

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

פרוטוקול החלטות מספר 23-0001
כ"ה טבת תשפ"ג 18/01/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי מאיה נורי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי חגית נעלי יוסף עו"ד פרדי בן צור רות אריאל חדוה מזרחי לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מנהלת תכנון אסטרטגי עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק מיטל להבי אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו פנינה קראוס חן	חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 23-0001
כ"ה טבת תשפ"ג 18/01/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0034 מיום 04/01/2023
1.	1		3616-א- רחוב ספיר אליהו מס' 10 - תיק 2021-00786 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
2.	5		3616-א- רחוב יחזקאל מס' 26/ תת חלקה 7 / תיק 2021-00915 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א
3.	16		תתל 70-א/תא 5000/תא 3616-א- רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2019-13728 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70-א/תא 5000/תא 3616-א
4.	30		תתל 70-א- רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70-א
5.	40		4236- רחוב אילת מס' 16 - תיק 2021-10153 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236
6.	57	507-0909846	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית
7.	64	507-0622985	עמינדב 10-12 דיון בהתנגדויות
8.	77	507-0857813	מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות
9.	100		בקשה לאיחוד חלקות 35,37 בגוש 6911 רחוב בר כוכבא 6, 8 למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
10.	103		מדיניות כפיר דיון באישור מדיניות
11.	141	507-0469478	סינרמה דיון בהתנגדויות (2)
12.	171	507-1041060	ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א - רחוב ספיר אליהו מס' 10 - תיק 00786-2021
1 - 23-0001ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

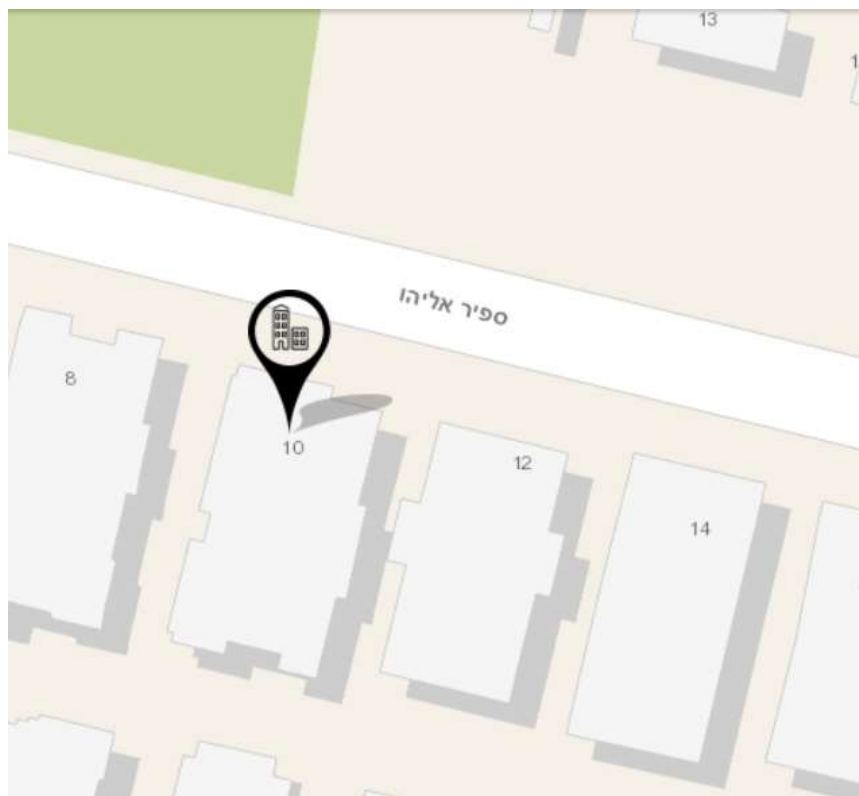
גוש: 7111 חלקה: 50

כתובת: רחוב ספיר אליהו מס' 10

תובע/ים: ריבקינד הדסה

בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

820,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א- רחוב ספיר אליהו מס' 10 - תיק 2021-00786
1 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):
 "תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

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

- כפי שיפורט להלן, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת העדר הוכחת זכויות במקרקעין במועד הקובע.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 3.1.2021 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית), רשומה כבעלת הזכויות בשלמות של המקרקעין "אליהו ספיר 10 בע"מ", עת הרישום הינו מיום 27.10.1966, כדלקמן:

בעלויות				
מס' שטר	תאריך	מהות פשולה	הבעלים	
8095/1966	27/10/1966	רישום בעלות לאחר הסדר	אליהו ספיר 10 בע"מ	
				החלק בנכס
				בשלמות

- מלבד נסח הרישום הנ"ל, לא צורף לתביעה כל מסמך המעיד על זכויותיה של התובעת בדירה התובעת, במועד אישורה של תכנית 3616א'.
- במסגרת חוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה, צוין כי "החלקה רשומה בפנקס הזכויות בבעלות חברת אליהו ספיר 10 בע"מ. בהתאם לנסח חברה שהופק מרשות התאגידים, ריבקינד הדסה מחזיקה ב-292 מניות רגילות בחברה."
- לאמור, **מכלל המסמכים אשר צורפו כאמור לתביעה, לא ניתן ללמוד ולהסיק כי התובעת הינה בעלת הזכויות בדירה התובעת, כנטען בתביעה.**
- לא זו אף זו, לתובעת אף לא רשומה הערת אזהרה ביחס למקרקעין, מה גם שרישומה של

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א- רחוב ספיר אליהו מס' 10 - תיק 2021-00786
1 - 0001-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הערה כאמור, אשר לא קיימת בענייננו, אינה נחשבת בגדר זכות במקרקעין לצורך הגשת תביעה כבענייננו.

- לאמור, התובעת כלל לא ביססה את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הואיל ולא רשומה על שמה כל זכות במקרקעין, ובוודאי שלא במועד אישורה של תכנית 3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018.
- נבהיר, כי התובעת לא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- למעלה מן הנדרש, גם לאחר מספר פניות שנערכו על ידי הוועדה המקומית לב"כ התובעת בבקשה לקבל מסמכים המוכיחים את זכותה של התובעת בדירה התובעת, לא הועברו מסמכים המבססים את זכותה של התובעת להגשת התביעה, קרי לא הוכח ולא ניתן להסיק כי הדירה בגינה הוגשה התביעה, הינה הדירה הממוקמת בקומה העליונה במבנה, מה גם שלא הוכחה זכותה של התובעת בדירה זו.
- אשר על כן, התובעת לא עמדה בנטל להוכיח את זכותה הקניינית בדירה התובעת ולכן יש לדחות על הסף התביעה.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעת בהיעדר זכות תביעה, על הסף.

סוף דבר

- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאל, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	3616 א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - 2001-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדברט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6959 חלקה: 38 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב יחזקאל מס' 26
תובע/ דורון אמיר
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 550,000

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א- רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2023-0001 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 23 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 51/352 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

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

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 51/352 חלקים ביחס לדירה התובעת. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע הינו 143,487 ₪.

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

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

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 175 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 155 מ"ר.
- תוספת קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 147 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר,

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	3616-א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - 2001-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

מתקבל שטח של כ- 127 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 28 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616-א, תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 8 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

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

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע הינו 696,388 ₪.

סיכום

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

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

תקציר חוות דעת עו"ד אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובע הינו הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 38 בגוש 6959, ברחוב יחזקאל 26 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א- רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 550,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	3616-א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2001-0001-ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 51/352 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	3616-א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בקומה העליונה במבנה בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א- רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2001-0001' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	3616-א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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

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

שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 3616א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915
2 - - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טיפוסית ועד 3.4 מ'.

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

לבסוף, גם בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות בחוות דעת שמאי התובע, שכן בניגוד לנטען על ידי התובע, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת קומה בשטח סחיר של 155 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 127 מ"ר ו-28 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית).

