צוות:** מוגש ע״י מח׳ תכנון יפו ודרום העיר

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור הועדה המחוזית למדיניות ההתאמה לתמ״א 70.
2. אישור הועדה המחוזית לחריגה מתמהיל השימושים שנקבע בתמ״א 70 וזאת ע״פ סעיף 2 ד׳ (2) ללוח מס׳ 1 בתמ״א 70.
3. לאור הצורך באישור הועדה המחוזית כמפורט בסעיפים 1,2, מומלץ להאריך את תקופת מילוי התנאים להחלטת הועדה מ-4 חודשים ל-6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית.
4. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
5. אישור סופי של היחי הכלכלית לדו״ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

8. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
9. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה והיח׳ לתכנון בר קיימא ואישור סופי של הדו״ח הסביבתי.
10. השלמת התיאום מול חברת נת״ע.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 86ד׳ לחוק**

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 06/05/2026
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 06/05/2026

## בישיבתה מספר 26-0009ב׳ מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור הועדה המחוזית למדיניות ההתאמה לתמ״א 70.
2. אישור הועדה המחוזית לחריגה מתמהיל השימושים שנקבע בתמ״א 70 וזאת ע״פ סעיף 2 ד׳ (2) ללוח מס׳ 1 בתמ״א 70.
3. להאריך את תקופת מילוי התנאים להחלטת הועדה מ-4 חודשים ל-6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית.
4. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
5. אישור סופי של היח׳ הכלכלית לדו״ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
8. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
9. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה והיח׳ לתכנון בר קיימא ואישור סופי של הדו״ח הסביבתי.
10. השלמת התיאום מול חברת נת״ע.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 86ד׳ לחוק**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

## מיקום:

**תיאור גבולות:**

צפון : רחוב המסגר 50א, רחוב שונצינו 1
דרום : רחוב יצחק שדה
מערב : רחוב המסגר
מזרח : רחוב שונצינו

## כתובת: המסגר 46




## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7107 | מוסדר | חלק מגוש | 122 | 68 |
| | | | 123 | |
| | | | 124 | |
| | | | 125 | |
| | | | 126 | |
| | | | 127 | |

**שטח התכנית** : 3.478 ד'

## מתכנן:

אדריכל תכנית : יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף : חלי אלול, סטודיו לאדריכלות נוף
יועץ תנועה : אורן צמיר, מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

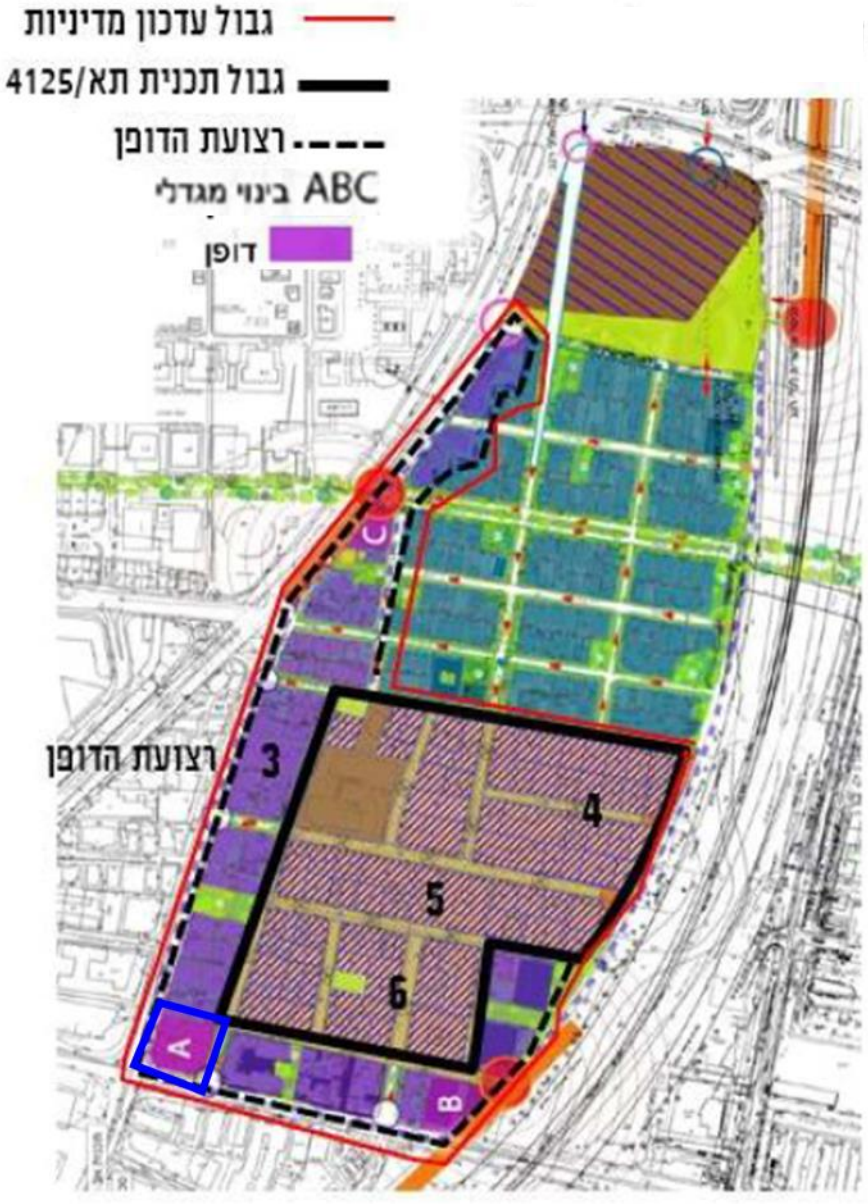
תשתיות וניקוז : ברק יזרעאל צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
יועצי סביבה : אתוס, אדריכלות תכנון וסביבה

**יזם:** תדהר הראל מניבים בע"מ

**בעלות:**
122-127 - פרטיים
68 - עירייה

**מצב השטח בפועל:**
התכנית נמצאת בצומת הרחובות יצחק שדה והמסגר. על שטח התכנית מבנה המשמש לתעסוקה ומלאכה בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

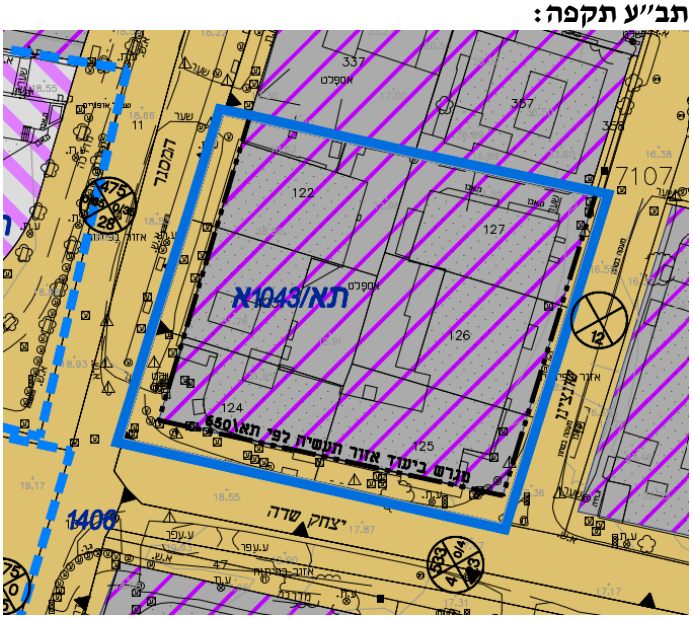
**מדיניות קיימת:**
התכנית כלולה בתחומי תכנית האב לשכונת מוטיפיורי על עדכוניה (אושרה לראשונה ב-2009 ועודכנה ב-2019). המדיניות קובעת עבור רצועת הדופן שימושי תעסוקה ומסחר בעיקרם. בשטח התכנית יותר בינוי מגדלי.



ממערב גובלת בה 'מדיניות מרחב המשולש' 2022. מדרום 'מע"ר המחר' ומדרום-מערב תכנית מתאר 'חסן ערפה' תא/3319.

## מצב תכנוני קיים:

**תב"ע תקפה:**




**תשריט יעודי קרקע**

**תא/ 1043 -** ביעוד אזור תעשיה , המאפשרת בניה עד 5 קומות באחוזי בניה של 200% עיקרי.
**תא/ 1043א-** השטח נכלל בתחום אזור תעסוקה א, בו מותרים שימוש משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (עד 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה כשימוש עיקרי, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה כשימוש עיקרי ובתי מלון.
200% עיקרי + 35% שרות משטח העיקרי.
**תא/650** – הרחבת זכות הדרך של רחוב שונצינו ויצחק שדה
**תא/1406** – הרחבת זכות הדרך של רחוב המסגר

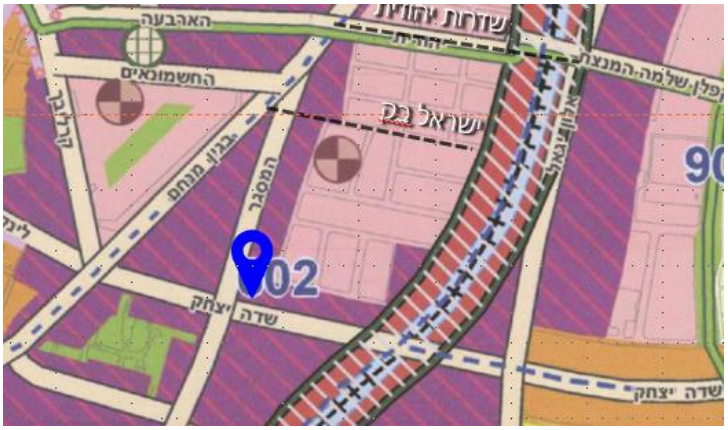
תכנית **תא/1406 ותא/650** החלות במגרש קבעו הרחבה לדרך יצחק שדה והמסגר, תכניות אלו לא נתנו זכויות בניה. התכניות הינן נושאיות ומטרתן היתה הרחבת הדרכים באזור.

שטחי ההרחבה שנקבעו טרם נרשמו בבעלות העיריה וטרם הופקעו. בשתי התכניות נכללו הוראות לפיהן שטחי הבניה במגרש יחושבו לפי שטחיהם לפני ההפקעה (ברוטו).

הועדה המחוזית במסגרת תכנית תא/4019/מח שאושרה בשנת 2014 החלה על רחוב המסגר 34- 36, נתנה דעתה לעניין הוראת חישוב השטחים בתכנית 1406 וקבעה כי במסגרת התכנית החדשה יש לקחת בחשבון את שטחי המגרש ברוטו לפני ההפקעה.
ראו מתוך ההחלטה בהתנגדויות לתכנית זו:
"לטענה כי זכויות הבנייה נגזרו גם משטח דרך קיימת, שלא כדין - לדחות את ההתנגדות.
מהחלקה הופקעו שטחים במסגרת תכנית תא/1406, שם נקבע (סעיף 10 בתכנית) כי חישוב זכויות בנייה ייעשה על פי שטחי המגרשים ברוטו; וכך נעשה בתכנית זו".

לפיכך, בהתאמה לעמדת הועדה המחוזית ובהתאם לסעיף 2.5.3(ב) לתכנית המתאר לעניין תכניות נושאיות, חישוב שטחי הבניה במגרש ייעשה משטח המגרש ברוטו בהתאם לתכניות 1406 ו- 650.

## תכנית המתאר – תא/5000

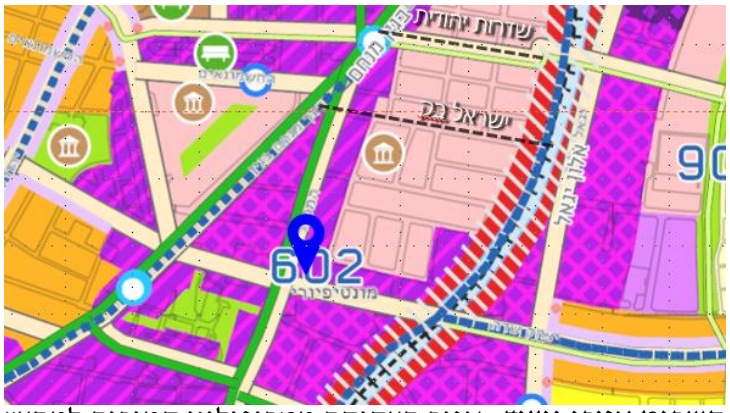



אזור מגורים מגורים בבניה עירונית
אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
אזור תעסוקה מטרופוליני
אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

**תשריט אזורי ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

**רח"ק:** 12.8 (גודל מגרש 1.5 ד' ומעלה)
במרחב מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים בהיקף של עד 30%. (שימוש זה בוטל בתא/5500)
באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות

**תכנית המתאר – תא/5500** (אושרה להפקדה בתנאים 2/2025)

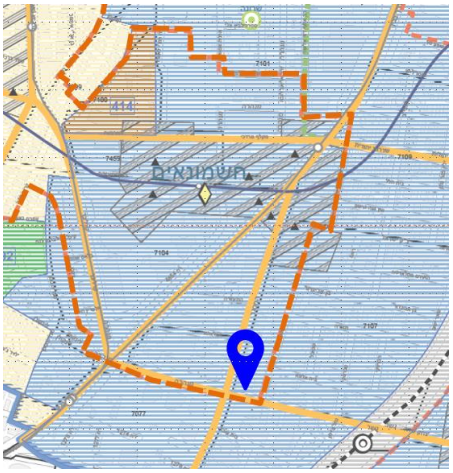



אזור תעסוקה מטרופוליני
אזור מעורב
אזורים מגורים בבניה עירונית
אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1
אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2
אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 3

**תשריט אזורי ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3

- רח"ק 12.8 (גודל מגרש 1.5 ד' ומעלה)
- בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 15.3.22.

**תמ"א 70 תכנית מתאר ארצית למטרו:**
פורסמה לאישור 21.5.2025



| A | | B | | C | | D | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה |
| 4.5 | 3 | 6 | 4 | 7.5 | 5 | 9 | 6 |

**תשריט התכנית**

מיקום: בטבעת הראשונה

זכויות בניה: אזור עירוני מוטה מטרו בעל אופי עירוני, רח"ק מינימלי 9
לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים ולפחות 20% מגורים

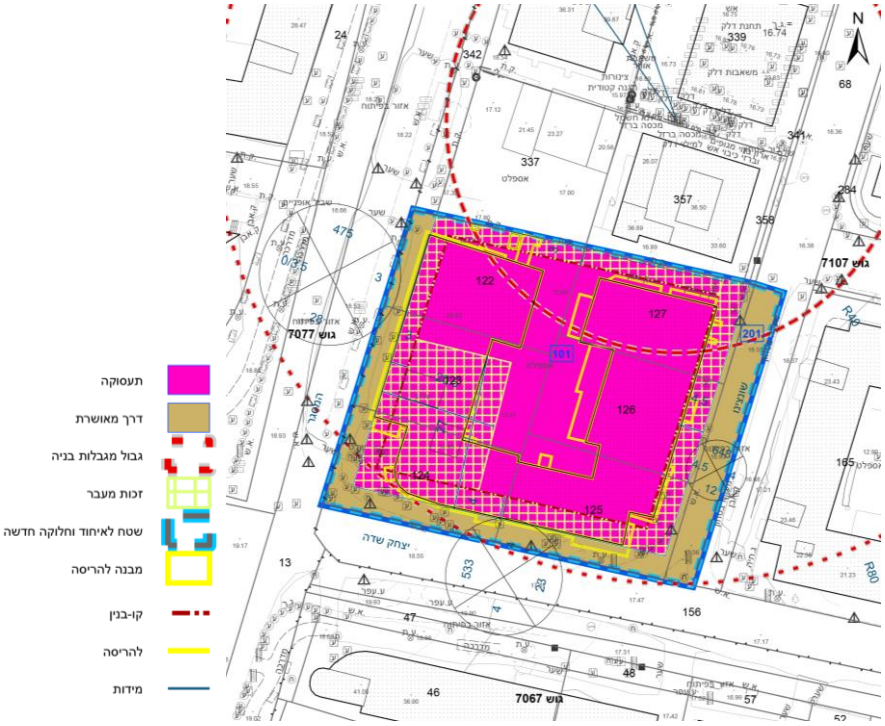
**התאמה לתמ"א 70:**

התכנית דנן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ"א 70, בטבעת ראשונה. ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70, ונפרט; נוכח מאפייני המגרש עליו חלה התכנית, ולאור העובדה ששטחה תחום ברובו בכבישים, ממוקם במע"ר ומסומן במסמך המדיניות כנקודה לבינוי מגדלי ברצועת הדופן, הרי שמדובר בתכנית שמהווה, כמפורט בסעיף 8.1.3, יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף 8.1.3.

התכנית ממוקמת בטבעת הראשונה של תחנת החשמונאים ועומדת ברח"ק המינימאלי שנקבע לטבעת הראשונה לאזור זה כקבוע בלוח 1 לתמ"א 70. התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 מלבד אחוז המגורים המבוקש בה אשר אינם קיימים בתכנית זו, דבר שנקבע בהתאם לכלל התכניות המקודמות במע"ר ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעירוב שימושים במע"ר. זאת בעוד שתמ"א 70 מגדירה לאזור זה תמהיל הכולל 20% מגורים, ואולם גם לפי הוראות תמ"א 70 ניתן לחרוג מאחוז זה באישור הוועדה המחוזית. לאור האמור, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 או במטרותיה.

לפיכך, ניתן לראות בתכנית זו "תכנית חלקית" כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70, וככזו, היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, ונוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/5000, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו רשאית לאשרה.

**מצב תכנוני מוצע:**




**תשריט**

**עיקרי התכנית:**

א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

ב. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר, כמפורט בסעיף 5.

ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 40 קומות.

ד. קביעת הוראות לזכות מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.

ה. קביעת תא שטח מס' 201 בייעוד "דרך מאושרת" ותא שטח מס' 101 בייעוד "תעסוקה" וקביעת הוראות ושטחי בניה לגביו.

ו. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.

ז. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.

ט. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

התכנית קובעת 2 מגרשים:

- מגרש 101 - בייעוד תעסוקה
- מגרש 201 - בייעוד דרך מאושרת.

במגרש 101:

- קביעת זכויות בנייה, גובה ושימושים בהתאם לתא/ 5000 לאזור ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אשר תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני:
- מספר קומות: 40 קומות – במסגרת מסמך המדיניות לשכונת מונטיפיורי נערכה בחינה תכנונית לעניין עלייה לגובה בדפנות השכונה, לאורך רחוב יצחק שדה והמסגר. בהתאם לבחינה, מסמך המדיניות סימן מספר מוקדים לעלייה לגובה, ביניהם את שטח התכנית המסומן במסמך המדיניות כנקודה A. הבינוי הגובל, בהתאם למדיניות ולתכניות מקודמות עומד על 14 קומות לאורך הדופן החיצונית.
- רח"ק: 12.8
- שימושי מסחר ותעסוקה. מסך שטחי התעסוקה יותרו עד 25% שימושי מלונאות

- שטחים לטובת שימושים ציבוריים. בשל הקרבה לתחנת הדלק לא ניתן לקבוע שימושים רגישים בשטחי הציבור המוצעים לפי היחידה הסביבתית.

**<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>**

טבלת זכויות בנייה:

| יעוד | שימוש | תאי שטח | שטח מגרש לחישוב זכויות (מ״ר) | שטחי בניה כוללים (מ״ר) | | תכסית (% מתא שטח) | מספר קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | גודל מגרש כללי | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת |
| תעסוקה | תעסוקה | 101 | | *38,778 | | | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | | 2,400 | 16,125 | | |
| **תעסוקה** | **<סך הכל>** | **101** | 3217 | **41,178 רח״ק 12.8** | | **60%** | **40** |

* יותרו שימושי מלונאות בהיקף של עד 25% מסך הזכויות לתעסוקה. מסך זכויות אלו לפחות 400 מ״ר ישמשו למסחר.

## שימושים:

**<u>במגרש 101 – תעסוקה</u>**

<u>בקומת הכניסה:</u>
- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה

<u>בקומות מעל קומת הכניסה:</u>
- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי
- שטחי ציבור מבונים
- שטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי המשתמשים.
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהיקף של עד 25% באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו״ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

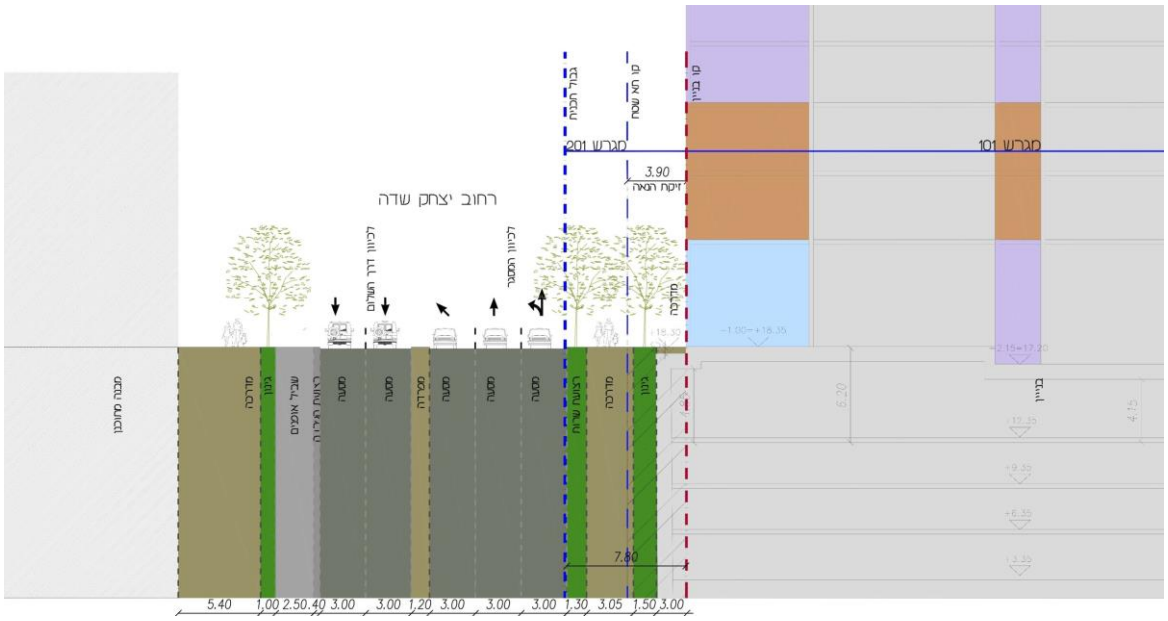
<u>שימוש בגגות:</u>
- שימושים למשתמשים בבניין ובכלל זה בריכות שחייה, צמחיה וגינון, אזורי ישיבה, שהייה, מסחר, בית קפה, בילוי, אוכל, אלמנטים של הצללה ומערכות מינימליות מחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- גג ירוק – יתאפשר שימוש של הגג הירוק לתעסוקה ולמלונאות

<u>במרתפים:</u>
- חניה, אחסנה, מערכות טכניות וכד׳ ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון בכפוף להכנת תשתיות נדרשות ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

## קווי בניין:

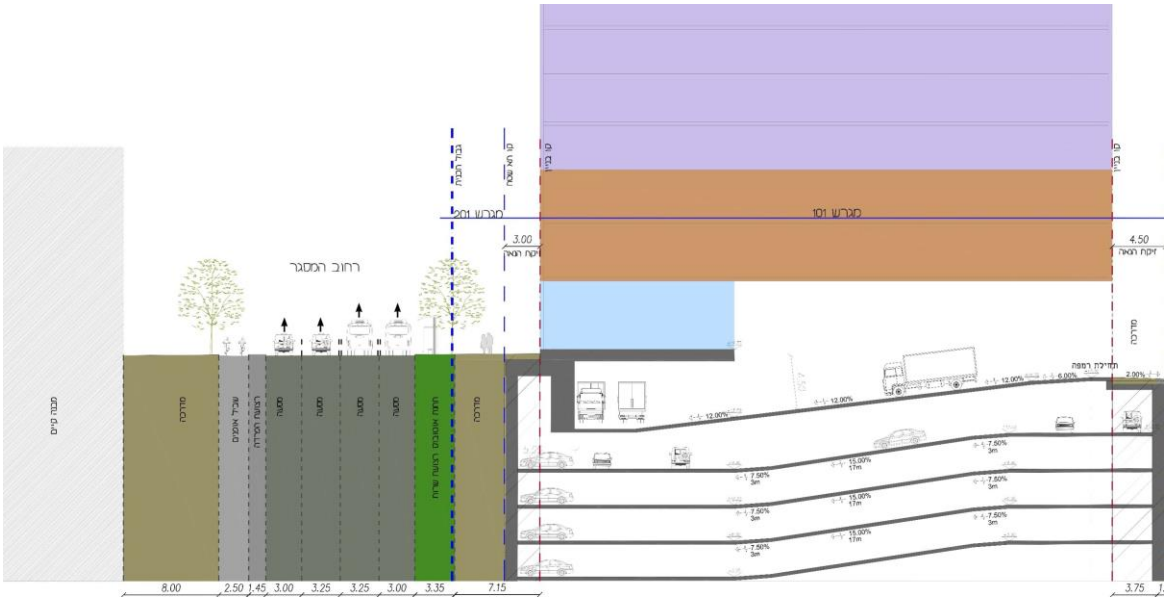
קו בניין לכיוון רחוב המסגר: 3 מטר
קו בניין לכיוון רחוב יצחק שדה: 4 מטר
קו בניין לכיוון רחוב שונצינו: 4.5 מטר
קו בניין צפוני: 3 מטר

במסגרת קביעת קווי הבניין נערכה בחינה מרחבית של חתך רחוב יצחק שדה מאיילון במזרח ועד חסן ערפה במערב תוך הטמעת התכנון המוצע בשדרת הקרייה.
קווי הבניין המוצעים מאפשרים מדרכות ברוחב של 3.00 ו-3.05 מ׳ לאורך יצחק שדה ובנוסף 2 רצועות שתילה.