זאת ועוד, שמאי התובע אף לא הביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3, קרי תוספת של כ- 8 מ"ר כפי שקבעו שמאי הוועדה עפ"י מדידה שערכו מתשריט היתר הבניה.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 23-0001' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00915 - תיק 7 / תת חלקה 26 / מס' 3616-א-רחוב יחזקאל מס' 26 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00915	18/01/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א	2 - 0001-223-ב'

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70/א' תא 5000/תא 3616'א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 0001-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616'

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין.

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70/א' תא 5000/תא 3729'א'

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6217 חלקה: 560 תת חלקה: 22

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 142

תובעת: וינברג נעמה לורקה

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא 5000 - 297,900 ₪.

תת 70/ל' - 209,300 ₪.

תא 3729/א - 311,600 ₪.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל 70א/תא 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל וב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי. תגובת ב"כ החתום על כתב השיפוי מצורפת והינה חלק בלתי נפרד מדרפט זה.

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

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

תתל 70א/ - התכנית מצמצמת את זכויות הבניה, גורעת מקומות חניה וגורמת למפגעים סביבתיים כתוצאה מכך שהתוואי עילי ולא תת קרקעי.

תא/3729א - התכנית מצמצמת זכויות לעומת תמ"א 38 תיקון 3א'.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

תא/5000

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

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

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

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

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

על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

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

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

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 קונקרטית/גלגית פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	מס' 70/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א'

נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה."

משאין עסקין בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית 5000 באזור תכנון 401, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב.

מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.

התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

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

יובהר בעניין זה, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעת בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים בקומת הקרקע מכוחה של תכנית 5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

תת"ל 70א'

בעניין טענת התובעת בדבר אובדן זכויות בניה, ראשית נטען כי **גם לטענת שמאי התובעת¹, המבנה הבנוי מנצל זכויות רבות יותר מהזכויות הקיימות מכוחן של התכניות המאושרות במקרקעין ערב אישור תת"ל 70א' (הבנוי בפועל מנצל כ- 30% זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות).**

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

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

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

בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי – בפס"ד הניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בתאריך 16.3.1994 נדונה השאלה מה הדין במקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין לפיצויים בגין הפגיעה התלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת את אותה פגיעה.

דעת הרוב בפס"ד היא שבמצב בו התכנית המאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין

¹ ראו עמוד 27 לשומת התובעת

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

לפיצויים לפי סעיף 197.

בפס"ד נקבע כי יש לבחון את הקשר בין תכנית מוקדמת שהוראותיה גורמות לפגיעה במקרקעין לתכנית מאוחרת החלה על אותם מקרקעין ומשפיעה על היקף הפגיעה.

במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

בחינת הזמן – התכנית המשלימה אושרה זמן סביר לאחר התת"ל.

בחינת הרלוונטיות – התכנית המשלימה מהווה חלק אינטגרלי מהתת"ל. בהתנגדויות לתכנית ובכל שלבי הכנתה, תוכננה במקביל תכנית אשר תגרום לבעלי המקרקעין למזער נזקים בצורה המיטבית.

בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל תכנית אחת.

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

נפנה בעניין זה לדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), המדווקים לעניינו, כדלקמן:

"עוד נציין בבחינת למעלה מן הדרוש כי המקרה שבפנינו הוא מקרה המתאים להחלטה של הלכת קהתי. התכנית שבפנינו, אשר כאמור כוללת סעיף יעוד נדחה, פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017.

התכנית המתקנת הופקדה ביום 24.10.2017 (עוד בטרם פרסום ההודעה על פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביום 28.11.2017) ופורסמה למתן תוקף ביום 8.4.2019. מצבה של העוררת כלל לא השתנה לרעה בפרק זמן זה, ועל כן, ככל שהייתה פגיעה בזכויות הבניה (וספק אם כך אירע כאמור לעיל), הרי שפגיעה זו אוינה במסגרת התכנית המתקנת.

נעיר כי על הלכת קהתי חזר בית המשפט העליון בעניין שועלי, וזו אף יושמה לא מכבר בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בקשר עם הרכבת הקלה בעניין אושרת.

אין הצדקה כי הקופה הציבורית תישא במתן פיצוי בנסיבות כגון זה, מה גם שאם היה מקום לקבוע כאמור, משמעות הדבר הוא כי התכנית המתקנת היא בבחינת תכנית משביחה, על כל המשתמע מכך."

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה – השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו **השארית המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין ואף מעבר לכך (כ- 30% בנייה)** גם בהתאם לעמדת שמאי התובעת². הבינוי הקיים **אינו** כולל קומות מרתף ועמדות חנייה עיליות בהתאם להיתר הבנייה.

משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית 15 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית 15, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

תכנית 3729א'

לטענת התובעת שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית 3729א', תא/5000 ו-תת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38.

בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובעים למסקנה כי אישור תכנית הרובע הוביל לפגיעה

² ראו עמוד 27 לשומת שמאי התובעת.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

לכלל המגרש.

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

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

בהחלטת ועדת הערר בנוגע לתיקי רובע 3 שגם נכונים לענייננו, הוחלט כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם וכן כי תכנית 3616א' (רובע 3) הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

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

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

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

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

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

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

בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

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

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

לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29). ואכן, בהחלטתה מיום 5.4.2022 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

תוקפה של תמ"א 38 יסתיים באופן סופי ביום 1.10.23.

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

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 4 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 4 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 4 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק.

לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, 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 התובעת עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
23-0001 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעת ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעויות התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.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, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאימת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעת לירידת ערך בדירת התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 401, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעת הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעת לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעת בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירת התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכה.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3729א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.

- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את זכויות רבות יותר מאשר הזכויות מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעת במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 19 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת בחוות דעת שמאי התובעת כאמור.

צמצום זכויות הבניה

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 223-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

- זאת ועוד, התובעת לא שינתה את מצבה לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעת לפגיעה בערכה של דירת התובעת כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין.

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיה של התובעת מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, 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 4/23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת, בשונה מתמ"א 4/23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/23 שינתה בכך את תמ"א 4/23 ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

נמיר.

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה בהיקף של 38 מ"ר ב-2 קומות מרתף.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו הותרת המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעת בדבר ירידה בערכה של דירת התובעת בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3729א'

- לטענת התובעת, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעת, כי שווי המקרקעין (והנכס בהתאמה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת למסקנה, כי אישור תכנית תא/3729א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.

- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3729א' להידחות.

- מהותה של טענת התובעת השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3729א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3729א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

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

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

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

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

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

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

- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירת התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'.

- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3729א' ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

- בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.

- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3729א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעת וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק.

- לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3729א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3729א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019
3 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעת לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3729א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3729א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. כן נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית בנוגע לשטחי הבניה שיש להביא בחשבון הן ביחס למבנה הקיים והן מכוחה של תכנית תא/3729א'.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעת בעניין תכנית תא/3729א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0001-23 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
4 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי אינג' הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין.

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 09/07/2020 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'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתוכנית והחליטה:

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6217 חלקה: 560

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 142-144
תובעים:

פרנקל משה	דיכטר יהושע	לדרר דניאלה
לוי ארנה ודויד	קירזנר ריטה	יואל נורית
אהרונביץ בן ציון	גילי רחל	וגמן אורי יעל
דלל יוסף ויעקב	באר סיגלית	לפידות אמיר
קציר מיכל	אשכנזי יצחק וגדעון	קטוני אברהם
קליימן אילנה	קרס דניאל	פרייברג מרים
גינזבורג תומר	היימן סטפניה	פופוצר מרדכי
ברדה נסלי	רז יחיאל	אסיג משה
שורץ יהודה ותמרה	ליבמן צפורה	זמוש נחמיה
רוזנמן אפרת	לוי אביבה	אסולין ויקטור
או אי אם חברה להשקעות בע"מ		בן עזרא גילה

בא כוח התובעים: עו"ד רייסמן עמיר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א – 7,832,013 ₪.

כתב השיפוי:

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

ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי.

תגובת ב"כ החתום על כתב השיפוי מצורפת והינה חלק בלתי נפרד מדרפט זה.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים דר' בועז ברזילי):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים:

- צמצום זכויות הבניה.
- אובדן מקום חניה.
- שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, שמאי התובעים בסעיף 6 לשומתו קובע כי היקף זכויות הבניה מכוח תכנית מ' עומד על 148% בניה, ולא מפרט בסעיף 7 לשומתו מהם היקף השטחים הבנויים במקרקעין ערב אישורה של תכנית תת"ל/70א. כמפורט בהרחבה בשומתי היקף זכויות הבניה מכוח תכנית מ' עומד על 128% בלבד בניגוד למפורט בשומת התובעים, ואילו היקף הבנוי בפועל במקרקעין בנוי הרבה מעבר ל 128% בניה ועל כן **בחלקה אין כל יתרת זכויות מאושרות לניצול עוד טרם אישור תכנית תת"ל/70א.**

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
4 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

בנוסף, בהתאם להוראות התכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

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

בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי – בפס"ד הניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בתאריך 16.3.1994 נדונה השאלה מה הדין במקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין לפיצויים בגין הפגיעה התלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת את אותה פגיעה.

דעת הרוב בפס"ד היא שבמצב בו התכנית המאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

בפס"ד נקבע כי יש לבחון את הקשר בין תכנית מוקדמת שהוראותיה גורמות לפגיעה במקרקעין לתכנית מאוחרת החלה על אותם מקרקעין ומשפיעה על היקף הפגיעה.

במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחת בגין תת"ל 70א'.

בחינת הזמן – התכנית המשלימה אושרה זמן סביר לאחר התת"ל. בחינת הרלוונטיות – התכנית המשלימה מהווה חלק אינטגרלי מהתת"ל. בהתנגדויות לתכנית ובכל שלבי הכנתה, תוכננה במקביל תכנית אשר תגרום לבעלי המקרקעין למזער נזקים בצורה המיטבית.

בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל תכנית אחת.

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

נפנה בעניין זה לדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), המדוברים לענייננו, כדלקמן:

"עוד נציין בבחינת למעלה מן הדרוש כי המקרה שבפנינו הוא מקרה המתאים להחלטה של הלכת קהתי. התכנית שבפנינו, אשר כאמור כוללת סעיף יעוד נדחה, פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017. התכנית המתקנת הופקדה ביום 24.10.2017 (עוד בטרם פרסום ההודעה על פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביום 28.11.2017) ופורסמה למתן תוקף ביום 8.4.2019. מצבה של העוררת כלל לא השתנה לרעה בפרק זמן זה, ועל כן, ככל שהייתה פגיעה בזכויות הבניה (וספק אם כך אירע כאמור לעיל), הרי שפגיעה זו אוינה במסגרת התכנית המתקנת. נעיר כי על הלכת קהתי חזר בית המשפט העליון בעניין שועלי, וזו אף יושמה לא מכבר בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בקשר עם הרכבת הקלה בעניין אושרת. אין הצדקה כי הקופה הציבורית תישא במתן פיצויי בנסיבות כגון זה, מה גם שאם היה מקום לקבוע כאמור, משמעות הדבר הוא כי התכנית המתקנת היא בבחינת תכנית משיכה, על כל המשתמע מכך."

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
2023-0001 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקום חניה - השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות והמאושרות במקרקעין ואף מעבר לכך. הבינוי הקיים אינו כולל קומות מרתף ועמדות חנייה עיליות בהתאם להיתר הבנייה.

משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים בגין אישורה של תת"ל 70א' ביחס לדירת התובעים ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות.

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

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

טענות סף

כפל תביעות

- יש לדחות על הסף את חלקה של יחידת התובעים וינברג נעמה לורקה, בעלת הזכויות בחלקת משנה 22 במקרקעין, מאחר והתובעת הנ"ל הגישה תביעה נוספת ביחס לחלקת משנה 22 במקרקעין באמצעות ב"כ ושמאי מקרקעין שונים, בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א'.
- נציין, כי לתביעה מושא חוות דעת זו, כלל לא צורף ייפוי כוח לב"כ מאת יחידת התובעים וינברג נעמה לורקה, עת ביחס לתביעה הפרטנית שהוגשה על ידה, צורפו מלוא המסמכים הדרושים לרבות ייפוי כוח כנדרש.
- לאור האמור, הן בכדי להימנע מתביעות כפולות והן מהטעם כי לתביעה שבנדון לא צורף ייפוי כוח מאת יחידת התובעים וינברג נעמה לורקה, יש לדחות על הסף את חלקה של חלקת משנה 22 מהתביעה שבנדון.

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי צורפו ייפוי כוח אך ורק ביחס לחלקות משנה 1, 27 ו-29, עת רק ביחס לחלקות משנה 27 ו-29 ייפוי הכוח שצורפו מאומתים כדין.
- כלומר, התביעה הוגשה על ידי כלל התובעים באמצעות עו"ד עמיר רייסמן, אך לתביעה לא צורפו ייפוי כוח כנדרש ביחס לכלל התובעים למעט ביחס ליחיד התובעים בעלי הזכויות בחלקות משנה 27 ו-29.
- נציין, כי התביעה הוגש מספר חודשים לאחר פרוץ מגיפת הקורונה ובשל כך צוין בתביעה, כי יתר ייפוי הכוח החסרים יושלמו בהמשך. דא עקא, ייפוי כוח נדרשים אלו לא הושלמו.
- משכך, מטעם זה, יש לדחות את התביעה על הסף ביחס לכלל חלקות המשנה התובעות, למעט חלקות משנה 27 ו-29.
- מבלי לגרוע מהאמור, מעיון בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 17.1.2019 (קרי לאחר מועד פרסומה של התכנית התובעת בענייננו – תת"ל 70א'), עולה כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
4 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

- יחיד התובעים אהרונוביץ בן ציון (נטען כבעל חלק מהזכויות של חלקת משנה 6 במקרקעין), אשכנזי גדעון (נטען כבעל חלק מהזכויות של חלקת משנה 12 במקרקעין), שורץ יהודה (נטען כבעל חלק מהזכויות של חלקת משנה 23 במקרקעין) ולוי אביבה (נטען כבעלת חלק מהזכויות של חלקת משנה 26 במקרקעין), אינם רשומים כבעלי זכויות במקרקעין.
- יחיד התובעים הנ"ל לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקם בדירות התובעות.
- לאמור, יחיד התובעים אהרונוביץ בן ציון, אשכנזי גדעון, שורץ יהודה ולוי אביבה כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכנית תתל 70א' ביחס לדירות התובעות.
- ביחס לחלקת משנה 25, כעולה מנסח הרישום ומבחינה אשר נערכה בוועדה המקומית, למעלה מן הנדרש, הרי שיש לדחות את התביעה על הסף ביחס ל-3/100 חלקים מחלקת משנה זו, הואיל וחלק זה הועבר בהעברה אגב גירושין אשר אושרה רק בשנת 2018, כלומר לאחר מועד פרסומה של התכנית תתל 70א'.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה למעט ביחס לחלקות משנה 27-29.
- למען הזהירות, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.
- מבלי לגרוע מהאמור, ברי כי יש לדחות על הסף את התייחסות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים לפיצויי הפקעה במקרקעין. נבהיר, כי תביעת הפיצויים שהוגשה הינה בהתאם לסעיף 197 לחוק, דהיינו תביעה המוגשת בגין פגיעה תכנונית נטענת (ומוכחשת) במקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית תתל 70א'. תביעה לפיצויים עקב הפקעת המקרקעין אינה חלק מהליך זה ובשל כך יש לדחות על הסף את טענות התובעים בעניין זה.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 2020-07165
4 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

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 מממנה, 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 ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיע באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תוביל לירידת ערך – ירידת ערך אשר תורגמה בחוות דעת שמאית התובעים 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 התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

- שמאי התובעים לא התייחס כלל בחוות דעת שמאית התובעים לאלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אשר נוצרו בין היתר לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מתייחסת ובהתאם אינה מביאה בחשבון אלמנטים

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
4 - 2001-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

- משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת 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.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 19 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן מקום חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' החלה ביחס למקרקעין.
- בעניין זה יובהר, כי יש לדחות את אופן חישוב צמצום הזכויות הנ"ל במסגרת חוות דעת שמאי התובעים המבוסס בשגגה על היקף זכויות של 148% מכוחה של תכנית מ', עת בהתאם לרצף התכנוני והוראותיה של תכנית מ', היקף הזכויות מכוחה של תכנית מ' בענייננו בחלופה של הריסה ובניה מחדש הינו 128%.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מרבית זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 2020-07165
4 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

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

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תתל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבחר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תתל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תתל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של זירות התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תתל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תתל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תתל 70א'.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תתל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (זכויות בהיקף גבוה יותר מהיקף הזכויות מכוחה של תכנית מ'). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין.