**חתך רחוב יצחק שדה**

ברחוב המסגר מוצעת מדרכה ברוחב של 7.15 מ׳ ורצועת שירות.




**חתך רחוב המסגר**

## גובה קומות:

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ׳.

גובה קומות ציבוריות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ו)(6) להלן.

גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מ׳ בהתאם לסעיף 3.7 בהנחיות המרחביות לטובת הקמת יציע למסחר ואפשרות לגישור הפרשים טופוגרפיים בקומה זו. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות.

בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מלונאות למשרדים), ובקומות הטכניות בהיקף של עד 8 קומות.
גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ׳ נטו.

## הערות לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101:

1. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.
2. השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101 ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.
3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
4. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
5. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהליך הרישוי ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ׳ ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ׳. יותר לאחד קומות ציבוריות באופן מלא או חלקי לקבלת קומה גבוהה יותר, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע.
6. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים שייקבעו בהליך הרישוי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים ולא יפחתו מ-100 מ״ר.
7. יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב״חזית פעילה״.
8. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
9. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו״ב.
10. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.
11. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
13. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.
14. יתאפשר שינוי מיקום מרפסת השטח הציבורי בכפוף לשימוש.
15. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלסי קומות המרתף העליונות ביותר ככל הניתן בהן מתוכננים שימושי חניה לכלי רכב פרטיים ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

**מלונאות:**

א. התכנית כוללת אפשרות להמרת 25% שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו עת הוצאת היתר בנייה.

ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 , בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה או משותפת על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

**מסחר:**

א. קומת הקרקע תהיה מסחרית. שטח המסחר ואורך החזית המסחרית ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב אך לא יפחת מ70% מאורך החזית.

ב. המסחר יהיה רציף ככל הניתן.

ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

ד. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור 24/7.

ה. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים.

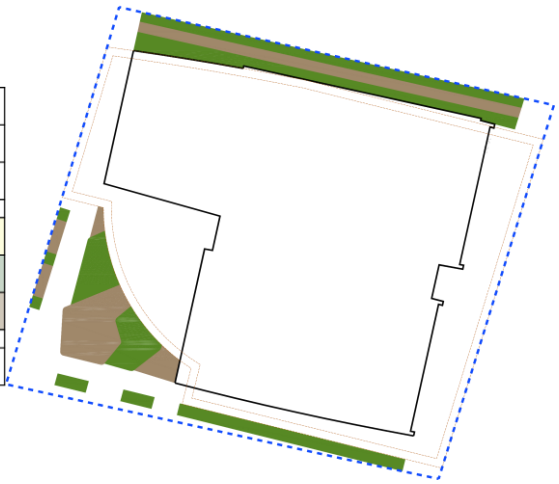
**פיתוח המרחב הציבורי:**

א. זיקות הנאה: בכלל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה 24/7, ללא מגבלות וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים והרחובות הגובלים.יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים.

ב. מדרכות בהיקף התכנית: השטחים המסומנים בתוכנית כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ג. שטח פנוי מבינוי:

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מתכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומאפשר חלחול מי נגר, יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק ולבני דשא בשטח המחלחל בריצוף מחלחל כפי שיאושר ע"י עיריית תל אביב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינון.
גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן / במצע שתילה למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק מינימלי של 1.5 מ'.
השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.



| חישוב אחוזי חלחול נגר עילי | | |
|---|---|---|
| | מ"ר | אחוז |
| שטח המגרש | 2,703 | 100% |
| | | |
| שטח פנוי מבינוי | 205.5 | 7.61% |
| גינון בקרקע טבעית | 254.1 | 9.4% |
| ריצוף מרחף | 151.4 | 5.6% |
| | | |
| סה"כ | 611 | 22.61% |

405.5 מ"ר
15%

## תכנית בינוי ופיתוח:

נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הסעיפים כדלקמן:

1. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ70% מאורך החזית הכוללת. היקף שטחי המסחר מסך החזית הפעילה בכפוף לסעיף 4.1.2 א.1.ו.
2. שימושי המסחר בקומת הקרקע יפנו לכיוון רחובות המסגר ויצחק שדה, ולכיוון זכות המעבר בצומת הרחובות הנ"ל.
3. מבואת הכניסה לשימושי התעסוקה תפנה לכיוון זכות המעבר בסעיף לעיל.
4. מבואת הכניסה לשטחי הציבור המבונים תפנה לכיוון רחוב שונצינו.
5. ההפרש בין מפלסי הבינוי בקומת הקרקע לבין מפלסי הפיתוח הצמודים להם לא יעלו על 5 ס"מ.
6. הכניסה לתת הקרקע תהיה מרחוב שונצינו, תמוקם רחוק ככל הניתן מרחוב יצחק שדה ותופרד מהכניסה לשטח הציבורי המבונה.

## פרוגרמה לשטחי ציבור:

**רקע כללי:**

- השטח הכולל של התכנית- 3.5 ד'.
- מוגדרת בתכנית המתאר תא/5500 כאזור תעסוקה מטרופוליטני בסמוך למתע"ן.
- נמצאת בתחום מדיניות מונטיפיורי.
- בהתאם לתכנית המתאר היקף הזכויות הבניה הכולל – 41,178 מ"ר לפי רח"ק 12.8.

**דגשים מתוך הפרוגרמה האזורית/תכנית המדיניות:**

תכנית מדיניות מונטיפיורי (תא 9011, 2017) מנחה כי בתוכניות חדשות יש לייצר שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. בנוסף התכנית מבקשת לשים דגש על קביעת שימושים ציבוריים בקנה מידה שכונתי.

**נתוני תכנון:**

- גבולות התוכנית: גוש 7107, חלקות 122-127, 68 (בחלק ממנה).
- תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, אזור תכנון 601 .
- רח"ק מרבי: 12.8 (במגרשים מעל 1.5 דונם).
- שטח התוכנית: 3.5 דונם
- שטח סחיר בתחום התוכנית: 2.729
- ייעודי קרקע מאושרים: תעסוקה ודרך

- תמהיל השימושים הסחירים: 25% מלונאות, 75% תעסוקה (כולל מלונאות).

**מצב מאושר:**

| | |
|---|---|
| רח״ק | 2.7 |
| שטח המגרש (דונם) | 3.5 |
| שימוש | תעסוקה ומסחר |
| סה״כ מצב מאושר | 7304 |

**מצב מתוכנן:**

| | מצב מתוכנן |
|---|---|
| רח״ק | 12.8 |
| שטח סחיר (דונם) | 2.729 |
| סה״כ שטחי בנייה | 41,178 |
| סה״כ תוספת שטח כלפי המצב המאושר | 33,875 |
| שטח ציבורי מבונה | 2,400 |
| שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות | 41,178 |

**פרוגרמה לשטחי הציבור:**
התוכנית המוצעת לא כוללת מגורים. שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב השטחים הסחירים שאינם למגורים:

| | סה״כ |
|---|---|
| זכויות במצב הנכנס | 7,304 |
| זכויות במצב המתוכנן | 41,178 |
| תוספת זכויות הבנייה | 33,875 |
| שטח המגרש | 2.704 |
| אחוז השטחים הסחירים שאינם למגורים | 100% |
| שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) | 0.89 |
| המרה לשטח ציבורי בנוי לפי מקדם 2.7 | 2400 מ״ר |

<u>המלצות להקצאות לצורכי ציבור</u>
מבנים ומוסדות ציבור – 2400 מ״ר שטח מבונה.

**הנחיות לשטחי המלונאות:**

- בשטחים המלונאים תתאפשר הקמת מלון אחד שישמש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.
- המלון יהיה תבבעלות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב.
- לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד- תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.
- מימוש השטחים המלונאים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.
- מספר החדרים ודירוג המלון יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

**חוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי**

- התוכנית תקצה שטחי ציבור בהיקף של 2400 מ״ר.

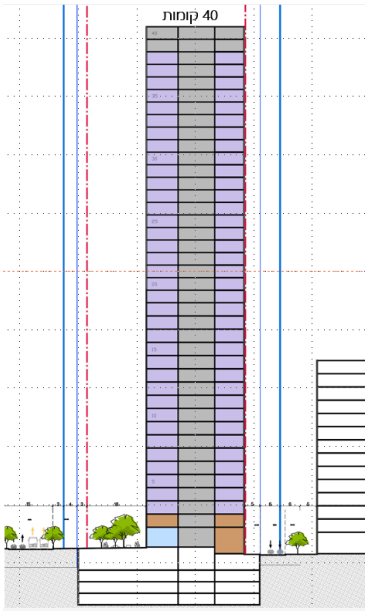
- בשל מגבלות סביבתיות לא ניתן לקבוע שימושים רגישים בשטחי הציבור המוצעים.
- ההמלצה לקבוע שימוש ציבורי שישלב שירות שכונתי-מקומי לצד שירות כלל עירוני- כדוגמה ספורט או תרבות.
- כדי לתת מענה למחסור בשירותי ספורט במרכז העיר- מוצע לבחון שימוש ציבורי של אולם ספורט (ג'ודו/כדורעף) - זאת בכפוף לנוהל העירוני לקביעת שטחי ציבור. יש להשלים את התיאום בנושא עם אגף מבנה ציבור ואגף נכסים.
- נקבע בתוכנית שפ"פ בזיקת הנאה בהיקף של 400 מ"ר- ההמלצה למקם את השפ"פ בהפניה לשכונת מונטיפיורי (ברחוב שונצינו).
- בהינתן ויקבע שהתוכנית לא תכלול תוכנית עיצוב- יש להשלים תיאום בנושא תמהיל היחידות המלונאיות.

**תועלות ציבוריות – חו"ד אגף להכנסות במנייה ופיתוח**
התכנית מקודמת מכח תכנית 5000 ומצויה בתחום השפעת המטרו (תמ"א 70), לאור הנ"ל ובהתאם לסעיף 3.1.3 ד(1) בתכנית תא/5000, לא תחושב תועלת ציבורית בגין תוספת הרח"ק.

**בינוי** :

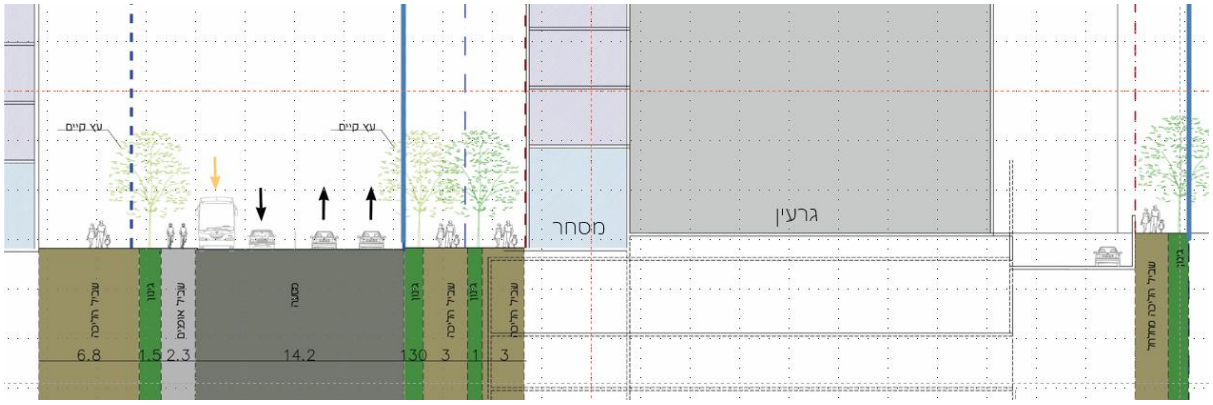



תכנית קומת קרקע




חתך

חתך מוצע לרחוב יצחק שדה




**מרחב ציבורי**

התכנית מייצרת כיכר ציבורית בזיקת הנאה בפינה הצפון מזרחית של צומת המסגר – יצחק שדה, ומרחב ציבורי פעיל לאורך חזיתות פעילות המקיפות את הכיכר.

**תנועה וחניה: חוו"ד תנועתית:**

התכנית מאפשרת כניסת רכבים אחת מרחוב שונצינו בלבד.
תקן החניה לרכב: 360 :1 לתעסוקה ותקן 0 למסחר. תקן החניה עבור השימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת הוצאת היתר.
תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית. סך הכל מציעה התכנית כ- 109 חניות לרכב פרטי וכ- 422 חניות לאופניים. התכנית קובעת פריקה וטעינה ופינוי אשפה בתת הקרקע.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**

התכנית נדרשת לנספח סביבתי (שטרם אושר) המתייחס לנושאי הבאים:

**זיהום קרקע:**
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה ונמצאת בסמיכות לתחנת דלק.
התקבל אישור , בתנאים, של המשרד להגנת הסביבה מיום 19.11.2025:

1. בור אגירת שפכים: ריקון בור האגירה, הוצאת המכל ותשתיות הניקוז יבוצעו תוך כדי תיעוד ובתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה עפ"י " הנחיות מקצועיות להשבתת תשתיות שהכילו חומרים מזהמי קרקע והשבתת אתר החשוד בזיהום קרקע
2. תכנית דיגום גזי קרקע: תכנית דיגום מעודכנת תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה טרם ביצוע הדיגום.
3. זיהום מי תהום: תוכנית להשפלת מי תהום, כולל ניטור וטיפול במי תהום תוגש לאישור רשות המים. חו"ד רשות המים תועבר למשרד להגנת הסביבה.
4. דיגום קרקע בתווך הרווי: כחלק מעבודות החפירה בתווך הרווי, יש לבצע דיגום של קרקע בהתאם למסמך הנחיות " דיגום קרקע רוויה מתחת למפלס מי תהום"
5. היתר הריסה : לא תבוצע הריסה של המבנה לפני קבלת אישור ותנאים מהמשרד להגנת הסביבה

**נגר עילי:**
פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים וזאת בשל הקרבה לתחנת הדלק וזיהום מי תהום שנמצא בעבר.

**אקוסטיקה:**
ככל שיוחלט על שימוש רגיש במבנה (עפ"י התקנון מכללה) תידרש התייחסות אקוסטית למבנה ציבור רגיש לרעש.
על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, יש להתייחס למלונאות לעמידה בתקנות רעש בלתי סביר עם חלון סגור. יש לקבוע קריטריון של Leq=40dB עם חלון סגור מרעש תחבורה.
לשלב היתר הבנייה תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה חו"ד אקוסטית עפ"י ההנחיות לעת הוצאת ההיתר ואשר תתייחס למערכות המכניות והשפעתן על הסביבה , תתבסס על מפות הרעש המפורסמות באתר העירוני בהתייחס לרעש תחבורה והמיגון הנדרש וכו'.

**קרינה:**
לשלב היתר הבנייה יוכן חיזוי קרינה המתייחס לכלל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

**התייעצות עם הציבור :**
מאחר והתכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות שכונת מונטיפיורי המלצת הצוות היא לא לקיים הליך יידוע ציבור. התכנית הוצגה בפני תת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 3.5.26, אשר קיבלה את המלצת הצוות.

**טבלת השוואה**:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 180% | 1280% |
| | מ"ר | 4767 מ"ר | 41,178 מ"ר |
| גובה | קומות | 3 | 40 |
| | מטר | 18 מ' | 164 מ' |
| תכסית | | 60% | 60% |
| מקומות חניה | | 0 | 109 |

**זמן ביצוע**:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| **זיהוי התכנית** | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-1510460 | שם התכנית<br>תא/ מק/ 5308 | מגיש התכנית<br>תדהר הראל מניבים הפרויקט במסגר | עורך התכנית<br>יסקי מור סיון שותפות מוגבלת |
| **זיהוי תרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ 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** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית בשטח של כ-3.5 דונם למגדל בגובה 40 קומות מעורב לשימושי התעסוקה, מלונאות, מסחר ושטחים מבונים לצורכי ציבור, התכנית כוללת חוראות לחריסת מבנה קיים בן 3 קומות המשמש לתעסוקה עם חזית מסחריות וכן, חוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. | **62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה** | **סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).** |
| | התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראת רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת הוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | 602 אזור תעסוקה מטרופוליני<br>602 א' שבונת מונטיפיורי | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3<br>ס.5.4, 602:<br>+ מסמך מדיניות<br>טבלה 5.4, אזור תכנון 602 א':<br>בניה תריגה מסביבתנה תנתר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, 12.8 | +<br>מדיניות מאושרת תא/מק/9011 – תכנית אב לשכונת מונטיפיורי<br>רח"ק מוצע 12.8 מספר קומות מעל הכניסה הקובעת - עד 40 קומות מעל הכניסה הקובעת. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות. | |
| **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br><br>- אזורי תעסוקה | **תשריט יעודי קרקע:**<br>אזורי תעסוקה | 5.3.3 אזורי תעסוקה<br>לפי סעיף 5.3.3 אם יותלט על הכנת משמך מדיניות לאזור תעסוקה עליו להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולפי רגל סביב ובין הבניינים. | + תואם הנחיות מסמך מדיניות תא/מק/9011 – תכנית אב לשכונת מונטיפיורי |
| **קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג)**<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים + רחוב עירוני | סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני<br><br>שימושי תעסוקה ומסחר<br><br>סעיף 3.6.14 | + קביעת ייעודי קרקע מבא"תים: תעסוקה, דרך מאושרת. |
| **קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)**<br>חגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי חשימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי היעוד:**<br>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | 3.3.2 (א) (1) מקבץ שימושים ראשיים:<br><br>מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים | + |
| **קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות. | 3.3.2 (א) (1) מקבץ שימושים נוספים:<br><br>מסחר 2, תעסוקה 2<br><br>3.3.2 (א) (2):<br>חזית מסחרית<br><br>3.1.1(ו) שימושים כלליים מלונאות | + מסחר 2 ותעסוקה 2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת כאמור בסעיף 3.1.5(ד).<br><br>מלונאות וקומות מבונות ציבוריות |
| **קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | 3.3.2 (ב) רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מירבי 12.8.<br><br>3.1.3(ד) תועלות<br><br>3.3.2(ג)(1) תכסית בניה עד 60% | + נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 12.8<br><br>+ תכנית בתחום המטרו |
| **קביעת שטחי בניה על הרח"ק המירבי - 3.1.4**<br>פרוט 8 התרחישים לפיתח הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | 3.1.4 (ח) מרפסות למלונאות<br>3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים | במידה שייקבע שימוש למלונאות שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים המותרים בתכנית, ויחושבו לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.<br><br>מצללות ברח"ק 1 נוסף לשימושים הציבוריים |
| **קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5** | **בכל שטח העיר** | 3.1.5(א):<br>שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% | + עד 50% מהרח"ק |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.<br>3.1.5(ד) | כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון |
| הוראות בניה | קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>(סעיף 4.2.6 ,4.2.5-4.2.2) | **מספר קומות מירבי:**<br>עד 8 קומות.<br>**אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':**<br>מרקם ובו בניית נקודתית חריגה לסביבתה.<br>**עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:**<br>סעיף 4.2.6 (א):<br>תכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 5.4. | 4.2.5 בניה חריגה לסביבתה<br>4.2.6 (א) טבלה 5.4, מתחם 602 א': באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.<br>4.2.2(ב) נספחים<br>4.2.2(ג) גובה קומות | +<br>תואם מסמך מדיניות<br>+<br>עד 40 קומות מעל הכניסה הקובעת.<br>+<br>נספח בינוי עירוני, תחבורה, ונשתיות ואקלימי<br>+<br>קומה טיפוסית 3.8 מ'<br>קומת קרקע 7 מ'<br>לפי סעיף 62א(א)(5) |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)<br>**הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)** | |
| | הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | **מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בבקשה לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)** | +<br>תואם חוו"ד אסטרטגית |
| | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1<br>**ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת חתגדרה 'מרחב ציבורי'- רחוב עירוני** | **בכל שטח התוכנית,** | סעיף 3.6.14 רחוב עירוני | +<br>רוחב תמדרכות בתחום הפרויקט לאורך רחוב יצחק שדה 3.00 מ' + 3.05 מ' ובנוסף 2 רצועות שתילה ולאורך רחוב המסגר 7.15 מ' ובנוסף רצועת שירות. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חנייה (3.8.7) | **נספח תחבורה** | סעיף 3.8.1 ה – תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה<br><br>סעיף 3.8.2 ד - דרך עורקית עירונית<br><br>סעיף 3.8.7 – תקן חניה | +<br>סעיף 3.8.1(ה) תנאי לדיון בהפקדה חוו"ד תחבורתית<br><br>+<br>קו בניין לרחוב יצחק שדה הינו 4 מ' ולרחוב המסגר הינו 3 מ' באופן התואם בחינה מרחבית שנעשתה מול אגף אדריכל העיר<br><br>+<br>תקן החניה לפי התקן התקף והמדיניות העירונית |
| | **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | 4.4.1(ב):<br>תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות חדרך של דרך עורקית עירונית.<br>(ת) תכנית המאפשרת בינוי של 20 ק' ומעלה.<br><br>4.4.2: חוות דעת סביבתית כתנאי להפקדה<br><br>4.4.3: בנייה ירוקה<br><br>ס.4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר. | +<br>תנאי לדיון בהפקדה הינו שהתכנית כוללת חוות דעת סביבתית נספח מיקרו אקלים וסקר אנרגיה + התייחסות לתחנת חדלק הסמוכה |
| | **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכנית<br><br>ס.4.6.2 (א): מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע.<br><br>4.6.4 ניקוז<br><br>4.6.6 חשמל<br><br>4.6.3 רדיוס מגן ג | +<br>בתכנית תישמר תכסית פנויה מבניה בתיקף של 15% לפחות משטח המגרש השחיר<br><br>+<br>התכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר)<br><br>+<br>בתשריטי התכנית ישומן הקידוח. תנאי לאישור בקשה להיתר בניית יחידה נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים ותיאום עם רשות המים. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | נספח התשתיות כולל סימון של רצועת מים מתוכננת. | + נדרש אישור ממי אביבים. |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית פאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים חמפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת משפר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית. | שימוש בתוכנית חמפורטת |
| סעיף | מהות הסעיף | |
| סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה לא בחסכמה |
| סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | קביעת קווי בניין |
| סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | קביעת הוראות בינוי, גמישות בגובה קומת קרקע |
| סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | הוראות בדבר הריסה, זיקת הנאה, פינויים |

| 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. | | |
| מתכנן הוועדה: | | |
| שם ושם משפחה<br>אהוד כרמלי, אדר׳ | חתימה | תאריך<br>6.5.2026 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | |
| שם ושם משפחה<br>הראלה אברהם אזולאי, עו״ד | חתימה | תאריך<br>6.5.2026 |

רן ברעם | 2017

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

4. התכנית כוללת הנחיות עיצוב מפורטות ולא תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה, על כן תקנון התכנית יכלול הוראות מחייבות לנושאי פיתוח, נושאים עיצוביים, כגון עיצוב המגדל, הגדרה וקביעת השטחים הציבוריים: מיקומם הסופי, גובה קומה וכן הלאה. תנאי להפקדה בפועל תיאום ואישור אדריכל העיר לכל סעיפי הפיתוח והעיצוב ותיאום ואישור מחלקת נכסים ואגף מבנה ציבור לכל נושאי השטחים הציבוריים.

5. היות שהכיכר העירונית המוגדרת כזיקת הנאה, פונה לשני רחובות ראשיים ומתחברת למדרכות: יצחק שדה ומנחם בגין , פינה זו יחד עם זיקת ההנאה ברחוב שונצינו יטופלו על ידי עיריית תל אביב. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תחזוקת שטחי זיקת ההנאה כמפורט.

6. מבקשים כי תוקף החלטה להפקדה בפועל יהיה 6 חודשים במקום ארבעה כמקובל.

**בישיבתה מספר 0009-26ב׳ מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. הוספת הוראות מחייבות בתקנון לנושאי פיתוח, נושאים עיצוביים, כגון עיצוב המגדל, הגדרה וקביעת השטחים הציבוריים: מיקומם הסופי, גובה קומה וכן הלאה.
4. תיאום ואישור אדריכל העיר לכל סעיפי הפיתוח והעיצוב.
5. תיאום ואישור מחלקת נכסים ואגף מבנה ציבור לכל נושאי השטחים הציבוריים.
6. חתימה על הסכם תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בכיכר העירונית בין הרחובות יצחק שדה ומנחם בגין.
7. תוקף החלטה להפקדה בפועל יהיה ל- 6 חודשים.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

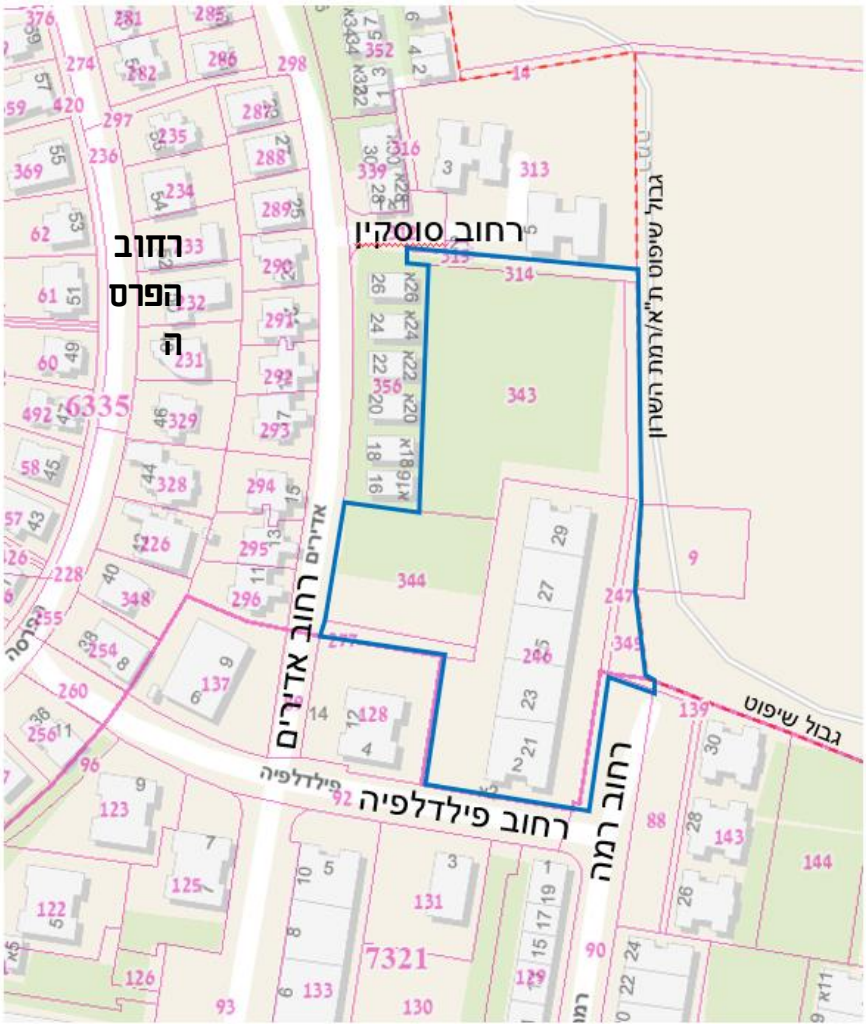
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

## תכנית מס' 507-1485713 תא/מק/5175 – התחדשות עירונית רמה 21-29

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** שכונת נוה שרת, בין הרחובות רמה, פילדלפיה, אדירים, סוסקין

**כתובת:** רמה 21-29, פילדלפיה 2, שכונת נווה שרת




### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6335 | | חלק | 314, ,277 ,247246, , 344, 354343 | |
| 7321 | | חלק | | 139 ,90 |

**שטח התכנית:** 13.685

**מתכננים:**

עורך התכנית: כנען שנהב אדריכלים בע"מ
אדריכלות נוף: מילר בלום
אגרונום: נעמן כספי
תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ
סביבה: WAWA
תשתיות מים, ביוב וניקוז: קיז'נר מהנדסים ויועצים
הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
שמאות: איצ'ו (יצחק) נעים

**יזם:** אדם שוסטר
**מגישי התכנית:** בעלי הקרקע מיוצגים על ידי חברת אדם שוסטר, עיריית תל אביב-יפו (עיריית תל אביב בעלת כ- 65% מהשטחים הנכנסים בגבול התכנית).

**בעלות:** בעלי קרקע פרטיים, עיריית תל אביב
הוגש תצהיר המראה על חתימת בעלי הדירות בשיעור של 73% ומעלה בכול אחד ממבנני הדירות בשטח התוכנית.

## מצב השטח בפועל:
בחלקת המגורים קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 5 כניסות, הכולל 85 יחידות דיור. שטח יחידת דיור ממוצע 85 מ"ר (שטח פלדלת). סה"כ שטח בנוי קיים לפי היתרים- 7237 מ"ר
הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה, ללא חניה בתחום המגרש ומצבם התחזוקתי ירוד מאוד.
כמחצית משטח השצ"פ משמש בפועל חניה ציבורית ובתחום השב"צ קיימת חורשה הכוללת עצים רבים בעלי ערכיות נופית גבוהה שאינה מאפשרת כל בניה בשטח זה.

## מדיניות קיימת:
**מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054** . אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014
בתאריך ה21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה גם שינוי למסמך המדיניות, כך שהגובה המותר לבניה בשכונה היא עד 30 קומות.

<u>עיקרי מסמך המדיניות</u>: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחיים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

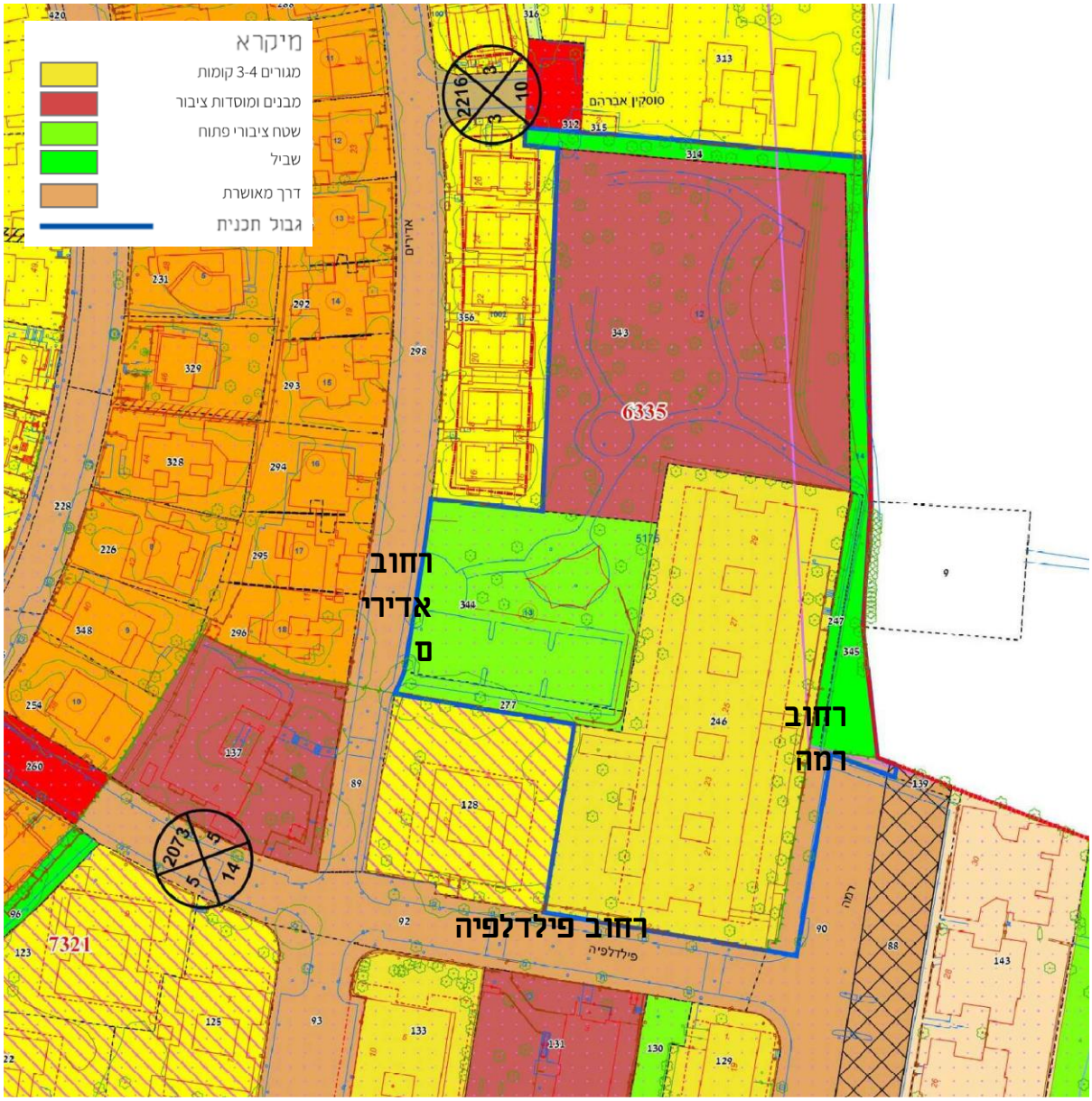
<u>יחס המדיניות למרחב זה</u>: המלצת המדיניות הינה הריסה של מבנה השיכון ברמה 29-21.
המדיניות המליצה על חיבור רחוב רמה לרצועת הנופש, רחוב רמה ורחוב פילדלפיה נקבעו כרחוב מקומי ברוחב 16 מ'. ציר בכיוון צפון-דרום (בין המבנים הקיימים) סומן כטבע עירוני מותאם נגר המבוסס על חיבור בין השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה.

## מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית 30/01/1. התכנית מאפשרת עבור רמה 29-21 תוספת 32 מ"ר ליח"ד.
2732 הרחבת דירות שינוי לתכנית , 30/01/16, 757, 30/01/6.
יעוד קיים: רמה 29-21 - אזור מגורים 4-3 קומות
שב"צ, שצ"פ ושביל
שטח התכנון: 13.685 דונם

תכנית ג'1 – יציאות לגג

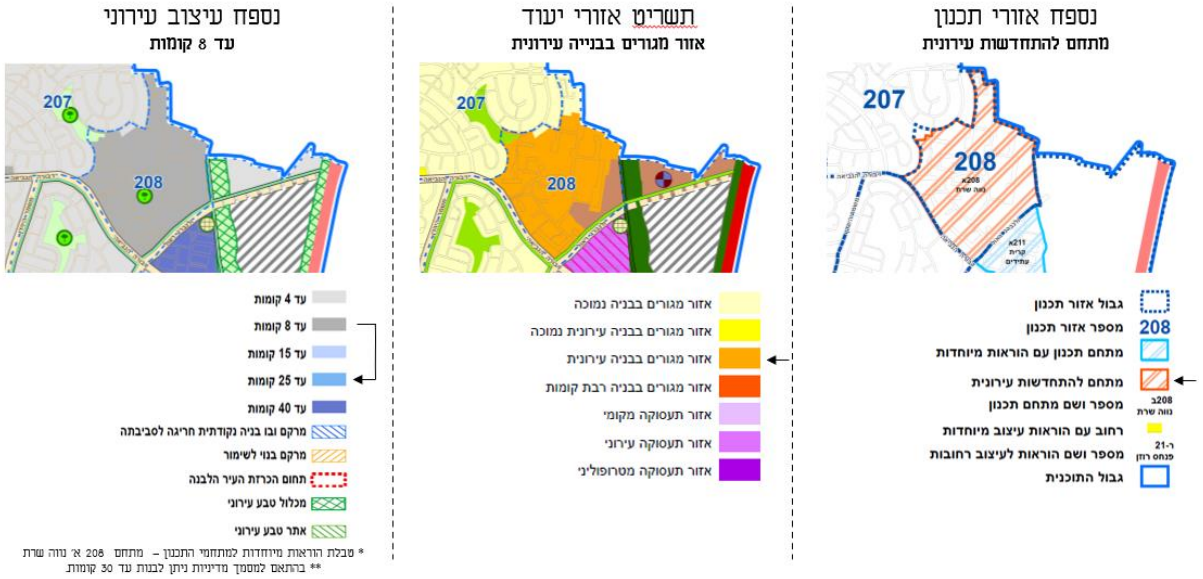
תכנית ע'1 – בנית מרתפים

תכנית מצב מאושר:




**תכנית המתאר תא/5000:**

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'.
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות.
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם.
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת,208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית'.




## מצב תכנוני מוצע:

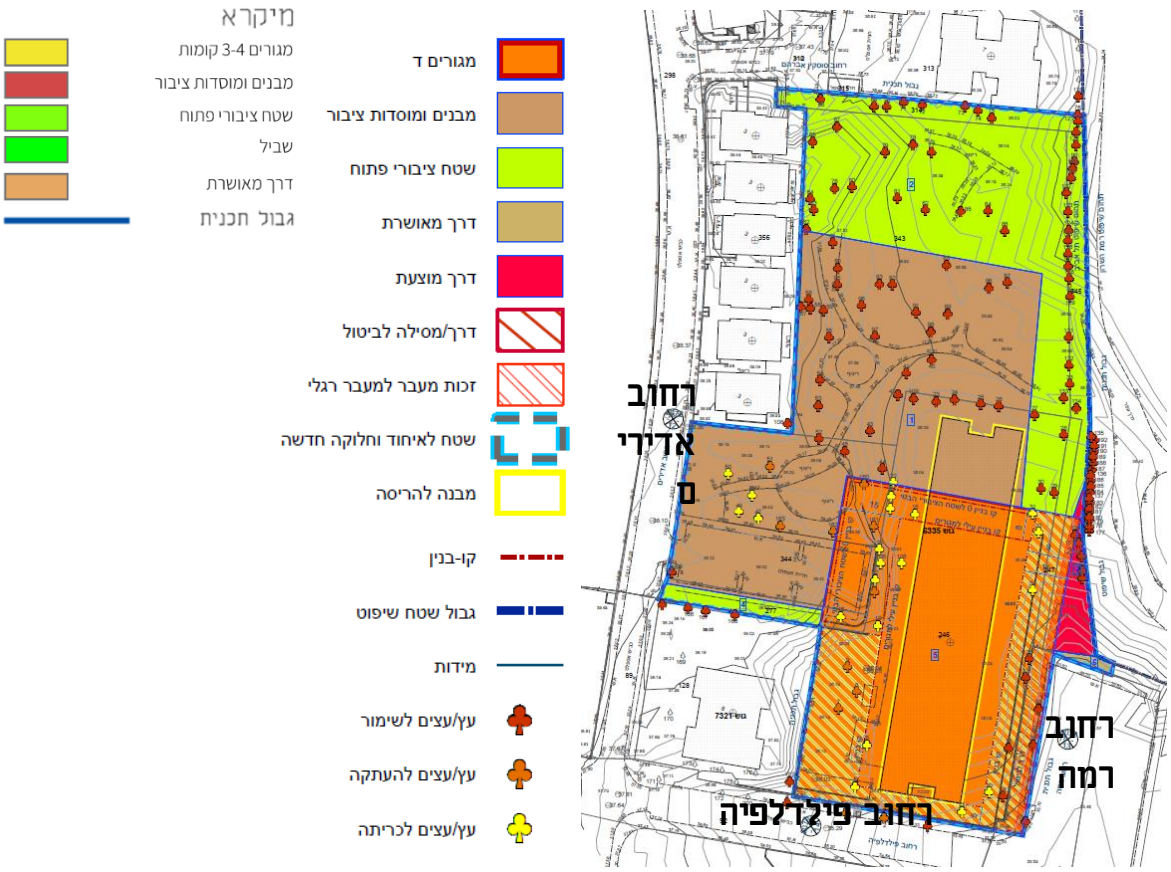
<u>מטרות התכנית –</u>

1. התחדשות עירונית במרחב התכנון באמצעות פינוי בינוי של מבנה רכבת בן 4 קומות ובו 85 יח"ד ובניית 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובהם 239 יח"ד
2. שימור מקבצי עצים בעלי ערכיות גבוהה, המהווים טבע עירוני משמעותי ומפותח על ידי הצרחת השטחים במצב המאושר בין השצ"פ לשב"צ כך שמסת העצים לשימור ממוקמת ביעוד שצ"פ.
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. התכנית כוללת מגרש למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח. שטחים ציבוריים בנויים במרחב התכנון לפינוי-בינוי ביעוד מגורים ד'.

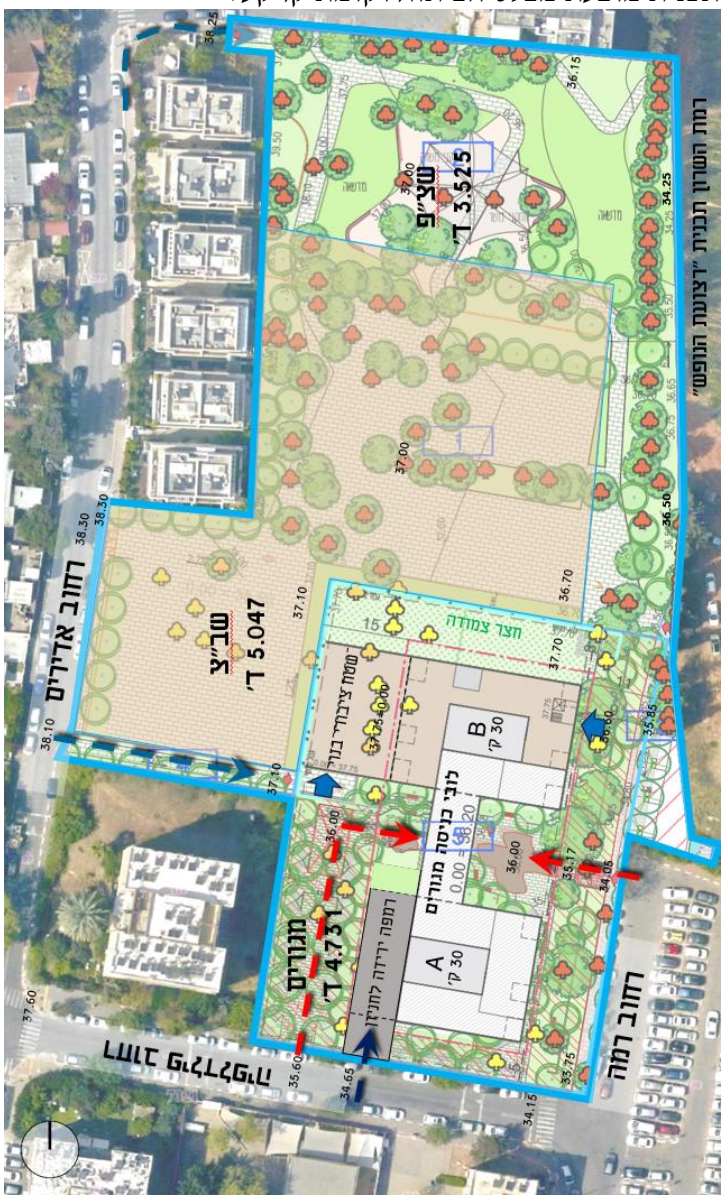
<u>עיקרי הוראות התכנית -</u>

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך בשטח התכנית.
2. קביעת מבנה להריסה והקמת מבנים חדשים תחתיו.
3. קביעת התכליות בייעוד המגורים וקביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית. סך הכל 239 יחידות דיור, מתוכן 15% יוגדו כדיור בהישג יד.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת גובה מותר לבנייה עבור המגדלים – קומת קרקע + 29 קומות.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש המגורים.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תשריט תכנית מוצעת :



תכנית מוצעת מפלס הפיתוח וקומת קרקע:




## מאזן יעודי קרקע:

| יעוד קרקע | מאושר | מוצע (טבלת הקצאה) | שינוי |
| --- | --- | --- | --- |
| שב"צ | 5002 מ"ר | 5047 מ"ר | +45 |
| שצ"פ | 2342 מ"ר | 3686 מ"ר | +1344 |
| שביל | 1231 מ"ר | - | -1231 מ"ר |
| דרך מאושרת | 270 מ"ר | 30 מ"ר | -240 מ"ר |
| דרך מוצעת | - | 191 מ"ר | +191 מ"ר |
| מגורים | 4840 מ"ר | 4731 מ"ר | -109 מ"ר |
| **סה"כ** | **13,685 מ"ר** | **13,685 מ"ר** | |

## טבלת השוואה:

**זכויות בניה (מעל הקרקע)**

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 150% | 600% (רח"ק 6) |
| | מ"ר | 7237 | 26886 מ"ר למגורים שטח כולל<br>1500 מ"ר לשטח ציבורי בנוי.<br>2868 מ"ר למרפסות |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | 39% | 30% |
| | מ"ר | 1877 | 700 ברוטו למגדל |
| גובה | קומות | ע+4 | 2 מבנים בני 30 קומות |
| | מטר | 13 | 116 |
| תכסית | | 39% | 40% |
| מספר יח"ד | | 85 | 239 |
| יח"ד בהישג יד (דב"י), | | | מתוכן, 36 יח"ד בהישג יד (דב"י),<br>המהווים 15% מתוך סך יח"ד |
| צפיפות | | 17.56 | 50.5 |
| מקומות חניה | | ללא | תקן חניה 0.8:1 |

<u>שטחים ציבורים</u>:
התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה ,
התכנית קובעת מגרש ציבורי בנוי בשטח של כ- 5 דונם ושטח ציבורי מבונה של 1500 מ"ר במגדל הצפוני .
תכסית הבנייה העל קרקעית לשב"צ לא תעלה על 70% וגובה הבינוי עד 10 קומות. שטח הבנייה מעל הקרקע עד 400% משטח המגרש ומתחת לקרקע. כל שאר ההוראות והשימושים (מלבד מה שפורט בטבלה 5) ליעוד של מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700). ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי בהתאם לתכנית צ' לעת מימוש המגרש.