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תתל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקע, בניגוד לתכנית שקדמו לתתל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 2020-07165
4 - 2001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

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

אובדן מקום חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תתל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטח חניה בהיקף של מקום חניה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו הותרת המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- תתל 70א' - רחוב ארלוזורוב מס' 144-142 תיק 2020-07165
4 - 2001-0001ב'23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'

מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.

- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של זירות התובעים בגין אובדן מקום חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת 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 הנתען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 2001-0001ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 0001-223	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אלי נטל - כהן, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאי חיים בן-דוד ב"כ החתומים על השיפוי וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתומים על השיפוי וחברת אקרו, עורכות הדין תמר מגדל ואברהם יורקביץ. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/08/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 4236.

בתאריך 06/04/2022 בישיבתה מספר 0012-22, החלטה מספר 2, דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7016 חלקה: 80 תת חלקה: 2

כתובת: רחוב אילת מס' 16

תובע: שמעוני נפתלי

בא כוח התובעים: עו"ד כץ יעקב

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית חברת פ.ט.ל בלגיה ישראל נדלי"ן והשקעות בע"מ ח.פ. 514586056, חברת דיילי ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 513877829, חברת טאטו תעשיות טכטסיל ח.פ. 511400541, חברת בית אילת בע"מ ח.פ. 510095177, מר יעקובוביץ דוד ת.ז. 059619387, מר יעקובוביץ יואב ת.ז. 024415911 (להלן: "הגורמים המשפיים") וחברת אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת 550255210 (להלן: "חברת אקרו").

ב"כ החתומים על כתב השיפוי הנ"ל עוה"ד תמר מגדל ואברהם יורקביץ מעורבים בתביעה ומיוצגים ע"י השמאי חיים בן-דוד בכל ההליך השמאי.

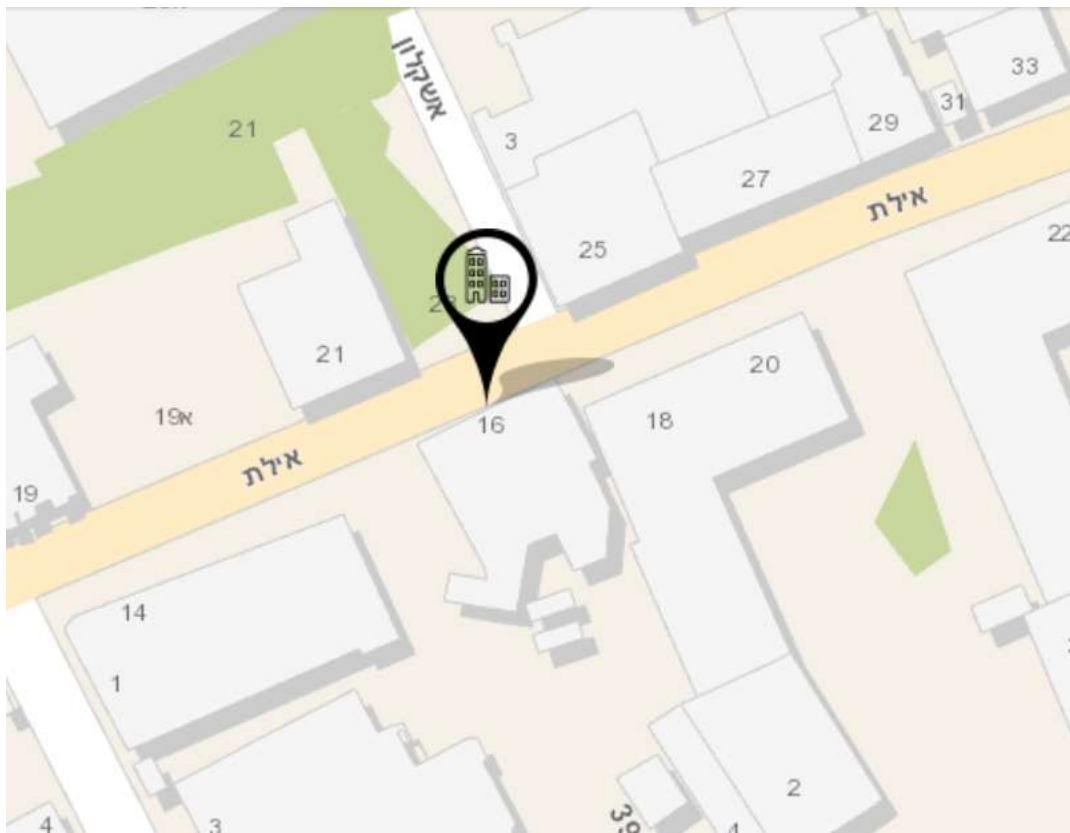
פירוט סכום הפיצויים:

חלופה א' - 1,145,022 ₪

חלופה ב' - 2,945,586 ₪

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובע אלעד עירד):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

1. התכנית הוסיפה הנחיות שימור מחמירות ומפורטות הכוללות בנוסף לשימור וחזיתות הוראות לשימור ושחזור החללים הפנימיים של המבנה.
2. הפקעה של חלק משטח המבנה הקיים לצורך יישום הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר מדרכה ארקדה בחום המבנה לשימור.
3. הטלת מטלות ציבוריות על הנכס בהתאם לחלקים היחסיים שיוקצו לתובע.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אלי נטל כהן:

1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חנות בבניין המיועד לשימור במצב תכנוני קודם (תכנית תא/2498) ובמצב תכנוני חדש (תכנית תא/4236) כאשר בשני מצבי התכנון עלויות שימור המבנה "מתקזזות" וזהות.

כבר במועד רכישת החנות ע"י התובעים, פורסמה תכנית תא/2498 להפקדה בעיתונים והייתה ידועה לציבור. דהיינו כבר במועד רכישת הזכויות בחנות הייתה ידועה ייעוד החלקה ויעוד המבנה הקיים כמבנה לשימור ב', אתר לשימור ורפרצלציה.

שטחי הגלריות בחנות בנויים ללא היתר ובניגוד לתקנות התכנון והבניה ולכן אין להביאם בחשבון בתחשיב טענות התובעים.

2. הטענה ל"הפקעה" בחזית המבנה מהווה "זיקת הנאה למעבר רגלי" והפיכת חלק משטח החנות לארקדה, לה אלמנטים משביחים המגדילים את הגישה והחשיפה לחנות הנדונה

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

הסובלת מחוסר גישה מוחלט של הולכי רגל לחנות.

בגין הפיכת השטח לארקדה הוקצו למקרקעין בשלמות זכויות בתא שטח 101 בתכנית המשביחה והתקבלו זכויות בניה בשווי 2.38 מיליון ₪ בהתאם לחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף.

תכנית תא/4236 מהווה תכנית משביחה שיש לחייב בגינה היטל השבחה הנובעת בין היתר גם:

- מהגדלת החשיפה של החנות נשוא חוות הדעת הסובלת מחשיפה אפסית ערב אישור התכנית
- פיתוח השטח הצמוד מדרום לחנות הכולל פיתוח כיכר עירונית עם אזורי ישיבה ובריכות.
- הקמת חניון ציבורי באזור שסובל ממצוקת חניה חמורה ערב אישור התכנית.