תוספת רח"ק למבני ציבור (מרח"ק 2.7 לרח"ק 4) יאפשר ניצול מיטבי של המגרש הציבורי, במסגרת בדיקה תיכנונית מוקדמת שנערכה על ידי מחלקת מבני ציבור. ויענה על צורכי הציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה בסביבה.
בנוסף התוכנית קובעת זיקת מעבר לציבור בשטח שלא יפחת מ 1,500 מ"ר למעבר ושהייה של הציבור.

<u>תמהיל יח"ד</u>:
שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%

בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.
15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר פלדלת) בתכנית.
תמהיל יחידות הדיור הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 30 קומות. כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
מבוקשת הקלה של 5 קומות , מעבר לקבוע בתכנית תא/5000 ובהתאם למדיניות שכונת נווה שרת ולתכנית תא/5500 המופקדת, כך שסה"כ מספר הקומות יהיה 30 קומות. תוספת הקומות עד 30 קומות מאפשרת מבנים תמירים בתכסית מצומצמת יותר (כ- 700 מ"ר לכל מבנה כולל מרפסות ) ועל ידי כך להגדיל את שטח הקרקע הפנוי מבינוי לצורך פיתוח נופי לרווחת הציבור בזיקת מעבר.

| | |
| --- | --- |
| גובה קומות: | הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.<br>גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מ׳ ברוטו.<br>גובה הקומות למגורים בהתאם להנחיות המרחביות. עד 6 מ׳ לקומת הקרקע ועד 3.8 מ׳ לקומה טיפוסית. גובה הקומות העליונות יקבע בתכנית העיצוב. |
| גובה: | 116 מ׳ |
| תכסית | 40% |
| קווי בניין: | 15 מ׳ למערב, 8 מ׳ לצפון, 9 מ׳ למזרח רח׳ רמה ו-5 מ׳ לדרום רח׳ פילדלפיה. |

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>
התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע״י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה.
התכנית מציעה מרחב בבניה גבוהה בגבול העיר בקרבה לשצ״פים מטרופולינים.
הקמת 2 מגדלי מגורים בגובה עד 30 קומות (כולל קומת קרקע וטכנוית). ברח״ק 6.
עם מרחק מינימאלי של 17 מטר ביניהם עם אפשרות ללובי משותף בקומת הקרקע
בקומת הקרקע ובקומות מעליה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1500 מ״ר אותם ניתן לחבר לבינוי במיגרש השב״צ השכן.
קביעת רצועה בזיקת הנאה בצדו המערבי של מגרש המגורים נותן מרכב גישור להפרשי הגובה המבניים בין הבינוי המוצע לבינוי השכן קיים
השב״צ המוצע גובל בשצ״פ בצידו הצפוני ושומר על המצב הקיים בו צמודי הקרקע ברחוב אדירים סמוכים לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.
התכנית נותנת מענה לשטחי ציבור על ידי תוספת שטח ציבורי מבונה ועל ידי הצרחה בין שטח ציבורי פתוח לשב״צ, מה שיאפשר ניצול שטח ציבורי (בשל מקבץ עצים בוגרים קיים)
הגעה לרח״ק המירבי ותוספת רח״ק 1 מעל הרח״ק המירבי (התחדשות עירונית) תואמת את מסמך המדיניות בו מתאפשר בינוי עד 30 קומות, ובהתאמה לתכניות המקודמות בשכונה. כמו כן, תוספת הרח״ק מאפשרת את החזון העירוני לתוספת יח״ד ומיצוי הפוטנציאל התיכנוני ולאחר בחינת ההצדקה הכלכלית. יש לציין כי תוספת הזכויות בשכונה נבחנה גם לאחר בחינת שיקולים תחבורתיים ותנועתיים.

<u>חוו״ד היחידה האסטרטגית</u>:
תכנית רמה 21-29 שהינה תכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מציעה תוספת של 154 יח״ד , עפ״י בדיקת שטחי הציבור הנדרשים עפ״י תדריך הקצאות קרקע , משק בית ממוצע:2.9, יש צורך בשטח ציבורי בנוי: 1.8 דונם ושטח ציבורי פתוח: 2.2 דונם.

מכיוון שעפ״י חוות דעת צוות התכנון לא ניתן להקצות שטח קרקע ציבורי נוסף על השטח הקיים במסגרת התכנית, ומכיוון שעפ״י פרוגרמת שטחי ציבור שנערכה בשנת 2022 לשכונה קיים פתרון למוסדות הציבור שידרשו לאוכלוסיה חזויה בשכונה עפ״י תכניות קיימות ומתוכננות, והשטח הציבורי הפתוח המקומי הנדרש לאוכלוסיה חזויה יסופק, הוחלט:

1. להמיר את השטח לבנייני ציבור הנדרש לשטח ציבורי בנוי של 1,500 מ״ר המשולב בפרויקט הסחיר, מקדם ההמרה הינו 0.85 ולא 1 בשל אילוצים כלכליים של תכנית ההתחדשות העירונית והחשיבות הציבורית של מימושה. יש להבטיח התכנות לשלוש כיתות גן ילדים בשטח הציבורי הבנוי.
2. התכנית מנחה כי תינתן זכות מעבר ביעוד המגורים של לפחות 1.5 דונם בו ישולב פיתוח נופי שבא לידי ביטוי בנספח הבינוי המנחה ויקבע בתכנית העיצוב.

יש לציין שבהצרחת השטח ביעוד בנייני ציבור (כיום נטוע) עם השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, התכנית מאפשרת הקמת בית ספר שידרש לתושבי שכונה.

<u>בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) ) –</u>

מלאי דירות קיימות/מאושרת ומתוכננות בשכונת נווה שרת:

- 4,045 יח״ד בנויות
- 64 יח״ד בהיתר מאושר

- 1,349 יח״ד בתוכניות מאושרות
- 1,605יח״ד נוספות בתוכניות בהכנה

מלאי יח״ד דב״י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח״ד דב״י באזור התכנון:

- 121 יח״ד דב״י בתוכניות בתוקף
- 76 יח״ד דב״י בתוכניות בתכנון
- 41 יח״ד דב״י בתוכניות בטרום תכנון

<u>דיור ציבורי</u> - 78 יח״ד דיור ציבורי בנווה שרת. ( בהתאם לסקר חברתי שנערך המיתחם באוגוסט 2022 , השכירות במתחם היא שכירות פרטית .לא נמצא כל מידע על דיירים המתגוררים בדמי מפתח ,בדיור ציבורי או בשכירות מסובסדת( למשל ע"י חברות ציבוריות כמו עמידר או עמיגור.)

תמהיל יחידות הדיור הקיים:

- כ־23% מהדירות בגודל מעלל 100 מ"ר
- כ־17% מהדירות בגודל 85–100 מ״ר
- כ־32% מהדירות בגודל 50–85 מ״ר
- כ־27% מהדירות בגודל 20–50 מ״ר

**<u>תמהיל שטח דירות</u>**
התכנית תציע תמהיל שטח דירות מגוון:
ההוראות יתייחסו ל 85% מהדירות בשטח פלדלת (עיקרי+ממ״ד) ובשאר הדירות תתאפשר גמישות בתכנית העיצוב:

שיעור יח״ד ששטחן עד 65 מ״ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח״ד ששטחן 66 מ״ר ל-85 מ״ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ״ר)
שיעור יח״ד ששטחן 86-105 מ״ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ״ר)
שיעור יח״ד ששטחן מעל 106 מ״ר לא יפחת מ 10%

יש לציין שתמהיל זה תואם לצרכים של שכונת נווה שרת בכך שנותן דגש לדירות הבינוניות, ובמיוחד לדירות בינוניות גדולות שבמצב הנוכחי קיים בהן מחסור (100-85 16.7%מ״ר)

**דיור בהישג יד**

- 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית, יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח״ד גדולות במיוחד (מעל 120-100 מ״ר, לפי העניין: שטח עיקרי וממ״ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב״י ע״פ סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב״י ושטחן שלא יפחת מ- 3150 מ״ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי.

**תנועה:**
התכנית מאפשרת מענה עתידי לחיבור רשת הדרכים מרמת השרון "רצועת הנופש" וחיבור לרשת הפנים שכונתית על ידי מתן אפשרות לפתיחת רחוב רמה לכיוון צפון והמשכיות של שביל אופניים והרחבת המדרכה עם זכות מעבר בתחום מגרש המגורים.
הסדרת חיבור דרך עתידית מרמת השרון לרשת הדרכים הפנים שכונתית ותוספת זיקת מעבר במגרש המגורים להרחבת זכות הדרך ברוחב 2 מ'.

1. עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8:1 ליח"ד ויהווה תקן מקסימום, קרי ניתן לרדת ממנו, יתאפשר תקן 0. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
2. לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.
3. עבור שימוש השטח למבנים ומוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.
4. חניות אופניים ודו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים.
5. מיקומם הסופי של חניות אופניים ודו גלגלי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות והמדיניות העירונית.
6. פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
7. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.
8. פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אגף התנועה.
9. תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע ממגרש המגורים אל המגרש הציבורי.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 10.7.22, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה, חן אריאלי סגנית ראש העירייה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. להלן המתווה שאושר בתת הועדה:

<u>אבני דרך מרכזיות למתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור מוצע:</u>
**כללי**: מפגש פרונטלי לעדכון בסטטוס תכניות התחדשות בשכונה בשיתוף ועד שכונת נווה שרת הנבחר (יערך בתאריך ה-11.7.22)

| נושאים לשיתוף | קהל יעד | אופן השיתוף | מועד |
| --- | --- | --- | --- |
| הצגת חלופות התכנית | נציגות | מפגש פרונטלי | לפני פורום מה"ע |
| הצגת התסקיר החברתי, חלופות התכנון, זכויות קשיש | בעלי ושוכרי הדירות (כמחצית מתגוררים) | מפגש פרונטלי | לפני פורום מה"ע |
| זכויות קשיש | אוכלוסייה מבוגרת (רוב הבעלים) | בהתאם לצורך ובשיתוף הנציגות | |

- **נושאים לשיתוף**: דיור להשכרה ארוכת טווח ו/או דב"י, אפשרות לדיוריות, הוספת שימוש למסחר, גובה הבינוי המתוכנן, שטח גינה משותף. ההקצאה לבית ספר יסודי היא די חלוטה ואין גמישות למיקום אחר בשכונה.
- מפגשים/עדכונים נוספים לחברי הנציגות יערכו בהתאם לאבני הדרך (הפקדה, התנגדויות, עררים, מתן תוקף...)
- במסגרת עבודה של עו"ס קהילתית- יובהר האם ישנה נציגות מוסכמת והמבנה שלה

מפגש עם הנציגות נערך במועדון לקשיש ברחוב רמה 5 בתאריך ה-8.11.22 בשיתוף יועצת חברתית מטעם היזם לורית ליבוביץ, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו הגיעו כ-11 דיירים מרמה 21-29. עלו סוגיות הבאות: רצון הדיירים לבניה חדשה בתחום החורשה, הסבר מהו דב"י ולמי מיועד, חוסר שביעות רצון הדיירים מחזית מסחרית, מדוע נדרשות הקצאות למבני ציבור, מהי קרן הונית, הסבר

על הנחות בארנונה וסל התמורות לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע ולוחות זמנים משוערים עד למתן תוקף לתכנית.
מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי המרחב.
בעקבות מפגש הנציגויות הוחלט שלא לשלב חזית מסחרית בקומת הקרקע, אלא שימושים ציבוריים.
וזאת בין היתר לאור המסחר העתידי לאורך רחוב אלמגור ובתכנית רצועת הנופש.

מפגש הכנה למפגש כלל הדיירים נערך עם הנציגות במשרד היזם בתאריך ה- 22.1.23 בהשתתפות יועצת חברתית מטעם היזם ונציגי היזם. השתתפו 8 דיירים. במפגש הוצגה התוכנית ועלו הסוגיות- לוחות זמנים לקידום התוכנית ואופן העבודה מול העירייה.

מפגש לכלל הדיירים נערך במתחם ה"סיטי זון" בתאריך ה- 19.2.23 בשיתוף נציגי היזם, משרד האדריכלים, עו"ד ב"כ הדיירים, יועצת חברתית מטעם היזם, מינהל השירותים החברתיים, המח' להתחדשות עירונית וצוות התכנון. למפגש הגיעו 37 דיירים מרמה 29-21. המפגש התנהל במתכונת של שולחנות עגולים. תחילה הוצגו במליאה עיקרי התוכנית המוצעת והמלצות הסקר החברתי שנערך במתחם, לאחר מכן המשתתפים חולקו ל3 שולחנות עגולים ועברו ביניהם בקבוצות קטנות. נושאי השולחנות: התכנון המוצע, זכויות דיירים בהתחדשות עירונית ונושאים כלליים בהתחדשות עירונית.
עלו הסוגיות הבאות: רצון לקידום התוכנית במהירות, דאגה שצירוף פילדלפיה 4 יפגע במהירות קידום התוכנית, הסבר אודות דב"י, קרן הונית, זכויות קשישים בהתחדשות, דמי שכירות במהלך הפינוי, מדיניות תכנון שכונת נווה שרת, צפי להתחדשות מתחמים אחרים בשכונה בשנים הקרובות, סוגיות חניה ותנועה ברכב פרטי.

**עבור רמה 29-21 בלבד** נערך נספח חברתי בנובמבר 22 על ידי אהובה וינזדור מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות בתחום התכנית:

| **המלצה** | **הנחיות בתכנית** |
| --- | --- |
| ליווי חברתי<br>• עדכון הדיירים ובעלי דירות שגרים מחוץ למתחם על התקדמות וזכויות בתהליך<br>• סיוע במציאת דירה חלופית ובהתארגנות למעבר<br>• תמיכה וליווי עו"ס לדיירים קשישים<br>• סיוע לשוכרים במציאת דירה | • בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור<br>• המשך ליווי חברתי ע"י עו"ס קהילתית ממינהל שירותים חברתיים ויועצת חברתית מטעם היזם. |
| תכנון פיזי<br>• שיתוף בעלי הדירות בתהליך התכנון<br>• אפיון והתאמת המרחב הפתוח לשימוש האוכלוסייה העתידית<br>• התאמת המרחבים המשותפים בבניין לצרכי הדיירים הקיימים והמצטרפים<br>• תכנון מרחב ציבורי מזמין ומאפשר מפגשים | • בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור, בעקבות המפגש הראשון שונתה התוכנית כך שתכיל שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע ולא שטחי מסחר.<br>• בשטח התוכנית תישמר חורשת עצים ותיקים בעלת ערך נופי, יפותחו שטחים פתוחים, מגרשי ספורט ומעברים |
| **מעורבות קהילתית**<br>• עדכון תושבי השכונה לגבי התקדמות התוכנית<br>• ניהול של תקופת הבניה בבטיחות ובמינימום הפרעות לשכנים<br>• התאמת תשתיות לכמות האוכלוסייה<br>• שיתוף ועד השכונה | • נערך עדכון בתאריך 11.7.22 לועד השכונה לגבי סטטוס תכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת |

פגישות עם נציגות בעלי הדירות ועו"ד

| תאריך | מפגש |
| --- | --- |
| 16/06/2024 | פגישה עם נציגות בעלי הדירות |
| 13/10/2024 | פגישה עם נציגות בעלי הדירות |

עידכוני דיירים

| תאריך | אופי |
| --- | --- |
| 04/2023 | עידכון בכתב |
| 27/07/2023 | עידכון בכתב |
| 07/11/2023 | עידכון בכתב |
| 02/06/2024 | עידכון בכתב |
| 08/01/2025 | עידכון בכתב |
| 10/04/2025 | עידכון בכתב |
| 02/07/2025 | עידכון בכתב |
| 28/09/2025 | עידכון בכתב |
| 25/01/2026 | עידכון בכתב |

**שיתוף ציבור לתאריך 30.04.2026:**
המפגש התקיים במטרה להציג לדיירי המתחם והרחובות הסמוכים את התוכנית לקראת עלייה לוועדה.
השתתפו - נציגי היזם והעירייה ובנוסף היו גם באי הכח של הדיירים ו-30 דיירים וחברי נציגות.
מהלך המפגש - לאחר פתיחה הציג אדריכל התוכנית את התכנון המוצע, והסביר את השינויים בתחומים בהם משפיעה התוכנית כגון תנועה, שמירה על השטח הפתוח, נפח וגובה המבנים, שטחים ציבוריים מבונים וכו׳.
שאלות התושבים התמקדו בעיקר בזמן הרב שהם ממתינים לקידום התוכנית (כ-15 שנים), במצב התחזוקה של הבנין, שלמרות תיקונים חוזרים ונשנים מצד ועד הבנין והיזם לא ניתנים לתיקון (צנרת ביוב, מרצפות, שורשי עצים וסדקים) ומהווים מעמסה כלכלית על בעלי דירות מוחלשים, וכן בקושי בהגעה למקלט עבור תושבים מבוגרים בקומות גבוהות ובכך שהמיגון הקיים אינו תקני. בנוסף עלו שאלות ביחס לגודל ושימוש השטחים הציבוריים המתוכננים בקומות התחתונות של מגדלי המגורים, בכביש המתוכנן המחבר לרמה״ש, ובלוחות הזמנים הצפויים להמשך. לסיכום ביקשו הדיירים מנציגי העירייה להשמיע את קולם מול הנהלת העיר על מנת לקדם את הפרויקט במהירות האפשרית ותוך התחשבות במצבם הקשה של דיירי המתחם.

## חוו״ד תחבורתית :

ע״י יועץ התנועה רענן גלר ממשרד אמי מתום מהנדסים ויועצים בע״מ
אושר ע״י אגף התנועה.

### 1.רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון מזרח העיר , המגרש ממקום צפונית לרחוב פילדלפיה ומיזרחית לאדירים מערבית לו רחוב רמה .
המתחם נמצא כ 700 מטר מקו ירוק עתידי ושבילי האופניים הסמוכים אליו.
תחנת עתידים של קו המטרו תבנה כ 1200 מטר מהמתחם .
היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט בהתאמה לדיונים שנערכו מול צוותי העירייה וכוללים את השימושים הבאים:
מגורים : כ -203 יח״ד+ 36 יחידות דב״י סה״כ 239 יח״ד ו- 1500 מ״ר שטח ציבורי

### 2.תקני החניה:

בהתאם למדיניות העירונית תקן החניה עבור שימוש המגורים הינו 0.8 ליח״ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר (כתקן מירבי) .

### 3.תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתחבר באמצעות רמפה מרחוב פילדלפיה מדרום.

היצע החניה עבור האופניים יוסדר חלקו במרחב הפיתוח, חלקו בחדרי אופניים במפלס הקרקע וחלקו במרתפי חניה כאשר הגישה תתאפשר באמצעות מעלית.
פתרון לפינוי אשפה מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה וכולל מענה פינוי אשפה בתת הקרקע .
הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ 201 מקומות חניה לרכבים ו 488 מקומות לאופניים.

**4.מערך הולכי רגל:**
מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות ברוחב 5 מטר לאורך רחוב רמה (כולל 2 מטר בזיקת מעבר) 3 מ׳ לאורך רחוב פילדלפיה מדרום ורחוב אדירים ללא שינוי מהמצב הקיים. מתאפשרות רצועות גינון ופיתוח רחבות ושבילי הולכי רגל. במסגרת התכנון מוצעת זיקת הנאה בחזית מזרחית ברחוב רמה ברוחב 9 מטר לטובת גינון .

**5.שבילי אופניים:**
שביל אופנים מתוכנן נמצא ממזרח לפרויקט לאורך רחוב רמה בצידו המיזרחי וישרת את הפרויקט , הגישה משביל האופניים אל המתחם תהיה מכיוון צומת הרחובות פילדלפיה רמה אחרי שהרוכבים יחצו את הכביש. במתחם, רוכבי האופניים יוכלו לקשור את האופניים אל מתקני קשירה שיהיו באזור הפיתוח או לרדת באמצעות מעלית ייעודית אל מפלסי החניון בתת הקרקע לחדר אופניים.

**6.תחבורה ציבורית:**
הפרויקט משורת ע״י מערך תחבורה הציבורית הכולל תחנת אוטובוס ברחוב בית אל מדרום , הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג מדרום ותחנת מטרו בעתידים גם היא מדרום . שרותי תחבורה אלו ישמשו הן כממשק עבור תנועה מקומית שכונתית והן כממשק עבור תנועה מערכתית אזורית.

**7.סיכום:**
הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו, מימוש הפרויקט מאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ושבילי הולכי רגל פנימיים במגרש

**חו״ד סביבתי:**
(מירי אידלסון - ממונה תכנון סביבתי עיריית ת"א יפו)

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה.
לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

- מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית.
- מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, בדיקת
- סוג קווי מתח בסביבת ומשמעות תכנונית
- פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגזוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות המוצעים לא יהוו מגבלה על השטח החום שבתחום הקו הכחול/שטחי ציבור מבונים.
לשלב היתר הבנייה: יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העצוב ויוגשו חו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

**חוות דעת כלכלית:**
לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1 , מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית

הוגש דוח כלכלי לתקן שמאי 21.1, הכולל בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט במסגרת התחדשות עירונית (פינוי־בינוי), שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעם היזם.

הבדיקה הכלכלית נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה, וממצאיה מצביעים על פערים מהותיים במספר פרמטרים מרכזיים, ובכלל זה, עלויות הבניה, מחירי המכירה, וכן הנחות ביחס לשטחי הבנייה המוצעים.

פערים אלו משפיעים באופן ישיר על תחזית ההכנסות וההוצאות ועל רמת הרווחיות הצפויה של הפרויקט.

הרווח לאחר היטל השבחה כפי שהוצג בדוח כלכלי יזם עומד על 10% לעומת רווח שלילי (כ- 3%-) בדוח עירייה.

**חוות דעת בניה ירוקה וקיימות איכות סביבה:**

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

**ניקוז וחילחול:**

א. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ״א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

**מרפסות:**

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין / לגבול המגרש.
לא תותר הבלטת מרפסות יותר מ- 2 מטר מעבר לחזית הבניין.

**שמירה על עצים בוגרים**

התקיים סיור בשטח התוכנית יחד עם האגרונום העירוני וצוות התכנון.
סוגי העצים העיקריים בתחום התוכנית הם: ברוש מצוי, פיקוס בת־שקמה, ינבוט לבן, כסיית האבוב, צאלון נאה וסיגלון עלי־מימוסה.
מצב בריאות העצים משתנה, כאשר מרבית העצים הבריאים סומנו לשימור.
הגן הציבורי נקי, מטופל ומושקע.
צפיפות העצים גבוהה ואינה מאפשרת לחלק מהעצים להתפתח באופן מיטבי, בעיקר לעצים צעירים שנשתלו בשנים האחרונות. בצדו הדרומי של הגן מרבית העצים צעירים, ואילו במרכזו ובחלקו הצפוני מצויים עצים גדולים ובוגרים, ובהם ינבוט לבן, פוטולקה דו־ביתית, פיקוס בת־שקמה ועוד.
מומלץ לשמר את כלל העצים בתחום הגן.
יש לשמור על אזור שורשים מוגן, בהתאם לטבלה, עבור העצים המיועדים לשימור הן במגרש הנידון והן במגרשים הסמוכים.
כמו כן, אין לתכנן חפירה בתחום אזור השורשים המוגן לעומק העולה על 0.2 מ׳.
בשטח השצ״פ לכיוון מזרח קיימת שדרת ברושים מצויים הכוללת 45 עצים ברמות בריאות שונות — כולם מיועדים לשימור.
נתוני סקר העצים
סך כל העצים בסקר: 152 יח׳
סך כל העצים לשימור: 120 יח׳
סך כל העצים לכריתה: 21 יח׳
סך כל העצים להעתקה: 11 יח׳
במקרים מיוחדים בלבד, שבהם יידרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן לשימור או להעתקה, ניתן יהיה לבצע שינוי סיווג במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היערות. שינוי כאמור לא ייחשב סטייה מהוראות תוכנית זו, ובלבד שלא יעלה על 20% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור או להעתקה.

**זמן ביצוע**: כ-15 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| **זיהוי התכנית** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| מספר התכנית<br>507-1485713 | שם התכנית<br>תא/מק/5175<br>התחדשות עירונית רמה 21-29 | מגיש התכנית<br>1. הוועדה המקומית תל אביב יפו<br>2. אדם שוסטר | עורך התכנית<br>כנען שנהב אדריכלים בע"מ |

| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ 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** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

| | תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בשטח כולל בן כ-13.610 דונם המצוי בין הרחובות רמה, פילדלפיה ואדירים. התכנית קובעת את הריסתו של המבנה הטורי הקיים הכולל 85 יח"ד והקמת שני מבנים בני 30 קומות (25 קומות ו-5 קומות בהקלה לפי החוק) שבהם 239 יח"ד (שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף קובעת התוכנית מגרש ביעוד קרקע שב"צ ומגרש ביעוד קרקע שצ"פ (מיקום השב"צ והשצ"פ במצב הנכנס הוצרחו לטובת שמירה מרבית על עצים בערכיות גבוהה) בנוסף קובעת התוכנית דרך מוצעת המהווה חיבור לציר תנועה עתידי בצפון רחוב רמה לכיוון רמת השרון. | 62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

| | הסעיף תראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| | **תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מוקדמות למתחמי התכנון. | **208 א' – נוה שרת אזור מגורים בבניה עירונית** | **יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2.** | + התכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנוות שכת שאושרה בועדה המקומית בשנת 2014 ועודכנה בשנת 2022, לפיה תתאפשר בניה עד 30 קומות. (25 קומות לפי תא/5000 + 5 קומות נוספות לפי סעיף 62א(א)(9)). |
| | | | **בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליות שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.** | |
| | **קביעה הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי:**<br><br>- מתחם התחדשות עירונית | **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית. | 5.3.2(ח) – על אף האמור בסעיפים (ג) ו- (ד) לעיל, במתחם התחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלת על האמור בסעיפים אלה. (הוראה מיוחדת – רח"ק 6 וקפיצה של 2 דרגות גובה מעד 8 בנספח העיצוב העירוני לעד 25 קומות). | + |
| | **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית. | 3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית. | + |
| | **קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית. | **שימוש ראשי – סעיף 3.2.4(א)(1)- מגורים**<br><br>**סעיף 3.2.4(ג)(2)- צפיפות לא תפחת** | +<br><br>+ |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | **מ-18 יח"ד לדונם נטו** | |
| תכניות מעל 100 יח"ד – 3.2.1(א)(2) | **לפי תשריט אזורי היעוד:** מגורים – יאזור מגורים בבניה עירונית' | **לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיור**<br><br>**סעיף 3.2.1(א)(3)-** תכנית הכוללת יותר ממבנה אחד רק אם יובטח בהוראותיה כי הבינוי לא יצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו. | +<br><br>+ |
| **קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br>(פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) | **שימושים נוספים** בהתאם לאזור חייעוד מגורים בבניה עירונית **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי חייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות. | 3.1.1(ו) מבנים ומוסדות ציבור. | + |
| **קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית | 3.2.4 (ב) שטחי בניה במגרש מעל 1.5 דונם רח"ק בסיסי: 2.5, מירבי: 4.<br><br>3.1.3(א) – תנאי לרח"ק מירבי הקצאה לצרכי ציבור.<br><br>3.1.3(ג)(1)-(2)- תרומה משמעותית למרחב הציבורי.<br><br>3.1.3(ג)(3) - דיור בהישג יד. | +<br>התכנית קובעת רח"ק 6<br><br>+<br>התכנית קובעת הקצאת שטח ציבורי מבוגה בהיקף 1500-מ"ר והגדלת שטח השצ"פ.<br><br>+<br><br>+<br>15% יחיי"ד בהישג יד |
| **קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4**<br>פרוט 8 התנחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | סעיף 3.1.4(א) – בתכנית תחלה על מתחם המפורט בטבלת הזוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי, בתיקף שקבוע בטבלה הנ"ל (טבלה 5.4 קובעת באזור 208א רח"ק 6).<br><br>סעיף 3.1.4(ת) תוספת רח"ק עבור מרפסות.<br><br>סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק עבור מצללות לשימושים ציבוריים | +<br>התכנית קובעת שטחי בניה ברח"ק מירבי 6<br><br>+<br><br>+ |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | סעיף 3.1.5(א)- שטחים בתת הקרקע לפי תא/5000.<br><br>3.1.5(ה) לא ניתן בתכנית עתידית או בחיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע | +<br><br>+ | השטחים בתת הקרקע לפי סעיף 3.15(א) עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע ואילו יתר ההוראות לפי ע1. |
| 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.<br><br>**אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.<br><br>**עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם להוראות סעיף 5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. מתחם 208 א' עד 30 קומות. | **4.2.2(א)(3) – בדיקה תכנונית בשל בינוי גובל תנמוך ביותר מ-8 קומות.**<br><br>**4.2.2(ב) –** תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות - נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות נספח אקלימי.<br><br>**4.2.2(ג) –** גובה הבניה<br><br>**4.2.6(א) בתכנית החלת על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4, בהיקף שקבוע בטבלה חנ"ל. סעיף 5.4 - אזור תכנון 208 א' – אזור בבניה עירונית – בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב). | +<br><br>+<br><br>+<br><br>+ | **הפתרון שקובעת התכנית לבינוי גובל קיים שהפער בינו לבין הבינוי בשטח התכנית עולה על 8 קומות הוא קביעת רצועה בזיקת הנאה בין שטח התכנית לבין הבינוי הקיים הגובל עם התכנית.**<br><br>תתכנית כוללת נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי<br><br>התכנית כוללת הוראות לבניה בגובה של עד 30 קומות (25 קומות + 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לתוק). |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)<br><br>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | +<br><br>+ | מסמכי התכנית כוללים הוראות בדבר קווי בניין וזיקות הנאה. |
| **הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הכורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה | **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית. | מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית | + | בהתאם לחו"ד היחידה האסטי: התוכנית מקנה 1500 מ"ר שטח ציבורי מבונה. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | | מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) | |
| **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | **בכל שטח התוכנית** | סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).<br><br>סעיף 3.5.1(ב)<br><br>סעיף 3.5.1(ג)(1) – מגרש בייעוד מוסדות ומבנה ציבור העולה על 2 דונם התכנית תקבע הוראות ביחס לחניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. | +<br>התוכנית כוללת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ -5 דונם ובנוסף 1500 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע והראשונה של מבני המגורים.<br><br>+<br>תתכנית קובעת רח"ק 4 לצורך תכנון מיטבי<br><br>+ |
| **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** | **בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט** | סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל | + |
| **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק רחוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה<br>קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) | אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.<br><br>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חייעודים הרלבנטיים בונוכניות מאושרות | הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות,<br><br>כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).<br><br>סעיף 3.6.1(ג)(8) | <br><br>+<br>התכנית כוללת נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי |
| | | סעיף 3.6.11 - שטח פתוח מקומי (התכנית כוללת שצ"פ)<br><br>סעיף 3.6.14 – התכנית כוללת רחוב מקומי - רחוב רמח<br><br>סעיף 3.6.14(ב) – מפקדת התכנית בכפוף לבדיקת תכנונית באשר להבטחת רוחב מדרכות של 5 מטרים ולאפשרות להבטחת תשתיות נאותות לשבילי אופניים. | +<br>התכנית כוללת שצ"פ בגודל כ 3.6 דונם.<br><br>+<br><br>+ |
| **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חנייה (3.8.7) | **נספח תחבורה** | 3.8.1 כללי.<br>3.8.1(ח) - הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יחידות דיור, רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין | +<br>התכנית מוסיפה למעלה מ- 100 יח"ד והוכנה חוות דעת תחבורתית. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית....". | |
| | | 3.8.2(ח) – דרך מקומית - רחוב רמה. | + התכנית מקטינה את זכות הדרך של רחוב רמה ומתווה דרך חדשה לטובת הארכת רחוב רמה שנועדה להתחבר להמשכו של רחוב רמה שאושר בתכנית אחרת. |
| | | 3.8.7 - תקן חניה | + תקן חניה 0.8:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אופנועים (אופניים עפ"י התקן. |
| **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניה ירוקה (4.4.3)<br>תנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>~~**השמכות לסטטוס מהוראות סעיף 4.4**~~ | **בכל שטח התוכנית** | סעיף 4.4.1(ח) - תכנית בעלת השפעה סביבתית שכן חיא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה. | + |
| | | ~~סעיף 4.4.2~~<br>חוות דעת סביבתית | +<br>**התכנית כוללת חוות דעת סביבותית** |
| | | 4.4.3<br>בניה ירוקה | + |
| | | 4.4.4<br>תנחיות מרחביות | + |
| | | 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית | + |
| **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>תשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | ניקוז 4.6.4(א) בכל תוכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. | + התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. |
| | | 4.6.4(ב)+ 4.6.4(ג) - ניקוז | + התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניקוז וניהול מי נגר. |
| | | 4.6.5 (א)(ב)(ד)-(ו) - ביוב | + |
| | | 4.6.6 - תשמל | + |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | 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 הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | + |
| | **סעיף קטן (א)(9)** | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות') | + התפנית כוללת הקלה בקומות מ – 25 ל-30 קומות. |
| | **סעיף קטן (א)(19)** | קביעת הוראות לעניין חריסת 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 ועדת מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | |
| מהנדס הוועדה: | | |
| שם ושם משפחה<br>אודי כרמלי, אדרי' | חתימה | תאריך<br>6.5.2026 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | |
| שם ושם משפחה<br>הראלה אברהם אוזן, עו"ד | חתימה | תאריך<br>6.5.2026 |

רן ברעם | 2017

**העתקים**
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון)

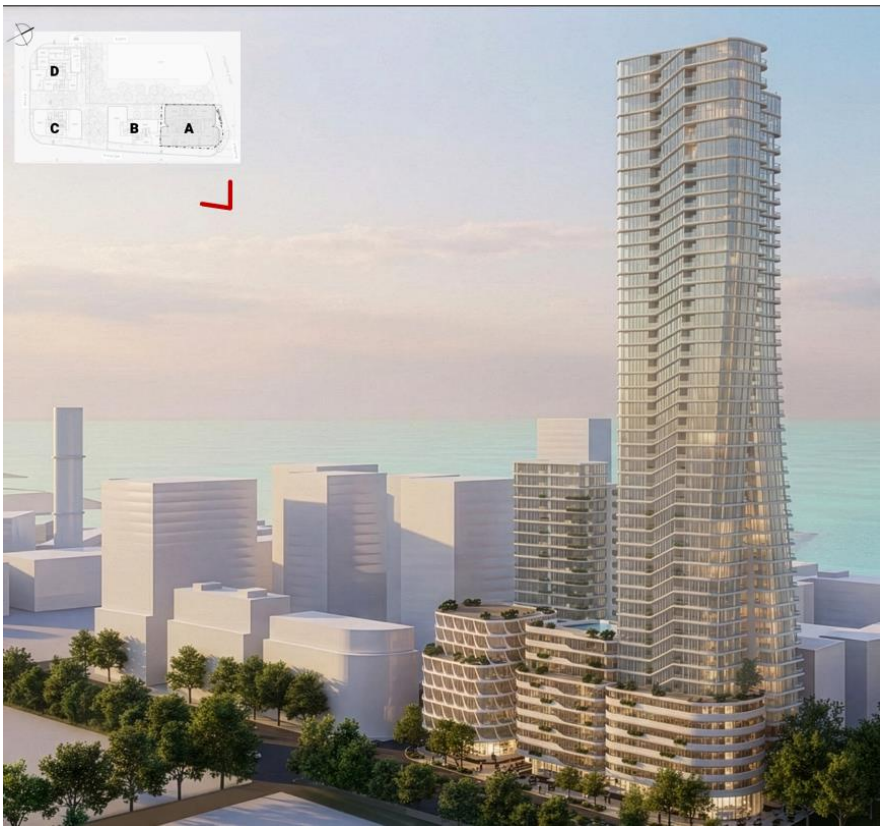
מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

1. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
2. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה , כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

**בישיבתה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

הנושא ירד מסדר היום

מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו
**הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**
**תא/תע"א/4444/ 1 (2208)**
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב
מגרש 2208




דן אלקטרה שדה דב, יסקי מור סיוון , בהא מילחם, סטודיו WAWA

חלק א - פרטים כלליים

**1.1** זיהוי התכנית

**שם התכנית:** תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מרכז רובע שדה דב תא/4444/1 (להלן – תוכנית העיצוב)
**מספר התוכנית:** תא/ 4444/ 1
**גורם מאשר:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

**1.2** מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית: תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

**1.3** מקום התוכנית

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו**
**רובע:** 1 צפון
**שם השכונה:** שדה דב מרכז
**תיאור מקום:** גבול בצפון: רח' איינשטיין; בדרום: רח' שדרה 4; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: רח' 6
**רשימת גושים וחלקות:** גוש 6900 חלקה 23
**שטח התוכנית:** 6.153 דונם
**תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:**

**1.4** מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 21
2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 – 18.02.2026 מהדורה 1 , 11 עמודים.

**1.5** יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

**יזם:** דן אלקטרה שדה דב **עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:**

| מקצוע | תפקיד | שם | כתובת | טלפון | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|
| **אדריכלות** | עורך ראשי | יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים | בן גוריון 1 בני ברק | 03-615800 | rishuy@m-y-s.com |
| **נוף** | יועץ נוף | בהא מילחם | רבי פנחס 4 , תל אביב-יפו | 0508580067 | baha@bahamilhem.com |
| **תנועה** | יועץ תנועה | דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים, אבירם אגאי | בן גוריון 2 רמת גן | 03-7554444 | aviram@dgsh.co.il |
| **סביבה** | יועץ סביבתי | סטודיו WAWA | קרליבך 27, תל אביב-יפו | 03-7325126 | sherry@gbwawa.com |
| **בנייה ירוקה** | יועץ בנייה ירוקה | אלפא ALFA | הדוגית 7, כפר ויתקין | 077-6150383 | yoav.tal@alfaprojects.co.il |
| **חשמל** | יועץ חשמל | טיקיון יעוץ ותכנון חשמל | ברגמן 2, רחובות | 08-931-0500 | yuval@tiktin.com |
| **מיזוג אויר** | יועץ מיזוג אויר | MEP- הרואק | האומנים 14 , תל אביב | 03-561-8087 | eharel@hrvac.co.il |
| **תברואה** | יועץ תברואה | א.פפיש ושות' מהדסים ויועצים | המגשימים 1, פתח תקווה | 03-6041125 | david@papish.co.il |

**1.6** יחס למסמכים אחרים:

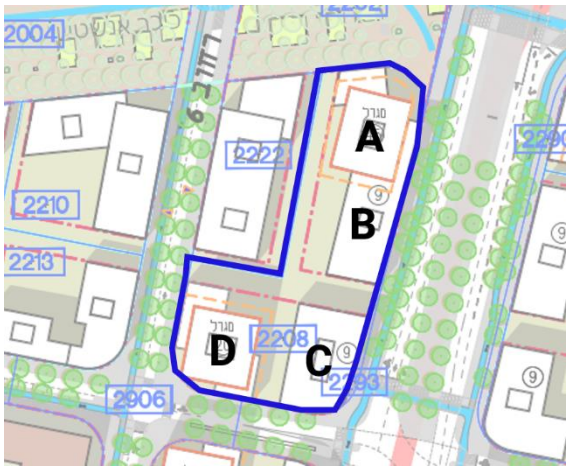
- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

**1.7** גמישות
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

**2.1** תיאור מצב השטח בפועל
התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב ופונה מבינוי. בשטח נעשים בימים אלו תכנון וביצוע של תשתיות ופיתוח אינטנסיביים– פינוי פסולת, בינוי התשתיות החדשות לרובע שדה דב, סלילת כבישים, קביעת מפלסים וקביעת מיקומי עצים לשתילה. לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

**2.2** תיאור כללי
במגרש מתוכננים 4 בניינים: שני מבנים בבינוי מגדלי: מגדל בן 45 קומות בפינה הצפונית, מגדל בן 20 קומות בפינה הדרום מערבית, ומבנה אחד מרקמי בן 9 קומות בכיוון מזרח. בנוסף, מבנה תעסוקה: מבנה בן 8 קומות בפינה הדרום מזרחית.
קיימת היצמדות של 75% בינוי לקו מגרש/קו בניין 0 בכל החזיתות ב-6 קומות ראשונות (מסד). הבינוי המזרחי לאורך אבן גבירול נסוג לאחור מעל 30.2 מ' עפ"י מדיניות מהנדס העיר. לכל הבניינים חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה הן לרחובות והן לפנים המגרש.
בחזית המזרחית החזית המסחרית מלווה בקולונדה בעומק של כ- 5 מ'.




הבינוי:
**A**- מגדל צפוני
**B**- מרקמי דרום מזרחי
**C**- מבנה תעסוקה דרום מזרחי
**D**- מגדל דרום מערבי

**<u>אפיון מבנים</u>**

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|
| **ייעוד** | מגורים | מגורים | תעסוקה | מגורים |
| **טיפוס בינוי** (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | מרקמי | מרקמי | מגדל |
| **מספר קומות** | 45 | 10 | 8 | 20 |
| **גובה** (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' | 180 מ' | 46.75 מ' | 43.25 מ' | 84.5 מ' |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מעל פני הים) | | | | |
| **תכסית** (מ״ר, ללא מרפסות) | 895 מ״ר | 980 מ״ר | 770 מ״ר | 750 מ״ר |
| **יחס תכסית / גובה** | 5 | 21 | 17.8 | 8.9 |
| **קומות מסד** (לא/כן+מספר קומות) | כן 6 | כן 6 | כן 6 | לא |
| **גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול** | 30.20 | 30.20 | 30.20 | - |
| **קו בניין קדמי** (אפס/גדול מ-5 מ׳) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **קולונדה** (כן/לא) | כן | כן | כן | לא |
| **מעבר מקורה (פסאז׳)** (כן/לא) | לא | לא | לא | לא |
| **שטחים ציבוריים בנויים** (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה) | לא | לא | לא | לא |

**2.3** מיקום וסוג שטחים משותפים
לכל בניין לובי מגורים/תעסוקה נפרד מהמסחר.
במתחם מתוכנן שטח לרווחת הדיירים בבניין **A** (מגדל) בקומה 10, ובבניין **C** בקומה 1 מעל לובי כניסה בקומת הקרקע
בקומות -2,-1 תחת מגדל **A** ומגדלון **D** מתוכננים חדרי האופניים של כלל המתחם (גם בפיתוח).
בנוסף, מעליות אופניים ישירות לחדרי אופניים תת קרקעיים מתוכננות בבניינים **A**,**D**.
במרתפים מתוכננים מחסנים עבור הדיירים , חדרים טכניים של הבניינים וכו

**2.4** תמהיל יחידות דיור

**טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר**

| **סוג** | **גודל** (מ״ר)[1] | **תמהיל נדרש** (% מסך יח״ד במגרש) | **כמות מתוכננת** (בחלוקה לבניינים) | | | | | **שטח ממוצע** (מ״ר)[3] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **בניין A** | **בניין B** | **בניין D** | **סה״כ** | **ב-%** [2] | |
| דירה קטנה | 30 - 60 | 25% | 86 | 24 | | 110 | 25.17% | 45 |
| דירה בינונית | 61 - 85 | 25% | 36 | 29 | 45 | 110 | 25.17% | 73 |
| דירה גדולה | 86 - 120 | 50% | 41 | 20 | 26 | 87 | 49.66% | - |
| דירה גדולה מאד | מעל 121 | | 96 | 6 | 28 | 130 | | |
| **סה״כ** | | | 259 | 79 | 99 | 437 | 100% | |

<u>הערות לטבלה 1א/ב</u>
[1] שטח עיקרי כולל ממ״ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
[2] סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב״ע
3 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 45 מ״ר ; דירות בינוניות – 73 מ״ר

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט** (אם לא מתוכנן יש לציין 0) | | | | | |
| **סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט** | | 130 | | | |
| | **בניין A** | **בניין B** | **בניין D** | **סה"כ** | **סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט) |
| **כמות** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **מיקום בבניין** (יש לציין קומות) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

## *1. העמדה ובינוי*

**1.1** מיקום בניינים

| מאפיין | תיאור |
|---|---|
| **מרחק בין מבנים באותו מגרש** (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | בין בנין B לבנין C יש כ- 17 מ' ,<br>בין בנין C לבנין D יש כ- 15 מ'. |
| **מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש** (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | המרחק לקו הבנין של המבנה במגרש 2222 ממערב 12 מ' שאר הצדדים בהפניה לרחובות |
| **בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש** (לא יפחת מ- 16 מ') | המרחק למגדל הקרוב הוא כ- 45 מ' |
| **גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט** (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים) | לא מבוקש גמישות במיקום המגדלים ביחס לשטח החיפוש בתשריט .<br>נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות |
| **אורך חזית בקו אפס לרחוב** (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%) | 75% |

**1.2** תנועה

| מאפיין | תיאור |
|---|---|
| **מיקום רמפה** | מיקום רמפת הכניסה הראשית מתחת למגדל D מרחוב 6<br>רמפת ירידה בין המפלסים השונים מתחת לבנין C |
| **מיקום חניות לאופנועים** | חניות אופנועים מפוזרות בקומות החניון |
| **מספר קומות חניון** | 6 |
| **תכסית קומות חניון** (מקס') | 80% 4,922.4 מ"ר |

**1.3** מפלסים וגובה קומות

| | מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|---|
| **מפלסים** (גובה אבסולוטי) | **מרתף 6-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -7.50 | -7.50 | -8.10 | -8.55 |
| | **מרתף 5-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -4.70 | -4.70 | -5.30 | -5.75 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **מרתף 4-**<br>(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -1.90 | -1.90 | -2.50 | -2.95 |
| | **מרתף 3-**<br>(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | +0.90 | +0.90 | +0.30 | -0.15 |
| | **מרתף 2-**<br>(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | +3.70 | +3.70 | +3.10 | +3.15 |
| | **מרתף 1-**<br>(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | +7.00 | +7.00 | +6.80 | +6.85 |
| | **מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש**<br>(תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים) | תואם לפיתוח | תואם לפיתוח | תואם לפיתוח | תואם לפיתוח |
| | **מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש** | +11.60 | +11.60 | +11.00 | +10.55 |
| **גובה קומות** | **מרתף 6-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 2.80 | 2.80 | 2.80 | 2.80 |
| | **מרתף 5-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 2.80 | 2.80 | 2.80 | 2.80 |
| | **מרתף 4-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 2.80 | 2.80 | 2.80 | 2.80 |
| | **מרתף 3-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 2.80 | 2.80 | 2.80 | 2.80 |
| | **מרתף 2-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 3.70 | 3.70 | 3.70 | 3.70 |
| | **מרתף 1-**<br>(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 4.20 | 4.20 | 4.00 | 3.80 |
| | **סטיו/קולונדה**<br>(4.5 מטר נטו מינ') | 4.50 | 4.50 | 4.50 | - |
| | **מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה**<br>(6 מ' מקס') | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | **מסחר ו/או תעסוקה**<br>(4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס') | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | **מלונאות**<br>(4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס') | -- | -- | -- | -- |
| | **מגורים**<br>(3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס') | 3.5-4 | 3.5-4 | -- | 3.5-4 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **קומות טכניות** | 3.5-4 | 3.5-4 | 3.5-4 | 3.5-4 |
| | **שטחים ציבוריים בנויים** (מזערי נטו 2.8 מ' ; מזערי ברוטו 4.5 מ') | 0 | 0 | 0 | 0 |

- יתכנו שינויים בגבהים ומפלסים בהתאם לתכנון מפורט ולתנאי השטח הקיימים.