תכנית תא/4236 מרחיבה בין היתר את השימושים המותרים במצב תכנוני חדש, לכן אין רלוונטיות לשימוש הפועל כמרפדיה המהווה שימוש נחות מהשימושים המותרים בשני מצבי התכנון.

הטענה לפגיעה כלכלית אינה רלוונטית לתביעת ירידת ערך הואיל ועפ"י פס"ד השימוש כמרפדיה אינו יורד לשורש תכנות המקרקעין. מה עוד שהמלצת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (רישוי עסקים) מהווה המלצה בלבד שאינה מחייבת את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו להמשך השימוש החורג בחנות נשוא חוות הדעת.

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

- התובע הינו בעל הזכויות בחלקת משנה 2 במקרקעין (להלן: "הנכס") הידועים בחלקה 80 בגוש 7016 והידועים גם כרחוב אילת 16 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין בנוי מבנה חד קומתי ותיק, אשר חלקו העורפי הרוס בחלקו, כאשר בחזיתו לצד הרחוב שתי חנויות המוגבהות כ-40 ס"מ ממפלס הכביש. הנכס מושא התביעה בענייננו הינו יחידה מסחרית בחזית בקומת הקרקע המשמשת כמרפדיה ומחסן בעורף קומת הקרקע, עם גישה במדרגות עץ פנימיות המובילות לגלריה הבנויה על מלוא קונטור החנות.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 4236 לא פגעה בערכו של הנכס ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים ויש לדחותה.

חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היוודת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויו של הנכס, 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.**
- מבלי לגרוע מהאמור נבהיר, כי עסקינן בתכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 423-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

- הסכמת בעלים, אשר בגינה אושרה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.
- במסגרת טבלה זו, אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (לאחר שתוקנה בחלקה לאור פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת עת"מ 72427-10-18), נשמר שוויון היחסי של חלקות המקור במצב הנכס ביחס לכל חלקות המקור לשוויון היחסי בזכויות שהוקצו להן במגרשי התמורה ביחס לכל חלקות המקור, עת במסגרת הטבלה נקבע כי "אין תשלומי איזון".
- זאת, בהתאם לקבוע בסעיפים 122(2) ו-122(3) לחוק.
- לאמור, משנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון כי אין תשלומי איזון, הרי שנשמר שווים היחסי של המקרקעין בענייננו במצב הנכנס ובמצב היוצא, ביחס לכלל המגרשים הכלולים בטבלת ההקצאה והאיזון ובתכנית.
- בהתאם לאמור, ומשקיימות מספר שומות מכריות ביחס לחלקות בתחום תכנית תא/4236, אשר במסגרתן נקבעה השבחה בגין אישורה של תכנית תא/4236, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שגם המקרקעין בענייננו והנכס בפרט, הושבחו כתוצאה מאישורה של תכנית תא/4236.
- לאמור, בגין אישורה של תכנית תא/4236 לא ירד ערכו ושווי של הנכס, אלא הושבח.

שגה שמאי התובע עת בחן את הפגיעה בנטענת בחלופה לפיה לא יוקצו לנכס זכויות במגרש 101 מכוחה של תכנית תא/4236

- כפי שצוין לעיל, בחוות דעת שמאי התובע הובאו בחשבון 2 חלופות לבחינת הפגיעה הנטענת בנכס בגין אישורה של תכנית תא/4236.
- אחת החלופות כאמור, הינה חלופה במסגרתה לא הובאו בחשבון במצב התכנוני החדש, הזכויות אשר הוקצו לנכס במגרש 101.
- זאת, לאור התנגדות שהוגשה על ידי בעל הזכויות בחלקת משנה 3 במקרקעין ביחס לנוסחה המופקד של תכנית תא/4236, במסגרתה נטען על ידו כי כל זכויות הבניה הנובעות מהמקרקעין צמודות לחלקת משנה 3 מכוח התקנון המוסכם של המקרקעין ולפיכך יש להקצות את מלוא הזכויות במגרש 101 לחלקת משנה 3 בלבד.
- כן צוין נכונה בחוות דעת שמאי התובע, כי התנגדות זו נדחתה על ידי ועדת ההתנגדויות, אשר הותירה על כנה את החלוקה בזכויות המוקצות למקרקעין במגרש 101 בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל חלקת משנה במקרקעין.
- לאור האמור, ותוך טענה בלתי מבוססת ובעלמא של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע לפיה סוגיה זו עתידה להתברר, קרוב לוודאי, בערכאה המתאימה, נבחנה כאמור הפגיעה הנטענת בנכס בחוות דעת שמאי התובע ב-2 חלופות: האחת, במסגרתה הובאה בחשבון במצב התכנוני החדש הקצאת הזכויות לנכס במגרש 101; והשניה, במסגרתה לא הובאה בחשבון במצב התכנוני החדש הקצאת הזכויות לנכס במגרש 101.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש לדחות על הסף את חלופת הפגיעה הנטענת במסגרתה לא הובאו בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית תא/4236 ביחס לנכס, הזכויות המוקצות לו במגרש 101.
- נבהיר, כי תכנית תא/4236 הינה תכנית מאושרת, אשר פורסמה כאמור למתן תוקף בשנת 2018, כך שבבחינת הטענה לירידת ערך בגינה, יש להביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני והסטטוטורי התקף בשני מצבי התכנון.
- לאמור, במצב התכנוני החדש, מכוחה של תכנית תא/4236, יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות שנקבעו במסגרתה של התכנית המאושרת, לרבות הקצאת הזכויות לנכס במגרש 101.
- נבהיר, כי בטבלת ההקצאה והאיזון המאושרת מכוחה של תכנית תא/4236, הוקצו הזכויות במצב החדש כדלקמן (עמ' 15 ו-27 לטבלת ההקצאה והאיזון):

7016	80	867 מ"ר	הבניין רשום בפנקס בתים משותפים . החלק ברכוש המשותף הינו כדלהלן: יחזקי יחזקיה 74/100 נפתלי שמעוני 26/100 הבניין הקיים המיועד לשימור יוקצה בהתאם לבעלות בתתי החלקות.
------	----	---------	---

[illegible]

- לאמור, בהתאם להוראותיה של תכנית תא/4236 המאושרת, הוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין זכויות במגרש 101 בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שזה בא לידי ביטוי בנסח הרישום, קרי 74/100 חלקים למר יצחקי יחזקיה ו-26/100 חלקים למר נפתלי שמעוני (התובע בענייננו).
- נבהיר, כי ככל וקיימות מחלוקות קנייניות בין בעלי הזכויות במקרקעין, הרי שאין מקומן במסגרת תביעה לירידת ערך.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות על הסף את חלופת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, לפיה לא הובאו בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית תא/4236 המאושרת, הזכויות המוקצות לנכס במגרש 101.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/4236

- 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 אינו מביאו בחשבון את תיק התיעוד המקדים שנערך ביחס למקרקעין בשנת 2013, אשר יש בו כדי להשפיע באופן ישיר על עבודות שימור המבנה הנדרשות ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/4236 ובהתאם על עלויות שימור המבנה שיש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם, כדלקמן:
- כפי שתואר לעיל, במצב התכנוני הקודם שחל ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/4236, חלה ביחס למקרקעין תכנית תא/2498, אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1999, **וסימנה את המבנה במקרקעין כמבנה לשימור ב'.** ביחס למבנה לשימור ב', נקבע בהוראותיה של תכנית זו כדלקמן:

1222 .N

לגבי כל המכנים המיועדים לשימור אסורה בהם כל בניה עד שיסופץ
בהתאם לדרישות מ"הע.

3. מבנה לשימור ב"ר
(מסומן במשרים ובנספח הכינוי בכוכב שחור).

- 1) לא תותר הריסת בנין לשימור ב"ר.
- 2) כל פעולה חיצונית או פנימית במבנה תחייב בהיתר בניה.
- 3) רשאי מ"הע לדרוש שפוף המבנה או חלקים ממנו.
- 4) ההנחיות לשפוף יכולות לכלול דרישה לשחזור אלמנטים ארכיטקטוניים מאפיינים של המבנה שנהרסו, ודרישה להריסת חלקים מהמבנה הפוגמים באופיו הסקורי, גם אם נבנו בהיתר.
- 5) אופיו והמיקום הסופי של תוספת הבניה על פי תכנית זו יקבע לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. ככל שקרה לא תהיוג מזכויות הבניה שהוגדרו לאזור שבו נמצא המבנה. כל בקשה להיתר תוגש בנוסף להוראות סעיף 16 "תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שיפוף", כליווי המסמכים המפורטים לגבי מבנה לשימור א' סעיף קטן 5) שלעיל, וכן כליווי הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות הסובעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההסטוריות של המבנה.
- 6) במידה ומסביבת כלשהיא יורס בנין לשימור ב"ר יותנה מתן היתר בניה למבנה חדש, בשיחזור המבנה שנהרס מחומרי הבניה הסקוריים ובהתאם לדרישות מ"הע. נפח הבניה החדשה לא יעלה על נפח הבנין שנהרס והתוספת שהותרה עליו. קוי הבנין למבנה החדש יהיו קוי הבנין של המבנה שנהרס.

- לא זו אף זו, כחלק מהתנאים למתן היתרי בניה המפורטים בהוראותיה של תכנית תא/2498, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

16. תנאים למתן היתרי בניה
והיתרי שיפוף ואפעולת נסר:

16.1 כללי:

הועדה הסקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בסגרישים שבהם מבנה לשימור במילוי הדרישות הבאות:

- 1) הריסת מבנה ו/או חלקי מבנה ו/או נדרות בשטח המגורש אשר נכנו שלא בהיתר ו/או אשר אינם פואסים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, חסריהם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
- 2) שיפוף ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בין אם נבנה בהיתר ובין אם נבנה ללא היתר, ואשר שיפוצו כאסור, יבטיח עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, את האפולגות באופי הסביבה והחלל העירוני.

- כפי שתואר לעיל, ביום 7.4.2013 הוכן ביחס למבנה תיק תיעוד ע"י משרד אדריכלים מימר נאור אדריכלות שימור בע"מ, במסגרתו נכללו המלצות ראשוניות לעבודות שימור המבנה, כדלקמן:

המלצות שימור ראשוניות

עבודות תיעוד	השלמת תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מפורט ערכת סקר הנדסי ע"י מהנדס שימור עבודות גישוש למציאת שרידי בריכת המים
עבודות שימור/שחזור	שימור המבנה הקיים ושיחזור אלמנטים חסרים ע"ב תיעוד שיחזור הקומה העליונה ע"ב תיעוד שיחזור פתחים מקוריים ופרטי נגרות. שימור גרם מדרגות מקורי קיים שיחזור מרפסת צמחית וחזקת גג הרעפים שילוס והסבר היסטורי אודות האתר פיתוח החלקה מסביב למבנה כולל שימור מרכזי מערכת המים והבאר שימור תוואי החומה בגבול חלקה והשלמה לפי צורך ביצוע נטיעות הדרים לאחזר הפרדים

- עסקינן למעשה, בעבודות שימור המבנה במקרקעין במצב התכנוני הקודם מכוחה של תכנית תא/2498, הזהות לעבודות שימור המבנה במקרקעין במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית תא/4236, כלומר עלויות שימור המבנה בשני מצבי התכנון זהות ומתקזזות.
- על אף האמור, תוך התעלמות מתיק התיעוד שנערך למבנה בשנת 2013, כלומר במצב התכנוני הקודם לתכנית תא/4236, ומשמעויותיו, הובאו בחשבון בחוות דעת שמאי התובע עלויות שימור מבנה מופחתות במצב התכנוני הקודם, על אף העובדה שנהיר וברור כי דרישות השימור ביחס למבנה זהות בשני מצבי התכנון ובשכל כך מתקזזות בין שני מצבי התכנון.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תא/4236, המשפיע 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.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 423-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תכנית תא/2498 נקבעו עבודות שימור המבנה הזהות למעשה לעבודות שימור המבנה שנקבעו מכוחה של תכנית תא/4236 במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/4236.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תא/4236

- הלכה פסוקה ומחייבת היא, כי על שמאי העורך את חוות הדעת לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק, חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לכאורה, ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (עניין גדעון וכרמלה ועניין פולק).
- דא עקא בענייננו, שמאי התובע לא הביא בחשבון כלל במסגרת חוות דעת שמאי התובע, את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/4236.
- באי עשותו כן, נפל פגם מהותי נוסף בחוות דעת שמאי התובע, אשר גם בגינו יש לדחותה על הסף.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/4236, מלבד מטרתה החיובית המובהקת של תכנית זו לקידום התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת, הינה כי בעצם הפיכת חלק מהחנות לארקדה לצורך אפשרות מעבר של הולכי רגל, תועלה רמת החשיפה ואפשרות הגישה לשטח מסחר, אשר יש בה כדי להעלות את שווי המבנה המסחרי בכלל וקומת הקרקע בפרט.
- זאת, ביחס למצב התכנוני הקודם, בו קיימת גישה מוגבלת למבנה, ומעבר להולכי רגל בשטח המדרכה אינו אפשרי ומאלץ ירידה לכביש.
- בנוסף, תכנית תא/4236 אומנם לא שינתה את יעוד המבנה לשימור, אך הגדילה את השימושים המותרים במבנה. בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית תא/4236 ניתן למבנה הנדון מקדם 0.9 בגין עירוב השימושים, ואילו במצב החדש התבטל מקדם זה.
- כמו כן, במסגרת תכנית תא/4236 יוקם חניון ציבורי לשימוש המבקרים במתחם, עובדה שתגדיל את החשיפה של המבנה הנדון בכלל והנכס בפרט. בעניין זה יצוין, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי בסביבת המקרקעין קיימת מצוקת חניה.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השטח מדרום למבנה, המהווה שטח ציבורי פתוח הכולל אזורי ישיבה ובריכות, אשר יפותח ע"י עיריית ת"א-יפו, יגדיל את השימוש גם בצידו הדרומי של המבנה ויגדיל בהכרח את החשיפה לנכס לעומת מצבה ערב אישורה של תכנית תא/4236.
- 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 כאמור, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים שמקורם כאמור בתכנית תא/4236 המפורטים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תכנית תא/4236 והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מכוחה של תכנית תא/4236, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/4236.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תכנית תא/4236 על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופה של תביעה

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תא/4236.
- כפי שיפורט להלן, בחוות דעת שמאי התובע נפלו שגיאות מהותיות באופן חישוב שווי של

הנכס בשני מצבי התכנון.

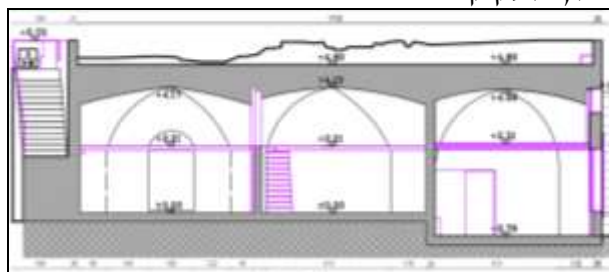
- תיקון של שגיאות מהותיות אלו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביא לכך שהנכס הושב כתוצאה מאישורה של תכנית תא/4236 ובוודאי שלא נפגע שוויו.