**1.4** הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1 | כן למעט | |
|---|---|---|
| פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות | תת-סעיף | הסבר |
| | 1.13 | כיכר איישנטיין - המבנה מגדיל את הכניסה לכיכר ומיקומו יחשב כקו אפס |
| | -- | -- |
| | -- | -- |

## *2. חזית מסחרית / פעילה*

**2.1** קולונדה

| **חומרי גמר** | **קולונדה** (כן/לא) | **יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-%) (75% מינ') |
|---|---|---|
| **רחוב** אבן גבירול | כן | 85% |
| **רחוב** איינשטיין | כן | 98% |
| **שדרה 4** | לא | 55% |
| **רחוב 6** | לא | -- |

**2.2** חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 60% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

**2.3** הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3 | כן |
|---|---|

## *3. מעטפת הבניין*

**3.1** אפיון חומרי גמר – כללי

חומרי הגמר לבניינים הם שילוב של טיח חומר מרוכב, אלומיניום מזוגג, זכוכית וחיפוי קשיח כגון אלומיניום/אבן טבעית או מלאכותית, PV . חיפוי הבינוי המגדלי יעשה בתליה יבשה. כמו כן, בגגות הבניינים ימוקמו פרגולות ורפפות אלומיניום.

| **מאפיין** | **בניין A** | **בניין B** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|---|
| **טיפוס בינוי** (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | מרקמי | מרקמי | מגדל |
| **חומר גמר ראשי** (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) | זכוכית | טיח, | טיח, | זכוכית |
| **חומר גמר משני** (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%) | חיפוי אלומיניום | חיפוי אלומיניום וזכוכית אבן טבעית נסורה בהירה, אלמנטים מתועשים מבטון, דקטון או שו"ע. | חיפוי אלומיניום וזכוכית אבן טבעית נסורה בהירה, אלמנטים מתועשים מבטון, דקטון או שו"ע. | חיפוי אלומיניום |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | חיפויים יבוצעו בתלייה יבשה. | חיפויים יבוצעו בתלייה יבשה. | |
| **קומות/חללים טכניים** (מיקום ותיאור גמר מעטפת) | בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום | בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום | בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום | בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום |
| **פאנלים לייצור אנרגיה BIPV** | יש | יש | יש | יש |
| **תאורה אדריכלית** (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה) | תתוכנן תאורת פיתוח | לא | לא | תתוכנן תאורת פיתוח |
| **שילוט** (לא/כן+תיאור) | שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות | שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות | שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות | שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות |
| **אחר** | - | - | - | - |

- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים, יהיו בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות לתכנון בר קיימא.
- חומרי גמר יאושרו ע"י אדריכל העיר במהלך הבקשה להיתר בנייה.

**3.2** הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4 | כן |

## *4. גגות*

**4.1** שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

| | **שירות/טכני** (מ"ר/%) | **גג פעיל לדיירים** (מ"ר/%) | **אחר** (מ"ר/%) | **סה"כ** [מ"ר/ 100%] |
|---|---|---|---|---|
| **בניין A** | כ- 600 | -- | -- | **כ-600** |
| **בניין B** | כ- 50 | כ-700 | -- | **כ- 750** |
| **בניין C** | כ-300 | כ- 470 | -- | **כ-770** |
| **בניין D** | כ-550 | -- | -- | **כ-550** |

**4.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.**

**4.3** הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5 | כן |

## *5. מרפסות ומצללות*

**5.1** מתקנים טכניים במרפסות
בכול המרפסות ימוקם מתקן תליית כביסה מתקפל.
פרטי קירוי של מרפסות גג - מרפסות הגג יקורו בחלקן ע"י פרגולות מחומרים קלים.

**5.2** הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | | |
|---|---|---|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7 | כן | |
| פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות | תת-סעיף | הסבר |
| | | |
| | | |
| | | |

### 6. *מסתור דירתי*

**6.1** הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8 | כן |

### 7. *איכות סביבה*

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|
| **פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר** | **יש** | יש. מתחבר לבניין A | יש | יש |
| **מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים** | **יש** | יש. מתחבר לבניין A | יש | יש |
| **פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין** | על הגג ובקומות המגדל. | על הגג | על הגג | על הגג |
| **הנחיות אקוסטיות** | מרחק מבנין סמוך תקין | מרחק מבנין סמוך תקין | מרחק מבנין סמוך תקין | מרחק מבנין סמוך תקין |

### 8. *בריכות שחיה*

**8.1** מיקום מותר לפי משתמשים

| | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|
| **בריכת שחייה בשטח משותף** | אין | בריכת שחיה פתוחה בגג המבנה מקורה ע"י פרגולה מחומרים קלים | בריכת שחייה מקורה + שטחי רווחה לדיירים בקומה 1 | אין |
| **בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד** | בריכות פרטיות במרפסות הגג של הדירות בקומות ובמרפסת הגג בקומה 7 העליונות מקורות ע"י פרגולה מחומרים קלים | בריכות פרטיות במרפסות הגג של קומה 7 . | אין | בריכות פרטיות במרפסות הגג של הדירות בוקמות העליונות מקורות ע"י פרגולה מחומרים קלים |

* ניתן יהיה למקם ג'קוזי בכול המרפסות המוצמדות ליח"ד.

**8.2** הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9 | כן |

חלק ד –

פיתוח סביבתי

### 1. *חצרות פנימיות*

1.1 תיאור כללי

**כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלות שימוש.**
**החצר הפנימית תשמש כזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ברוחב משתנה מהבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב – תא \1444\1.**

**כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבון מסחר, שטחי גינון ומדשאות.**

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
במרחב החצר הפנימית, התכנית מציעה מרחב הליכה ושהיה, רציף ללא הפרשי גבהים, ו/או קירות. מרחב זה מתחבר לצירי ההליכה במדרכות ובקולונדה לאורך רחוב אבן גבירול.
בנוסף, מתוכננים שני צירי הליכה ראשיים דרך החצר הפנימית אשר מחברים את החצר לכיכר העירונית (מגרש 2262) ולרחוב 6, מייצרים יחדיו רצף הליכה לכוון צפון/דרום ומזרח/מערב דרך מרחב החצר.
בצפון המגרש מתוכנן רצף וחיבור לכיכר העירונית (מגרש 2262), התרחבות והרחבת רצועות ההליכה עד קו החזית של הבינוי כמרחב המשכי לכיכר העירונית. בדופן המערבית (מגרש 2222) מתוכנן המשך ורצף של החצר הפנימית.
מרחב זה כולל שטחי ישיבה עבור מסחר, שבילי הליכה, תאורה, ספסלי ישיבה ומתקני חניה לאופניים, רחבה מרוצפת וכניסות נוספות ללובאי המגורים ולשטחי המסחר, שטחי גינון, מדשאות ונטיעות.
חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.
מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב- יפו, וימקומו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה.

1.2 תכסיות

| | **שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)** |
|---|---|
| **שטח המגרש** | 6,153 מ"ר |
| **תכסית תת-קרקעית** (מקס' 80%) | 4918.6 מ"ר |
| **תכסית על-קרקעית כולל בליטות** (מינ' 45%) | 3530.60 מ"ר שטח בינוי ק"ק |
| **שטח פנוי מבנייה** (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) | 1247 מ"ר = 20.2% |
| **חיפוי צף ומחלחל** | **307 מ"ר = 5%** |
| **שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר** (בתחזוקה עירונית) | כל שטחי הפיתוח במגרש 3112.8 מ"ר |

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

| | **שטח (מ"ר)** |
|---|---|
| **שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית** (36 מ"ר לכל עץ) | 864.66 מ"ר |
| **קירות מצללות** | 0 |
| **שטח למתקני חנייה לאופניים** (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר) | 64.7 מ"ר |
| **בריכה אקולוגית** (מינ' 100 מ"ר) | 0 |

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11 | כן |

## 2. *נטיעות ושטחי גינון*

2.1 נטיעות

| | **כמות + חלק יחסי ב-%** |
|---|---|
| **סה"כ עצים בוגרים לנטיעה** | 42 |
| **עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי** (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) | 33 |
| **עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול** (בעומק מינ' 1.5 מ') | 9 |
| **עצים מסומנים לשימור** | 0 |
| **עצים מסומנים להעתקה** | 0 |
| **עצים מסומנים לכריתה** | 0 |

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13 | כן |

## 3. *מתקני תשתית ומערכות טכניות*

3.1 מיקום בפיתוח שטח

| | **מיקום** |
|---|---|
| **אוורור חדרי שנאים** | דופן בנין D לכוון צפון |
| **גמלי מים** | דופן פנימית רמפת כניסה חניון – בנין D |
| **פתחי אוורור חניונים** (כניסה ופליטה) | כניסת אוויר – דופן הבניינים<br>יציאת אוויר – גגות בניינים |
| **ארונות תשתית** | דופן הבניינים |
| **מזגנים** | גגות, מסתורים, חדרים טכניים |
| **מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה** | אין |
| **אחר** | -- |

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14 | כן |

## 4. *מקומות חנייה לאופניים*

4.1 מיקום ואמצעי גישה

| **חניות אופניים** | | **בניין A** | **בניין B** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|---|---|
| **בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים** (בשטח משותף) | **מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין) | בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות | בקומת הקרקע + מרתף עליון גישה דרך הלובי בקומת הקרקע | בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות | בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות |
| | **כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב** (כן/לא+איפה) | כן | כן | לא, מבנה תעסוקה בלבד | כן |
| **לשטחים ציבוריים בנויים** | **מיקום החניות בבניין** (לציין אם נפרד מחדרי | אין | אין | אין | אין |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | אופניים למשתמשי הבניין הקבועים) | | | | |
| **חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים** | **פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין**<br>**כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** (כ10% מסכ' החניות הנדרשות) | 48 חניות בשטחי הפיתוח, בצפון ובמערב המגרש | כ-100 חניות אופניים לאורחים מפוזרות בפיתוח. לכול בנין יש חדר אופניים בקומת הקרקע | חדר אופניים בקומת הקרקע | כ-100 חניות אופניים לאורחים מפוזרות בפיתוח. לכול בנין יש חדר אופניים בקומת הקרקע |

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15 | כן |

## 5. *טעינה חשמלית*

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16 | כן |

## 6. *פריקה וטעינה*

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

| | **תיאור** |
|---|---|
| **כמות מפרצי חניה מתוכננים** | **1** |
| **מיקום** (שם רחוב/ות) | **רחוב 6** |

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

| | **תיאור** |
|---|---|
| **רמפה תפעולית בבניין** (לא/כן) | **לא** |
| **מיקום חצר שירות** (חניון תת קרקעי עליון) | **אין** |
| **סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור** (לא/כן) | **אין** |

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17 | כן |

## 7. *מחזור, אצירת ופינוי אשפה*

7.1 אמצעים מתוכננים

| | | **בניין A** | **בניין B** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|---|---|
| **אישור CPM** | **לחיבור למערכת** (כן/לא) | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM |
| | **לחישוב כמות פסולת** (כן/לא) | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM | בתיאום מול CPM |
| **מצנח נפרד לכל שימוש** (כן/לא) | | כן | כן | כן | כן |
| **שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית** | **מיקום ופתרון גישה** | אין | אין | אין | אין |
| **מעלית לפסולת מחזור** (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון) | **כמות ומיקום** | כן<br>מעלית 1 | כן<br>מעלית 1 | כן<br>מעלית 1 | כן<br>מעלית 1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **חדרי מחזור** | **כמות ומיקום**<br>(חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד) | 2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר | 2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר | 2 חדרים לתעסוקה ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות תעסוקה / מסחר | 2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר |
| **חדר אצירה מרכזי** | **כמות ומיקום**<br>(במרתף עליון בלבד) | אין | אין | חדר אחד מתחת לבנין C | אין |
| **מעלית פינוי פסולת מחזור** | **גודל מעלית ומיקום**<br>(בחפיפה לרחבת כיבוי) | אין | אין | מעלית 3X4 בקומת הקרקע | אין |
| **נקודת גישה לפינוי גזם** | **כמות ומיקום**<br>(עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי) | אין | אין | אין | על רחבת כיבוי האש |

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18 | כן |

## *8. כיבוי אש*

8.1 אמצעים מתוכננים

| | | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|---|
| **רחבת היערכות** | **כמות דרושה** | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | **מיקום** (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה) | בשד' איינשטיין | במגרש הפרטי | במגרש הפרטי | במדרכה |
| | **חניות ציבוריות שבוטלו** (לא/ כן+כמות) | לא | לא | לא | לא |
| | **השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה** (לא/ כן+תיאור) | נדרש תיאום עם כיכר ציבורית | ביטול עץ בשד' 4 | ביטול עץ בשד' 4 | הזזת עץ ברחוב 6 |
| **ברזי סניקה** | **מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת** | בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת | בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת | בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת | בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת |

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19 | כן |

חלק ה – תכנון בר קיימא

*1. תכנון בר קיימא*

**1.1** דוחות/ בדיקות מיוחדות

| | **נדרש** (כן/לא) | **תיאור מילולי** |
|---|---|---|
| דוח הצללות | | התכנון המוצע מאפשר חשיפה לשמש בעבור הגגות, והחזיתות של רובם המוחלט של המבנים אשר נמצאים במניפת הצל של הפרויקט, וכי אין שינויי משמעותי בין המצב המאושר למצב המוצע.<br>בדיקת השטחים הפתוחים הסמוכים העלתה כי שטחים אלו חשופים לשמש בכמות מספקת בהתאם לקריטריונים העירוניים לנושאים אלו.<br>נערכה בדיקה לחיזוי כמות הצל לוידוא עמידה בדרישה העירונית להצללה מיטיבה. מהבדיקה עולה כי כמות הצל במרחב הציבורי, בכלל האזורים הפתוחים בפרויקט, גדלה בעקבות תוספת העצים המתוכננים, ומאפשרת עמידה בדרישות העירוניות במרבית השטחים והשעות שנבדקו |
| דוח רוחות טורדניות | | תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות הולכי רגל בכל המשטחים שנבדקו לא נצפו חריגות באף אחד מהקריטריונים עבור מפלס הרחוב, מרפסות ציבוריות או גגות פעילים. |
| דוח סנוור, בוהק וחום | | בוצע ניתוח סינוור פרטני איטרטיבי עם צוות האדריכלים לכל בניין בפרויקט בהתאם למתודולוגיה העדכנית ביותר (2026). בכלל המבנים משולבים אמצעי הצללה חיצוניים למיתון סנוור טורדני. סקר הסינוור והאלמנטים להפחתת סינוור יתואמו עם מחלקת בניה בת קיימא. |

**1.2** אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

| | **בניין A** | **בניין B** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|---|
| **אמצעים מתוכננים בחזיתות** (מיקום, סוג ושטח במ״ר) | ישולבו פאנלים BIPV בהצללות האופקיות החשופות לקרינה מספקת | ל.ר | ל.ר | ל.ר |
| **אמצעים מתוכננים בגגות** (מיקום, סוג ושטח במ״ר) | ישולבו תאים פוטו-וולטאים בגג הטכני ובפרגולה במרפסת גג הפנטהאוס | ישולבו תאים פוטו-וולטאים בפרגולות בקומת בריכת הגג | ישולבו תאים פוטו-וולטאים על גג המערכות העליון | ישולבו תאים פוטו-וולטאים בגג הטכני ובפרגולה במרפסת גג הפנטהאוס |

*בהתאם לניתוחי הקרינה ולהבטחת עמידה בהיקף הייצור השנתי הנדרש בסקר האנרגיה. כלל האלמנטים המוצגים לעיל תואמים את שלב התכנון הנוכחי, ייתכנו שינויים עם התקדמות התכנון המפורט.

**1.3** גג כחול / ירוק

| | בניין A | בניין B | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|
| **שטח הגג העליון בבניין** (במ"ר) | 600 | 750 | 770 | 550 |
| **שטח גג ירוק** (במ"ר) | **אין** | **אין** | **אין** | **אין** |
| **שטח גג כחול** (במ"ר) | **300** | **400** | **390** | **225** |
| **סה"כ שטח גג ירוק וכחול** (50% משטח הגג העליון, לפחות) | **300** | **400** | **390** | **225** |

**1.4** שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים (משטח המשרדים בלבד)
א. מתקן תת קרקעי לאיגום מי עיבוי מזגנים: מיקום, שטח ופירוט מרכיביו.
ב. צנרת נפרדת להולכת מי העיבוי אל מתקן האיגום והשבתם להשקיה או להדחת אסלות.
ג. פתרונות לשימוש במי עיבוי מזגנים עודפים, ככל שקיימים.
ד. אמצעי הגלשת מי עיבוי מזגנים למערכת הביוב או הניקוז העירונית, ככל הנדרש.
ה. מערכת לניקוז מי השקיה עודפים לשטחים המגוננים, בהסטה ממערכת הביוב העירונית.
ו. פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה.

**1.5** תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:
על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B. או לחילופין, הסמכה לבנייה ירוקה לפי תקן LEED V4 בדירוג Platinum
ביעד חיסכון אנרגטי שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED.
על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של
כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C. או לחילופין הסמכה לבנייה ירוקה לפי תקן LEED V4 בדירוג Gold ביעד חיסכון באנרגיה מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED.

**1.6** מים אפורים
כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
4. עבור מבנים מעל 9 קומות בתחום התכנית (להיתר מבנה עילי בלבד) - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum. עבור מבנים בגובה 9 קומות ומטה בתחום התכנית (להיתר מבנה עילי בלבד) - אישור מקדמי 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, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Gold.
5. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית 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).

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עבור מבנים מעל 9 קומות בתחום התכנית - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.
עבור מבנים בגובה 9 קומות ומטה בתחום התכנית - 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, או לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 כולל לפחות 50 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.

אישורים וחותמות

עורך התכנית:
יוזם התכנית:
בעל הקרקע:
אדריכל נוף:
יועצים מקצועיים רלוונטיים:

**חו"ד צוות**: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

**בישיבתה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

תתאפשר הגדלת מרפסות מעבר ל16 מ"ר בדירו גדולות ע"ח שטח עיקרי ובכל מקרה הן תהינה חלק מהנפח הבנוי .

לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| 20/05/2026<br>22 - - 26-0009ב' | תא/תע"א /4444/ 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226<br>דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו הוראות**
**תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**
**תע״א /תא/4444/ 1 )2226( מכוח**
**תוכנית מתאר מקומית**
**תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב**



**יזם:** חב' אופק כחול י. אבו – קוקו בע"מ

**עורך התוכנית**: משה צור אדריכלים בוני ערים **בעל הקרקע**: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו בע"מ
**תוכנית פיתוח ונוף**: מאזא ארכיטקטורה **קונסטרוקטור**: ישראל

חלק א - פרטים כלליים

**6.1** זיהוי התכנית

**שם התכנית:** תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע״א /תא/4444/ 1 )2226( )להלן – תוכנית העיצוב(
**מספר התוכנית:** תעא/תא/4444/1)2226(
**גורם מאשר:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

**6.2** מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב – מגרש 2226 )להלן – התוכנית הראשית(.

**6.3** מקום התוכנית

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו**
**רובע:** 1 צפון
**שם השכונה:** שדה דב מרכז

**תיאור מקום:** גבול בצפון: רח׳ תא שטח 2704 ; בדרום: רח׳ שדרה 3 ; במזרח: רח׳ רחוב 1 ; במערב: רח׳ אבן גבירול.

**רשימת גושים וחלקות: גוש** 6896 חלקה 204
**שטח התוכנית:** 7.124 דונם
מסמכי התכנית

**6.4**

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

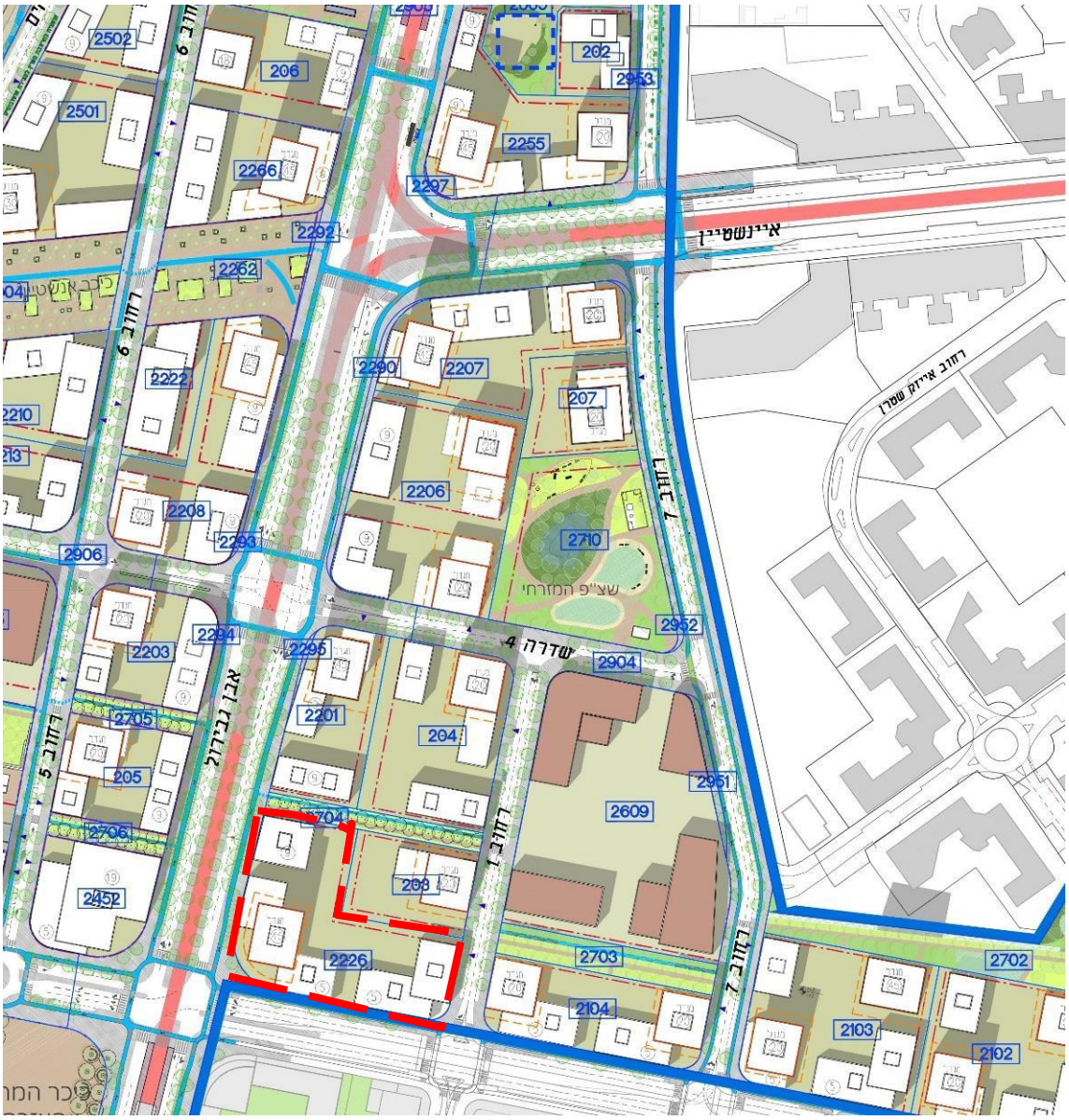
5( הוראות תכנית העיצוב )מסמך זה( – 23

6( חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 4.3.26, 2, 20 עמודים במצגת

**יזם:** חב' אופק כחול י. אבו – קוקו
בע"מ
**עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:**

| מקצוע | תפקיד | שם | כתובת | טלפון | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|
| משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ | עורך ראשי | משה צור | נמל תל אביב 36 | 03-5450501 | |
| מאזא ארכיטקטורה | יועץ נוף | מאיה זוהר | רוטשילד 15 | 035661130 | maya@mzarc.com |
| תדם הנדסה אזרחית בע"מ | יועץ תנועה | חיים בוארון | אתגר 2 טירת הכרמל | 048577566 | haim@tedem.co.il |
| אלקטרה | אשפה, | גיא וילק | האומנות 4 | 050- | guyw@electra.co.il |
| תשתיות בע"מ | פנאומטי | | נתניה | 9655423 | |
| וקסמן יועצים הנדסה בע"מ | איכה"ס, בניה ירוקה, תרמי ואשפה | שלומי עמיר | הירקון 5 בני ברק | 052-8833022 | shlomia@wxg.co.il |
| ש.נתנאל מהנדסים יועצים בע"מ | בטיחות באש | ויולטה יונטרוב | משה לוי 11 ראשון לציון | 050-6563181 | violeta@s-netanel.com |
| ע. ליבני הנדסה אקוסטית בע"מ | אקוסטיקה | נעמה אשרמן | יצחק רבין 1 פתח תקווה | 052-8257744 | naama1@livni.co.il |
| אפרת פרבר ויוני גורן | הידרולוגיה | אפרת פרבר | נווה מונוסון | 054-8079817 | farber.efi@gmail.com |
| אמיתי לוי | אגרונום | אמיתי לוי | | 054-5966087 | laviamitai@gmail.com |
| ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ | אינסטלציה | מקס קולוסניקוב | הירקון 5 בני ברק | 03-7550900 | max@bimtech.co.il |
| ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ | מיזוג אוויר | ניב ארטידי | הירקון 5 בני ברק | 03-5773169 | niv@hrvac.co.il |
| ר.כהן ושות' מהנדסים ויועצים | חשמל | כפיר קרוקוצקי | הירקון 5 בני ברק | 073-3326198 | kfir@rcohen.com |

**תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:**




**6.6** יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים. - תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.

- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

**6.7** גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

## חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

**7.1** תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ממוקם בתא שטח 2226 בחלק הדרומי של תכנית מרכז רובע שדה דב.
המגרש עצמו ריק מבינוי והינו שטח אדמה פנוי. מערך הכבישים העתידיים בגבולות המגרש, מסומנת כתשתית אך הם אינם הושלמו כדרכים במצבם הסופי.

**7.2** תיאור כללי

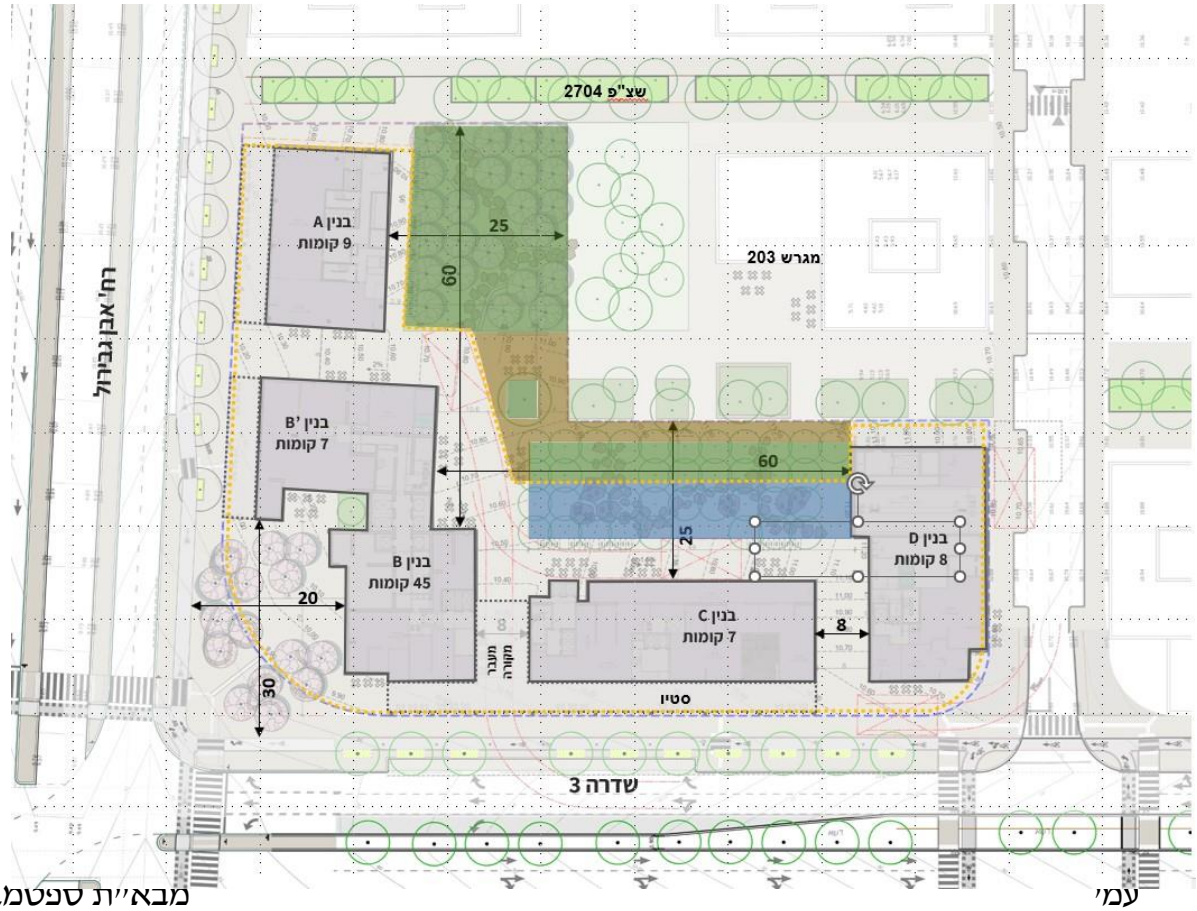
המגרש ממוקם לאורך הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1 וגובל במגרש ביעוד ציבורי בשימוש למגורים מצפון מזרח )מגרש 203( ושצ״פ )מס 2704( מצפון המפריד בינו לבין מגרש נוסף ביעוד ציבורי ומגרש ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות.
שטח התכנית 7.124 דונם בייעוד מעורב לתעסוקה, מסחר ומגורים.
התכנון כולל מגדל בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, בן 45 קומות ו-3 מבנים מירקמיים בשימוש תעסוקה ומגורים. כל המבנים משלבים בקומת הקרקע שטחי מסחר, כניסות ללובביים ושטחים נלווים וטכניים לטובת כלל הפרויקט. בקומת הקרקע לכיון הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, קולונדה רציפה בעומק של 5 מ׳.
**מבנה A** הינו מבנה תעסוקה בן 6 קומות, הממוקם לאורך רחוב אבן גבירול בחלקו הצפוני של המגרש. לבנין קומת קרקע מסחרית המלווה בקולונדה את הרחוב בעומק 5 מ׳ ומעליה 5 קומות משרדים וגג ירוק/כחול .
**בנין B** מגדל מגורים, בן 45 קומות עבור 258 יח״ד הממוקם בפינת הרחובת אבן גבירול ושדרה 3.
המגדל מתוכנן כ-2 נפחים עם אטריום מעליות שקוף בינהם. האטריום מבמיקומו, מייצר 2 נפחים צרים אשר מחלקים את הקומות הטיפוסיות ל-2 אגפים.

**בניין B'** בדופן המערבית של המגדל, ב- 6 הקומות הראשונות, צמוד נפח מירקמי למגורים עבור 12 יח״ד עצמאיות. הנפח צמוד לגבול המגרש ונסוג בקומת הקרקע ב 5 מ׳ להמשך הקולונדה ברחוב אבן גבירול.

**מבנה C** הינו מבנה מירקמי לשימוש מגורים, בן 6 קומות וכולל קומת גג פעיל, המחובר בדופן צמודה למגדל המגורים. המבנה ממוקם לאורך שדרה 3 בחזית הדרומית של המגרש ומלווה את הרחוב בקולונדה בעומק 5 מ׳ לשימושי מסחר. בקומת הקרקע של מגדל המגורים והמבנים הצמודים אליו משולבים שטחי מסחר ולובי כניסה למגורים ושטחים נילווים לטובת הפרויקט. בין מבנה C ו B ישמר מעבר מקורה בין שדרה 3 לחצר הפנימית.

**בנין D** הינו מבנה מרקמי עצמאי בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם בדופן

המזרחית של המגרש. כחלק מקומת הקרקע מתוכננת רמפת הכניסה לחניונים המופנית כלפי רחוב 1. מספר יח״ד במבנים D+C הינו 89 יח״ד. סה״כ בתחום התכנית מבוקשות 347 יח״ד. מכל הרחובות המקיפים את המגרש מתאפשרת גישה להולכי רגל אל הגן הפנימי הממוקם במרכז המגרש כאשר המבנים תוחמים אותו. הגן משלב ערכים נופיים לטובת דיירי המבנים והציבור הרחב ומסומן כולו בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה.



**אפיון מבנים**

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין B׳ | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|---|
| **ייעוד קרקע** | תעסוקה | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים |
| **טיפוס בינוי** )בנייה מרקמית/מגדל/משולב( | מירקמי | מגדל | מירקמי | מירקמי | מירקמי |
| **מספר קומות** )ק. קרקע+טיפוסי( | 9 | 45 | 7 | 7 | 8 |
| **גובה** )מ׳, מדוד מהמדרכה( )180 מ׳ מקס׳ מטרים מעל פני השטח; 195 מ׳ מקס׳ מעל פני הים( | 35 מ׳ | 180 מ׳ | 30.2 מ׳ | 36 מ׳ | 36 מ׳ |
| **תכסית** )מ״ר, ללא מרפסות( | 648 מ״ר | 840 מ״ר ללא מרפסות ונפח בקומה =30 1,020 מ״ר | 231 מ״ר | 796 מ״ר | 658 מ״ר |
| **יחס תכסית / גובה** | V | 1:4 | V | V | V |
| **קומות מסד** )לא/כן+מספר קומות( | לא | לא | כן | לא | לא |
| **גובה מעקה גג מסגרות** | 30.20 מ׳ | | 30.20 מ׳ | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **לרחוב אבן גבירול** | | | | | |
| **קו בניין קדמי** )אפס/גדול מ-5 מ׳( | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **קולונדה** )כן/לא( | כן | כן | כן | כן | לא |
| **מעבר מקורה )פסאז׳(** )כן/לא( | לא | כן | לא | כן | לא |
| **שטחים ציבוריים בנויים** )כן/לא( )פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה( | לא | לא | לא | לא | לא |

מיקום וסוג שטחים משותפים

בפרויקט חניון תת״ק משותף לכלל השימושים, בחניון משולבים חדרי מגופים לאשפה לכל בנין, מחסני אופניים לכל שימוש בנפרד )תעסוקה/מסחר ומגורים( ושטחים טכניים לכלל הפרויקט כמו ח. חשמל, גנרטורים, מאגרי מים וכ׳. כמו כן, משולבים בפרויקט בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות השונות לוביי כניסה לכל בנין בנפרד ומבואות

קומתיות משותפת.

7.3 בקומת הקרקע מתוכננת גישה למעליות אופניים ניפרדות לשימוש תעסוקה ולשימוש מגורים ומעליות ניפרדות לטובת תיפעול המסחר ולשירות כללי של הפרויקט. על גג בנין C שטחי רווחה משותפים לכלל דיירי המגורים כולל שטחים בנויים בקומה 7 בבסיס המגדל.

**2.4 תמהיל יחידות דיור-**

| **טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **סוג** | **גודל** (מ״ר)[1] | **תמהיל נדרש** (% מסך יח״ד במגרש) | **כמות מתוכננת** (בחלוקה לבניינים) | | | | | **שטח ממוצע** (מ״ר)[3] |
| | | | **בניין B מגדל** | **בנין B׳** | **בניין C + בניין D** | **סה״כ** | **ב-%** [2] | |
| דירה קטנה | 30 - 60 | 25% | 67 יח״ד | | 25 יח״ד | 92 | 26 | 57 מ״ר |
| דירה בינונית | 61 - 85 | 25% | 69 יח״ד | 6 יח״ד | 15 יח״ד | 90 | 27 | 80 מ״ר |
| דירה גדולה | 86 - 120 | 50% | 111 יח״ד = 43% | 6 יח״ד | 35 יח״ד | 165 | 47 | |
| דירה גדולה מאד | מעל 125 | | 11 יח״ד = 4% | | 2 יח״ד | | | |
| **סה״כ** | | | 258 יח״ד | | 89 יח״ד | 347 | 100 | |

<u>הערות לטבלה 1א</u>
[1] שטח עיקרי כולל ממ״ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
[2] סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב״ע 8 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ״ר ; דירות בינוניות – 73 מ״ר

| **טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט** (אם לא מתוכנן יש לציין 0) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **סה״כ ״דירות גדולות מאוד״ (121 מ״ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט** | 13 | | | |
| | **בניין A** | **בניין B** | **סה״כ** | **סה״כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה״דירות גדולות מאוד״ בפרויקט) |
| **כמות** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **מיקום בבניין** (יש לציין קומות) | | | | |

## 17. העמדה ובינוי

### 17.1 מיקום בניינים

| מאפיין | תיאור |
|---|---|
| **מרחק בין מבנים באותו מגרש** (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | מבנה A למבנה B ו-B' המרחק 8 מ', מבנה B ומבנה C בקיר משותף. מבנה C ומבנה D במרחק 8 מ' |
| **מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש** (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | למבנה במגרש הצפוני מבנין A מרחק של 14 מ'<br>למגרש הציבורי ממזרח מבנין D מרחק 13.5 מ' |
| **בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש** (לא יפחת מ- 16 מ') | מרחק 42 מ' למגדל במגרש השכן ממזרח |
| **גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט** (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים) | המגדל ממוקם 6 מ' מזרחה מקו איתור המגדל |
| **אורך חזית בקו אפס לרחוב** (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%) | אורך חזית לאבן גבירול 49 מ' = 78%<br>אורך חזית לשדרה 3 79 מ' = 89% |

### 17.2 תנועה –

| מאפיין | תיאור |
|---|---|
| **מיקום רמפה** | הרמפה משולבת בתכסית של מבנה D והכניסה מרחוב 1 |
| **מיקום חניות לאופנועים** | 62 חניות בחניון 1- |
| **מספר קומות חניון** | 6 |
| **תכסית קומות חניון** (מקס') | 5.96 דונם |

### 17.3 מפלסים וגובה קומות

| | מאפיין | בניין A | בניין B | בניין B' | בניין C | בניין D | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מפלסים** (גובה אבסולוטי) | **מרתף 2-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | | | | | | לא מתוכננים כרגע מרתפים במגרש שכן |
| | **מרתף 1-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | | | | | | לא מתוכננים כרגע מרתפים |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | במגרש שכן |
| | **מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש** )תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים | +10.80 | +10.00 | +10.00 | -<br>+10.00<br>+10.30 | +10.90 | המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניסות בהתאמה |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הנדסיים( | | | | | | למדרכה הגובלת |
| | **מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש** | +10.80 | +10.00 | +10.00 | -<br>+10.00<br>+10.30 | +10.90 | המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניסות בהתאמה למדרכה הגובלת |
| **גובה קומות** | **מרתף 2-** )יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים( | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | כל המרתפים משותפים לכל הבניינים |
| | **מרתף 1-** )יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים( | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | כל המרתפים משותפים לכל הבניינים |
| | **סטיו/קולונדה** )4.5 מטר נטו מינ'( | 5 | 5 | 5 | 4.5 | ---- | |
| | **מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה** )6 מ' מקס'( | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **מסחר ו/או תעסוקה** (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס') | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | 5.5-6 | הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים |
| | **תעסוקה** (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס') | 4.35 | | | | | |
| | **מגורים** (3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס') | | 3.5-4 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | |
| | **קומות טכניות** | 5 | 6.5 | | 5 | 5 | גובה ברוטו |
| | **שטחים ציבוריים בנויים** (מזערי נטו 2.8 מ' ; מזערי ברוטו 4.5 מ') | X | X | X | X | X | אין שטחים ציבוריים בנויים |

הערה: קומות הרווחה בגגות וקומות מיוחדות תעמודנה בהנחיות העירוניות לגובה מקסימלי לקומת מגורים של 4 מ'.

**17.4** הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1 | כן |

## 18. חזית מסחרית / פעילה

**18.1** קולונדה

| **חומרי גמר** | **קולונדה** (כן/לא) | **יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-% (75% מינ')) |
|---|---|---|
| **רחוב** אבן גבירול | כן | 75% |
| **רחוב** שדרה 3 | כן | 80% |
| **רחוב** רחוב 1 | לא | - |

**2.6** חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

**2.7** הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3 | כן |

## 19.מעטפת הבניין

**15.1** אפיון חומרי גמר – כללי

**תיאור מילולי** מעטפת המבנים במתחם משלבת חומרי גמר שקופים כזכוכית וחיפויי אלומיניום. החזיתות שאבו השראה ממורשת העיר הלבנה ושפת הבאוהאוס ומייצירם שפה אדריכלית מודרנית.

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין B′ | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|---|
| **טיפוס בינוי** (בנייה מרקמית/מגדל/מש ולב) | מירקמי תעסוקה | מגדל | מירקמי | מירקמי | מירקמי |
| **חומר גמר ראשי** (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) | זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה רפלקטיביות מירבית עד 14% | חיפוי אלומיניום בתליה יבשה בשילוב זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה רפלקטיביות מירבית עד 14% | טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט | טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט | טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט |
| **חומר גמר משני** (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%) | זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות | | זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות | זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות | זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות |
| | רפלקטיביות מירבית עד 14% | | רפלקטיביות מירבית עד 14% | רפלקטיביות מירבית עד 14% | רפלקטיביות מירבית עד 14% |
| **קומות/חללים טכניים** (מיקום ותיאור גמר מעטפת) | מרפסת מזגנים קומתיות | מרפסת מזגנים קומתית | | מסתור כביסה עם רפפת אלומיניום | מסתור כביסה עם רפפת אלומיניום |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **פאנלים לייצור אנרגיה BIPV** | יותקנו בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא לייצור אנרגיה | אין | אין | אין | אין |
| **תאורה אדריכלית** )לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה( | אין | אין | אין | אין | אין |
| **שילוט** )לא/כן+תיאור( | שילוט עבור המסחר מעל קומת הקרקע | שילוט עבור המסחר מעל קומת הקרקע | שילוט עבור המסחר מעל קומת הקרקע | שילוט עבור המסחר מעל קומת הקרקע | שילוט עבור המסחר מעל קומת הקרקע |
| **אחר** | | | | | |

**15.2** הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4 | לא |
| 4.7 | בבינוי המרקמי לשימוש תעסוקה ייחופה המבנה בקירות מסך ויוצלל ברפפות אלומינים בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא |

## 20. גגות

**16.1** שטח ותפקוד גג עליון )רכוש משותף( –

| | **שירות/טכני** )מ"ר/%( | **גג פעיל לדיירים** )מ"ר/%( | **אחר** )מ"ר/%( | **סה"כ** ]מ"ר/ 100%[ |
|---|---|---|---|---|
| **בניין A** | 20-40% | 60-80% | בבדיקה | |
| **בניין B** | 100% | | בבדיקה | |
| **בניין 'B** | | 100% | בבדיקה | |
| **בניין C** | 20-40% | 60-80% | בבדיקה | |
| **בניין D** | 100% | | בבדיקה | |

**16.2** **- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.**

הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5 | כן |

## 21. מרפסות ומצללות

**17.1** מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המירקמיים בנין C ובנין D, התכנון כולל מסתורי כביסה דירתיים הממוקמים כלפי החצר הפנימית . במגדל מתוכננת מרפסת מזגנים קומתית הפונה לכיון מזרח לחצר הפנימית, ויסופק אלמנט כפתרון לתליית כביסה במרפסות.