שטח הנכס במצב התכנוני הקודם

- במסגרת התביעה (מרכיב 8 בעמ' 41 לחוות דעת שמאי התובע), הובא בחשבון שווי הנכס במצב התכנוני הקודם בהתאם לשטחים הסחירים הקיימים בו, כאשר לצורך קביעת שווי הנכס במצב התכנוני הקודם, הובא בחשבון שוויים של השטחים הסחירים הנ"ל תוך הפחתת עלויות שימור אשר נקבעו במסגרת מרכיב 2 בעמ' 37 לחוות דעת שמאי התובע.
- כחלק מהשטחים הסחירים אשר הובאו בחשבון כאמור, הובא בחשבון שטח גלריה של 179 מ"ר בהמצאות הכפלתו בשווי למ"ר של 8,000 ₪ ובסה"כ 1,384,000 ₪.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש לדחות מכל וכל את הבאתה בחשבון של גלריה זו כחלק משווי הנכס במצב התכנוני הקודם מ-2 טעמים מרכזיים, כדלקמן:
- **לא אותר היתר להקמתה של הגלריה והקמת הגלריה אינה עומדת בדרישות החוק.**
- מעיון בתיק הבניין של המבנה וכן בתיקי התייעוד של המבנה עולה, כי לא נמצא היתר בניה המתיר את הקמתה של הגלריה הנ"ל.
- מעיון בתיקי התייעוד של המבנה עולה, כי המבנה הוקם בראשיתו כמבנה בן 2 קומות וגג משופע, אשר בשנת 1956, כתוצאה משריפה של הקומה העליונה, הוחלט על הריסתה, כדלקמן:

רשימת בתיק התייעוד: לא ידוע			
מס' תיק	תאריך	החלטות שטח בניה	החלטות על תכנון
1.	1977	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
2.	1982	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
3.	1983	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
4.	1985	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
5.	1985	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
6.	1985	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
7.	1985	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.
8.	1985	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.	החלטת הוועדה: נא לא לבנות גלריה על גג המבנה.

- לאמור, הגלריה שהוקמה מהווה ככל הנראה תוספת מאוחרת, אשר התווספה ללא היתר בניה כדין.
- הלכה פסוקה היא, כי אין להתחשב בבניה ו/או שימוש שלא כדין ואין להביאם בחשבון, בין היתר במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- משכך, שגה שמאי התובע עת הביא בחשבון כחלק משווי הנכס במצב התכנוני הקודם את שווייה של הגלריה.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גובה המבנה המקסימלי, בהסתמך על מדידת הגובה מתיק התייעוד (עמ' 79 לתיק התייעוד), הינו (כולל הקטע הקמור) 4.08 מ' עד 4.17 מ', כדלקמן:



- כמפורט בתקנה 2.08 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, נקבעו תנאים להקמת יציע בחנות, כדלקמן:

2.08	לא ייבנה היצע בחנות אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה:
(1)	גובהה של החנות לא יפחת מ-4.75 מ':
(2)	סתחי האוויר של החנות יהיו בגובה של 1.95 מ' לפחות מעל רצפת היציע או תחיה בחנות מערכת איזור בלאטותית;
(3)	רצפת היציע, המדרגות המובילות אליו, מעקה המדרגות למעט בית-האחיזה שלו, ייבנו מחמרים בלתי דליקים ובדיקת אי דליקותם תיערך בהתאם לתקן;
(4)	שטחה של רצפת היציע לא יעלה על אחוזי שטח החנות המפורטים להלן:
	שטח החנות שטח מקסימלי של רצפת היציע ב-%
0%	בחנות ששטחה עד 20.0 מ"ר
25%	בחנות ששטחה מעל 20.0 מ"ר ועד 30.0 מ"ר
30%	בחנות ששטחה מעל 30.0 מ"ר ועד 40.0 מ"ר
35%	בחנות ששטחה מעל 40.0 מ"ר ועד 50.0 מ"ר
40%	בחנות ששטחה עולה על 50.0 מ"ר

- בענייננו כאמור, גובהה של החנות נע כאמור בין גובה של 4.08 מ' ל-4.17 מ', כלומר גובהה נמוך מ-4.75 מ' הנדרשים בתקנה 2.08(1) הנ"ל.
- לא זו אף זו, שטחה של קומת הקרקע בענייננו הינו 179 מ"ר ואילו שטח הגלריה אשר חושב כאמור בחוות דעת שמאי התובע הינו 173 מ"ר.
- הואיל ועסקינן בחנות אשר שטחה עולה על 50.0 מ"ר, הרי שבהתאם לתקנה 2.08(4), שטחה של רצפת היציע לא יעלה על 40% משטח החנות, כלומר בהינתן כי שטח קומת הקרקע הינו 179 מ"ר, הרי ששטח הגלריה המותר (לכאורה) הינו בשטח שלא יעלה על כ-72 מ"ר ואילו בענייננו שטח הגלריה הינו 173 מ"ר.
- לאמור, הגלריה אינה עומדת בתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, ומשכך אינה עומדת בהוראות החוק.
- מהמקובץ עולה, כי אין להביא בחשבון את שטחה של קומת הגלריה כחלק משווי הנכס במצב התכנוני הקודם, כלומר יש להפחית משווי הנכס במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע את שווייה של הגלריה הנ"ל כפי שהובאה בחשבון בחוות דעת זו, קרי 1,384,000 ₪.

עלויות שימור המבנה

- כפי שפורט לעיל, יש לדחות על הסף את טענת התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לעלויות השימור שהובאו במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית תא/4236 לעומת עלויות השימור שהובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם מכוחה של תכנית תא/2498, הואיל ולא הובאו בחשבון מלוא העבודות הנדרשות במצב התכנוני הקודם במסגרת תחשיב הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, עלויות שימור המבנה זהות בשני מצבי התכנון ובשל כך מתקזזות בשני מצבי התכנון.
- כאמור, במצב התכנוני הקודם שחל ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/4236, חלה ביחס למקרקעין תכנית תא/2498, אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1999, וסימנה את המבנה במקרקעין כמבנה לשימור ב'.
- ביחס למבנה לשימור ב', נקבע בהוראותיה של תכנית זו כדלקמן:

א. כללי:
לגבי כל המכנים המיועדים לשימור אסורה בהם כל בניה עד שישופץ בהתאם לדרישות מ"הע.

3.	מבנה לשימור ב"ב. (מסומן בתשריט ובנספח הבינוי בכוכב שחור).
1	לא תותר הריסת בנין לשימור ב"ב.
2	כל פעולה חיצונית או פנימית במבנה תחוייב בהיתר בניה.
3	רשאי מ"הע לדרוש שפוף המבנה או חלקים ממנו.
4	ההנחיות לשפוף יכולות לכלול דרישה לשחזור אלמנטים ארכיטקטוניים מאפיינים של המבנה שנהרסו, ודרישה להריסת חלקים מהמבנה הפוגמים באופיו המסורתי, גם אם נבנו בהיתר.
5	אופיו והמיקום הסופי של תוספת הבניה על פי תכנית זו יקבע לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. ככל שקרה לא תהיה מוכוונת הבניה שהוגדרו לאזור שבו נמצא המבנה. כל בקשה להיתר תוגש בנוסף להוראות סעיף 16 "תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שיפוף", בליווי המסמכים המפורטים לגבי מבנה לשימור א' סעיף קטן 5) שלעיל, וכן בליווי הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות המוצעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההסטוריות של המבנה.
6	במידה ומסיבה כלשהיא יהרס בנין לשימור ב' יותנה מתן היתר בניה למבנה חדש, בשיחזור המבנה שנהרס מחומרי הבניה המקוריים ובהתאם לדרישות מ"הע. נפח הבניה החדשה לא יעלה על נפח הבנין שנהרס והתוספת שהותרה עליו. קווי הבנין למבנה החדש יהיו קווי הבנין של המבנה שנהרס.

- לא זו אף זו, כחלק מהתנאים למתן היתרי בניה המפורטים בהוראותיה של תכנית תא/2498, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

16.	תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שפוף ותעלות נפרד: 16.1 כללי:
	הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה במגוונים שבחם מבנה לשימור במילוי הדרישות הבאות:
1	הריסת מבנה ו/או חלקי מבנה ו/או גדרות בשטח המגורש אשר נבנו שלא בהיתר ו/או אשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, תפריהם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
2	שיפוף ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בין אם נבנה בהיתר ובין אם נבנה ללא היתר, ואשר שיפוצו כאסור, יבטיח עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, את האקולוגיות באופי הסביבה והחלל העירוני.

- כפי שתואר לעיל, ביום 7.4.2013 הוכן ביחס למבנה תיק תיעוד ע"י משרד אדריכלים מימר נאור אדריכלות שימור בע"מ, במסגרתו נכללו המלצות ראשוניות לעבודות שימור המבנה, כדלקמן:

המלצות שימור ראשוניות	
עבודות תיעוד	השלמת תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מפורט עריכת סקר הנדסי ע"י מהנדס שימור עבודות גישוש למציאת שרידי בריכת המים
עבודות שימור/שחזור	שימור המבנה הקיים ושיחזור אלמנטים חסרים ע"ב תיעוד שיחזור הקומה העליונה ע"ב תיעוד
נבניה חדשה	שיחזור פתחים מקוריים ופרטי נגרות. שימור גרם מדרגות מקורי קיים שיחזור מרפסת צמודת ותקרת גג הרעפים שילוט והסבר היסטורי אודות האתר פיתוח החלקה מסביב למבנה כולל שימור מורכבי מערכת המים והבאר שימור תוואי החומה בגבול חלקה והשלמה לפי צורך ביצוע משימות הדריש לאחזור הפרטים

- נציין, כי מאחר והתובע לא פעל להוצאת היתר בניה מכוחה של תכנית תא/2498, אלא פעל להוצאת היתרים לשימושים חורגים בנכס, לא הועלתה הדרישה מכוחה של תכנית תא/2498 לביצוע הליכי שימור המבנה.
- במצב התכנוני החדש, מכוחה של תכנית תא/4236, נקבע כאמור בסעיף 4.5.2(א.ב). להוראותיה כי "יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו, כולל הנחיות לשימור מבנה בית הבאר, השוקת וסביבתו ושחזור החומה ההיסטורית".
- בהתאם לאמור, ביום 1.9.2019 הוכן ביחס למבנה תיק תיעוד ע"י משרד אדריכלים מימר נאור אדריכלות שימור בע"מ, במסגרתו נכללו המלצות לשימור כדלקמן:

תמצית לשימור

א. שימור ושחזור חזיתות המבנה וגבולות החלקה

1. שחזור הקומה העליונה, פתחים מלבניים בחזיתות ומרפסת חזית צפונית.
2. שחזור בניית הקומה השלישית בעובי קיר וחומר על פי המקור.
3. שחזור פתחים קשתיים בקומת הקרקע לאחר פירוק תוספות בניה ושיפויים.
4. שחזור ושימור מתקן הבאר והערכת המים.
5. שיקום ושימור חזיתות קירות האבן בקומת הקרקע.
6. שימור גרם מדרגות חיצוני, שחזור חזקה סיסמית.
7. ביצוע פיתוח סביבת המבנה, ביצוע המחשבות בפיתוח לסביבת בית הבאר.

ב. שימור פנים המבנה:

1. הסרת חלקות מאוחרות ותוספות בפנים המבנה לשחזור חללים מקוריים.
2. שיקום כללי של המבנה והקונסטרוקציה, שמירה על החלוקה המקורית ועל קירות נושאים ועל קמרוןות בקומת הקרקע.
3. הסרת קומת הגלריה שנוספה מאוחר לקומת הקרקע, לרבות גרמי מדרגות פנימיים.

ג. פירוק בניה מאוחרת:

1. הסרת כל תוספות הבניה המאוחרות וחסית פתחים לא מקוריים.
2. הסרת מפגעים, לרבות חשכים וצנרת והסתרתם בחזק המבנה.
3. הסרת טיח מאוחר ושחזור טיח מקורי אבן מורכר בחזיתות.

- מסקירה של ההוראות הרלוונטיות והמלצות השימור בשני מצבי התכנון עולה, כי עסקינן למעשה בעבודות שימור זהות בשני מצבי התכנון, הכוללות את שימור המבנה הקיים תוך שחזור הקומה העליונה, הריסה והסרה של בניה מאוחרת וכד'.
- כלומר, עבודות השימור המבנה זהות וקיימות למעשה בשני מצבי התכנון ובהתאם עלויות שימור המבנה גם כן זהות בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזות זו עם זו.
- משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע לפיה הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם עלויות שימור המבנה בסך של 1,102,500 ₪ (מרכיב 2 בעמ' 37 לחוות דעת שמאי התובע), עת במצב התכנוני החדש הובאו בחשבון עלויות שימור המבנה בסך של 2,205,000 ₪ (מרכיב 1 בעמ' 37 לחוות דעת שמאי התובע).
- הוואיל ועסקינן בעבודות שימור זהות ובהתאם בעלויות שימור מבנה זהות בשני מצבי התכנון, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה זהה בשני מצבי התכנון אשר מתקזזת ביניהם.

זיקת ההנאה

- בחוות דעת שמאי התובע נטען כי יצירת זיקת הנאה למעבר רציף וברוחב זכות הדרך הקיימת סביב המבנה מהווה הלכה למעשה הפקעה של חלק משטח המבנה הקיים, שכן השימוש בזיקת הנאה כמדרכה ציבורית בתחום המבנה מאיינת לחלוטין את זכויות הקניין של בעלי הזכויות באותו חלק. לאור האמור, הובא בחשבון במצב התכנוני החדש בתחשיב הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי הנכס בניכוי השטח המיועד לשמש בזיקת הנאה.
- במסגרת השטח הנ"ל, הובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובע כי היקף השטח של זיקת ההנאה ביחס לנכס הינו 65 מ"ר.
- יש לדחות קביעתו זו של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע.
- כאמור, במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון ניתנה התייחסות לזיקת המעבר הנ"ל ונקבע כדלקמן (עמ' 14-15 לטבלת ההקצאה והאיזון):

המבנה במצב ירוד, מיועד לשימור, וככזה תרומת המבנה המיוחסת לו נמוכה, עוד ברור כי גם על פי מצב תכנוני קודם נמצא הבניין כחשוב ומיועד לשימור ללא כל כוונה להרחיב את רוחב המדרכה על חשבון הריסת חלקים ממנו, לפיכך במידה ואכן תאושר הריסה כזאת ע"י גורמי השימור צפויה הריסה מינימלית. עוד ברור כי הריסת חלק מקומות הקרקע, במידה ותתבצע, לא תפגע בהיקף זכויות הבניה המיוחסות למגרש.

מטעמי שמרנות, הובא בחשבון כי קיימת תרומה למבנה בגין שטחים שעלולים לההרס (כאמור קיים ספק בעניין). אומדן התרומה מביא בחשבון כי במידה והמדרכה תורחב על חשבון המבנה הרחוב להריסה נאמד בכ- 2.5 מ' ובסכ"כ יהרסו (במידה ויוחלט כך) 17.6 מ' $2.5 \times 44 = 110$ מ"ר. לצורך תחשיב תרומת המבנים הובא מקדם בשיעור 50% המבטא את סיכויי ההריסה; דהיינו סכ"כ תרומת מבנים ודאית בהיקף של 22 מ"ר.

- בגין שטח זה, הוקצו למקרקעין זכויות בשטח אקוויוולנטי של 3.5 מ"ר בתא שטח 101, כדלקמן (עמ' 23 לטבלת ההקצאה והאיזון):

8.6. שווי מצב קודם-תרומות המבנים:

שווי כל מ"ר בנוי במבנים בחלקה 135 ובמגרש 16 נאמד בכ- 0.32 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים (בתא שטח 101). לאור זאת לחץ השווי האקוויולנטי למחברים בחלקות הבנויות לצורך פיצוי מוחלט:

חלקות	שטח להריסה	מקום אחר	הקצאה מוחלטת בגין פיצויים פוטנציאליים
135	5,057 מ"ר	כ- 16.58	בתא שטח 101
135	6,113 מ"ר	כ- 16.58	בתא שטח 101
80	22 מ"ר	כ- 0.16	בתא שטח 101

סכום במשולל עבור חלקה 135 ומגרש 16 - 3,575 מ"ר, סכומים הקצאה במגרש 101.

עבור חלקה 80 - 3.5 מ"ר - חלקה 101.

- לאמור, שטח כל זיקת ההנאה אשר הובא בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 44 מ"ר בלבד, עת ברי כי השטח שיש להביא בחשבון ביחס לנכס נמוך