**17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג**

במרפסות גג יתוכנו אלמנטים להצללה )פרגולות( מעל הבריכות שחייה.

הצללות על גגות שימושיים כגון מעל בריכות ושטחי שהייה יאפשרו תוספת שטחים עבור pv

**5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"**

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7 | לא |
| 6.3 | הגדלת מרפסת מעבר ל16 מר' בדירות גדולות תהיינה על חשבון שטח עיקרי ובכל מקרה תהיינה חלק מהנפח הבנויה. |

## 22. מסתור דירתי

**18.1** הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8 | כן |

## 23. איכות סביבה –

| מאפיין | בניין A | בניין B +B' | C | D |
|---|---|---|---|---|
| **פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר** | **בגג עליון** | בגג עליון | בגג עליון | בגג עליון |
| **מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים** | **רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה** | רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה | רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה | רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין** | הפרוייקט יתוכנן לשני תרחישים: 1. תפקוד המבנה באופן עצמאי עם מערכות מיזוג וחימום לכל השטחים במבנה 2. שימוש במרכז האנרגיה השכונתי – מצריך לתכנן חדר לחיבור צנרת למרכז האנרגיה + הכנות לצנרת ורטיקלית לכל הקומות. | | | |
| **הנחיות אקוסטיות** | יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר | יעמוד בתקנות למניעת מפגעים )רעש בלתי סביר(, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- 40 db | יעמוד בתקנות למניעת מפגעים )רעש בלתי סביר(, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- 40 db | יעמוד בתקנות למניעת מפגעים )רעש בלתי סביר(, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- 40 db |
| **אחר...** | | | | |

*24.בריכות שחיה*

**24.1** מיקום מותר לפי משתמשים

| | **בניין B** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|
| **בריכת שחייה בשטח משותף** | | בריכת שחייה משותפת לרווחת | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | דיירי המגורים בגג המשותף בגג מבנה C הצללה בפרגולה בהתאם לתקנות החוק | |
| **בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד** | בריכת שחייה מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה | | בריכת שחייה מוצמדת |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 7, ק. 32 וקומות פנטהאוס עליון במגדל בקומה 44 | | לדירת פנטהאוס בקומה 7 |

**24.2** הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9 | כן |

1. חלק ד – פיתוח סביבתי

**3. חצרות פנימיות**

15.3 תיאור כללי

הפרוייקט ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1. מצפון לאורך המגרש שצ"פ אורכי המפריד את המגרש ממגרש מעורב שימושים ומגרש ציבורי. מצפון מזרח מגרש ביעוד ציבור)מגרש

.)203

בין המבנים מתוכננים מעברים מקורים ולא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינון ומדשאות. בין מבנה B ל C מתוכנן מעבר מקרוה ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, כל השטחים הפתוחים במגרש מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

התכנון שומר על חיבור רציף של פיתוח ושבילים עם שצ"פ 2704 הנמצא מצפון ומפנה שטחים ירוקים ומגוננים למגרש הציבורי מצפון מזרח.

בחצר ישתלו עצים לטובת הצללה ומיתון רוחות, ימוקם ריהוט רחוב ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר הפונה פנימה. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3 כיכר עירונית פתוחה הכוללת חזית מסחרי וכניסה ללובי המגורים. בכיכר ינטעו עצי צל ויתאפשר מעבר רציף ואזורי ישיבה. מוצע לשלב עצים גם במרחב הציבורי עד לצומת בכדי ליצור מרחב אחיד ומוצל בצומת הרחובות.

15.4 תכסיות

| | **שטח**<br>**)מ״ר + חלק יחסי ב-%(** |
|---|---|
| **שטח המגרש** | 7127 מ״ר |
| **תכסית תת-קרקעית** )מקס׳ 80%( | 5697 מ״ר = 80% |
| **תכסית על-קרקעית כולל בליטות** )מינ׳ 45%( | 3343 מ״ר = 47% |
| **שטח פנוי מבנייה** )על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה( **ומכל חיפוי אטום** )מינ׳ 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב״ע( | 20% פנוי מבניה =1425 מ״ר.<br>מתוכם – 5% )משטח מגרש(<br>361 מ״ר יחופו לפי פרט מוסכם על מחלק שפ״ע ובניה בת קיימא |
| **חיפוי צף ומחלחל** | **356 מ״ר** |
| **שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר** )בתחזוקה עירונית( | 4438 מ״ר – כל השטחים הפנויים מבינוי בק.קרקע |

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

| | **שטח )מ״ר(** |
|---|---|
| **שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית** )36 מ״ר לכל עץ( | 1425 מ״ר |
| **קירוי מצללות** | לא רלוונטי כרגע |
| **שטח למתקני חנייה לאופניים**<br>)כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר( | 49 מתקני אופניים = 98 חניות. שהן 10% מכלל החניות הנדרשות בפרוייקט. שטח מתקני החניה בפיתוח 78 מ״ר |
| **בריכה אקולוגית** )מינ׳ 100 מ״ר( | אין |

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב״הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני״

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11 | כן |

## 16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

| | **כמות + חלק יחסי ב-%** |
|---|---|
| **סה״כ עצים בוגרים לנטיעה** | 75 עצים. )לפי מפתח של עץ לכל 50 מ״ר פנוי מתכסית( |

| | |
|---|---|
| **עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי** )מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע( | 45 |
| **עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול** )בעומק מינ' 1.5 מ'( | 30 |
| **עצים מסומנים לשימור** | 0 |
| **עצים מסומנים להעתקה** | 0 |
| **עצים מסומנים לכריתה** | 0 |

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13 | )כן |

## 17. מתקני תשתית ומערכות טכניות -

17.1 מיקום בפיתוח שטח

| | **מיקום** |
|---|---|
| **אוורור חדרי שנאים** | ישולבו בבינוי |
| **גמלי מים** | בדופן הפנימית לאורך הרמפה או שישולב בדופן הבנויה במיקום תואם עם CPM |
| **פתחי אוורור חניונים** )כניסה ופליטה( | הוצאת אוויר לגגות עליונים<br>הכנסת אוויר בדופן הבינוי באמצעות רפפות ששולבו בחזיתות בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' מעל לקרקע ובהתאם להנחיות איכות הסביבה. |
| **ארונות תשתית** | ישולבו בבינוי |
| **מזגנים** | ישולבו בבינוי |
| **מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה** | אין |
| **אחר** | |

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14 | כן |

## 18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

| **חניות** | **בניין A** | **בניין B** | **בניין B'** | **בניין C** | **בניין D** |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **אופניים** | | | | | | |
| **בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים** )בשטח משותף( | **מיקום החניות בבניין** )לתאר גישה לגרעין( | צפונית לגרעין | מקיפות, דרומית, מערבית וצפונית לגרעין. | אין חניות אופניים | אין חניות אופניים | |
| | **כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב** )כן/לא+איפה( | כן | כן | לא, מעבר בתת הקרקע | לא, מעבר בתת הקרקע | |
| **לשטחים ציבוריים בנויים** | **מיקום החניות בבניין** )לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים( | אין | אין | אין | אין | אין |
| **חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים** | **פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** )כ10% מסכ' החניות הנדרשות( | 52 חניות אופנים בפיתוח | | | 42 חניות אופניים בפיתוח | |

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15 | כן |

## 19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16 | כן |

## 20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

| | **תיאור** |
|---|---|
| **כמות מפרצי חניה מתוכננים** | **1** |
| **מיקום** )שם רחוב/ות( | **רחוב מס' 1** |

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

| | תיאור |
|---|---|
| **רמפה תפעולית בבניין** )לא/כן( | **לא** |
| **מיקום חצר שירות** )חניון תת קרקעי עליון( | פריקה וטעינה עבור 4 חניות תפעוליות בתת הקרקע |
| **סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור** | מסחר עד כמה שניתן |

| | |
|---|---|
| )לא/כן( | |

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17 | כן |

## 21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה –

21.1 אמצעים מתוכננים

| בניין A | בניין B +B׳ | C | D |
|---|---|---|---|
| הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם | הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם | הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם | הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם |
| כנ״ל | כנ״ל | כנ״ל | כנ״ל |
| כן 2 | כן | | |
| ל״ר 1 | ל״ר | | |
| כן . 2 | כן | | |
| חדר מיחזור למסחר ולתעסוקה– בקומת מרתף 1- | 2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1- | 2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1- | 2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1- |
| אין | אין | אין | אין |
| מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף | מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף | מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף | 4*3 – מעלית אחת לכלל המגרש ובנוסף מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף |
| | | | באזור רחבת רכב Dבבנין 4*3(מעלית )תפעולי |

מה להוראות סעיף 18 ב״הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני״

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18 | כן |

## 22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

| | | בניין A | בניין B | בניין B׳ | בניין C | בניין D |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **רחבת היערכות** | **כמות דרושה** | 1 | משותף עם A | משותף עם A | 1 | 1 |
| | **מיקום** )בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה( | במגרש הפרטי בחצר הפנימית | משותף עם A | משותף עם A | במגרש הפרטי בחצר הפנימית | על המדרכה מול הרמפה |
| | **חניות ציבוריות שבוטלו** )לא/ כן+כמות( | לא | 2 | לא | לא | לא |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה** (לא/ כן+תיאור) | לא | כן עץ 1 | לא | לא | לא |
| **ברזי סניקה** | **מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת** | משול ב בבינו י | משולב בבינוי | משולב בבינוי | משולב בבינוי | משול ב בבינו י |

22.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---|
| הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19 | כן |

חלק ה – תכנון בר קיימא

## 3. תכנון בר קיימא –

**1.12** דוחות/ בדיקות מיוחדות

| | **נדרש** (כן/לא) | **תיאור מילולי** |
|---|---|---|
| דוח הצללות | כן | תבוצע תוספת הצללות במקומות שהיית אדם באזורי הפיתוח בהם צפיות שעות שמש מרובות בקיץ. |
| דוח רוחות טורדניות | כן | נמצאו חריגות רוח במהירות 20 מ'/ש' בפינה דרום מערבית של המגרש. בבחינת פתרונות למיתון רוחות. |
| דוח סנוור, בוהק וחום | לא | התקבל פטור ממח' בר קיימא עקב אופי חזיתות שבור וחומרים אטומים. |

**1.13** אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

| | **בניין A** | **בניין B + B'** | **C** | **D** |
|---|---|---|---|---|
| **אמצעים מתוכננים בחזיתות** (מיקום, סוג ושטח במ"ר) | אין | אין | אין | אין |
| **אמצעים מתוכננים בגגות** (מיקום, סוג ושטח במ"ר) | בהתאם לתכנון מערכות על הגג | בהתאם לתכנון מערכות על הגג | בהתאם לתכנון מערכות על הגג | בהתאם לתכנון מערכות על הגג |

**דוחות ייצור אנרגיה נמצאים בעבודת יועצים ויבדקו על ידי מחלקה לבניה בת קיימה.**
התכנון יעמוד בהנחיות העירוניות ובדרישות המחלקה.

**1.14** ג כחול / ירוק

| | בניין A | בניין B + B׳ | C | D |
|---|---|---|---|---|
| **שטח הגג העליון בבניין** (במ״ר) | 641 מ״ר | 1032 מ״ר | 217 מ״ר | 927 מ״ר |
| **שטח גג ירוק** (במ״ר) | | אין | אין | |
| **שטח גג כחול** (במ״ר) | 512 | אין | אין | 741 |
| **סה״כ שטח גג ירוק וכחול** (50% משטח הגג העליון, לפחות) | 512 מ״ר | - | - | 741 מ״ר |

**1.1** שימוש חוזר במי עיבוי
מזגנים

1.1.2. א.

1.2 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים
מתוכנן מתקן איגום מי מזגנים משטחי המסחר ומשרדים בנפח 20 מ״ק שישמש להשקיה בשטחי הפרויקט.

8. ו. אמצעים לחיסכון במים להשקיה
בנוסף להשקיה ממי מזגנים תתוכנן צמחיה מקומית חסכונית במים.

**8.1** מים אפורים
כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

**1.1 <u>תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:</u>**
על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת״י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת״י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B.
על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת״י 5281 לבנייה ירוקה
בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת״י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C.

תנאים להיתר בניה

10. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים. 13. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

14. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.

15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע. 13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב. 14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותמות

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

**חו"ד צוות** : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

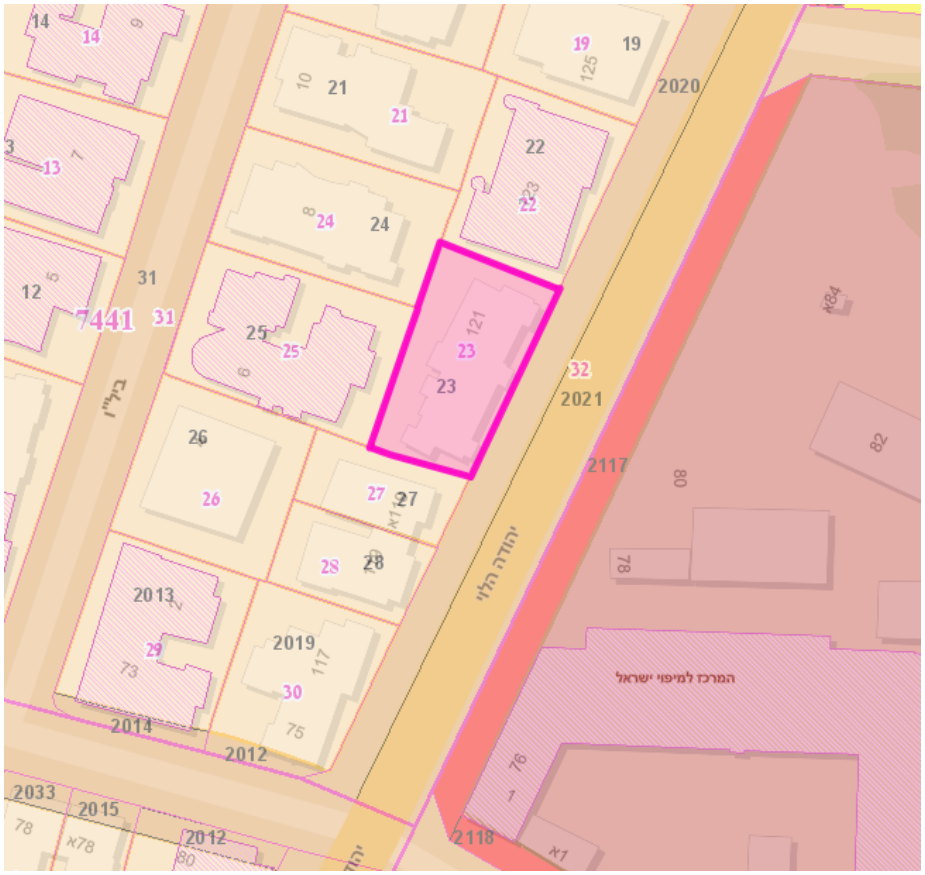
**בישיבתה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה** :

ירד מסדר היום

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום: רובע 5**

**כתובת: יהודה הלוי 121**




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7441 | מוסדר | חלק | 23 | |

**שטח התכנית**: 529

**בעלות:** פרטית

**מצב השטח בפועל:** פנוי מבניה

**מדיניות קיימת: תכנית הרובעים תא/4320 תכנית בהפקדה**

**מצב תכנוני קיים**: תכנית לב העיר, ג, ע1

**מצב תכנוני מוצע**: 6.65 כולל חזית מסחרית.

**טבלת השוואה**:

| נתונים | מצב קיים | מצב מוצע* |
| --- | --- | --- |

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע* |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | נפחי | נפחי |
| | מ"ר | | |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | נפחי | נפחי |
| | מ"ר | | |
| גובה | קומות | קומה על עמודים + 5 קומות + חדר יציאה לגג | 6 קומות + קומת גג (65%) |
| | מטר | 17.5 | 28 |
| תכסית | | בתוך קווי בניין | בתוך קווי בניין |
| קווי בניין | | צדדי 3.6 מ'<br>קדמי 4 מ'<br>אחורי 5 מ' | צידי – 2.7 מ'<br>קדמי לפי תכנית קיימת<br>אחורי 5 מ' |

*** המצב המוצע בהתאם לתכנית הרובעים תא/4320**

**מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. והן על הוצאת המגרש מתכנית רובע 6+5 תא/4320.**

**הסבר אודות החוק מתוך אתר מנהל התכנון :**

חוק" שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית – התשפ"ו 2026 ,"שפורסם ביום 5.4.2026 קובע הליך מיוחד לשיקום אזורים שנפגעו עקב נזק מלחמה, בדרך של התחדשות עירונית.
החוק מסמיך את הממשלה להכריז בצו על אזורים לשיקום והתחדשות עליהם יחול החוק, זאת לאחר קבלת המלצת צוות מייעץ בעניין זה. על הרכב הצוות המייעץ נמנים מנהל מינהל התכנון (יו"ר), משנה ליועץ המשפטי לממשלה, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנהל מס רכוש, השמאי הממשלתי הראשי וראש הרשות המקומית שבשטחה מצוי האזור שנפגע. כמו כן קובע החוק משקיף בוועדה שהוא חבר סגל אקדמי החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר.
החוק קובע פרק זמן של 60 ימי עבודה בלבד להכרזת הממשלה על אזור לשיקום והתחדשות, בהתאם להמלצת הצוות המייעץ . לאחר ההכרזה ניתנת עדיפות להגשת התכנית ולקידומה בוועדה המקומית וככל שהיא לא פועלת בגדרי הזמן שנקבעו בחוק סמכות התכנון עוברת לותמ"ל .
הליכי התכנון והרישוי שנקבעו בחוק נועדו לייעל ולזרז את הליך אישור התכנית ומימושה.

**תמצית שלבים לאישור התכנית לפי החוק:**
שלב א' טרום הכרזה (המלצה, פרסום ויידוע הציבור)

- דיון וגיבוש המלצה (שלב נוכחי)
- פרסום הודעה על כוונה להמליץ על הכרזה, לאחר דיון בצוות המייעץ.
- מתן זכות לציבור להגיש הערות למשך 21 ימים לפחות.
- פרסום ההודעה באתר מינהל התכנון, באתר הרשות המקומית ובשטח המתחם.

שלב ב' – הכרזה ויידוע מיידי

- קבלת החלטת ממשלה (או ועדת שרים) על ההכרזה.
- פרסום ההכרזה על ידי מנהל מינהל התכנון.
- חובת הרשות המקומית ליידע את הציבור בתוך 3 ימי עבודה, לרבות פירוט מנגנוני השיקום, זהות יזם השיקום, אפשרויות סיוע וזכויות פנייה לשמאי הממשלתי.
- ההכרזה תכלול את המגרשים הכלולים באזור השיקום (תחום ההכרזה) ואת הצפיפות המינימלית באזור (שלא תפחת מהוראות תמ"א 35)

שלב ג' – קידום תכנוני ומגבלות סטטוטוריות
עם ההכרזה נכנסים לתוקף לוחות הזמנים הבאים:
תוך 21 ימים- הודעת הרשות המקומית או הועדה המקומית על כוונתה להגיש תכנית.
בתקופה של 60 ימים ממועד ההכרזה או עד הודעה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם ביניהם לא ינתנו היתרי בנייה .

תוך 3 חודשים- הגשת תכנית סטטוטורית אל הועדה המקומית, על ידי הועדה המקומית או הרשות המקומית.
תוך 6 חודשים- הפקדה של התכנית על ידי הועדה המקומית.
ככל שלא תהיה עמידה בלוחות זמנים אלו, ״לא תהיה הוועדה המקומית מוסמכת עוד לדון בתוכנית לשיקום והתחדשות, והרשות להתחדשות עירונית תגיש לוועדה למתחמים מועדפים (לותמ״ל)
, בתוך שלושה חודשים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, תוכנית לשיקום והתחדשות״
תוך 12 חודשים- אישור סופי של התכנית ממועד הגשתה.
לוועדה המקומית יהיו הסמכויות של הועדה המקומית והועדה המחוזית, ואולם נקבע כי הצפיפות בתכנית לא תפחת מהצפיפות המזערית שנקבעה בצו ההכרזה, וכי לא ניתן לקבוע שימושים ציבוריים מבונים מעל 10% מסך השטח הכולל מעל הקרקע . השימושים הציבוריים המותרים לפי החוק- גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים. בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

**נושאים נוספים מתוך החוק:**

<u>היטל השבחה בתוכנית שיקום</u>

החוק קובע הסדר ייעודי להיטל השבחה החורג מהמקובל בדין הכללי, :

- **ברירת המחדל** :שיעור היטל ההשבחה יעמוד על 25% מההשבחה.
- **סמכות הרשות המקומית :**הרשות רשאית, בתוך 30 ימי עבודה ממועד תחילת החוק (או ממועד קרות הנזק), לקבוע כי שיעור ההיטל יהיה 50% מההשבחה או פטור מלא מהיטל השבחה.
- **ייעוד תקבולים :**ככל שנקבע שיעור היטל של 50%, הרשות מחויבת להקצות לפחות 30% מהכנסות ההיטל לטובת שיפור ופיתוח המרחב הציבורי בתחום אזור השיקום הרלוונטי.

<u>מנגנון סיוע מקרן הפיצויים</u>

החוק מעגן מנגנון של השתתפות המדינה במימון רכישת זכויות, באמצעות קרן הפיצויים של מס רכוש וכולל בין היתר את הנושאים הבאים :

- **זכאות לסיוע:** ״יזם שיקום״ – אשר נבחר בהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, ובכלל זה השגת תמיכת רוב בעלי הזכויות – יהיה זכאי לקבל סיוע במימון רכישת זכויות מבעלי דירות אשר בחרו במסלול של מכירה.(Buy-Out) .
- החוק מגדיר ״רוב מיוחד של בעלי הדירות״ הנדרש לצורך הנעת המיזם ואישור היזם.
- **מקור המימון:** קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש.
- **ערבויות** : קבלת הסיוע מותנית בהעמדת ערבויות מתאימות להבטחת החזר הכספים למדינה.
- **מנגנון ההחזר:** החזר הסיוע יבוצע :
  - לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט ; או
  - במקרים של עיכוב מהותי בקידום הפרויקט, ובכלל זה חריגה של למעלה מ־26 חודשים ממועד אישור התכנית לצורך הוצאת היתרי בנייה.

מנגנון זה מטרתו להפחית חסמי מימון מהותיים, במיוחד בשלבים הראשוניים של הפרויקט, ולאפשר קידום יעיל של פרויקטים גם במקרים בהם נדרש ריכוז זכויות מורכב.

**חו״ד הצוות** : (מוגש ע״י צוות מרכז)

**מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. כמו כן, מגרש זה יצא מתכנית רובע 5+6 תא/4320.**

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 30/12/1899
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 30/12/1899

## בישיבתה מספר 26-0009ב׳ מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קיבלה עדכון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי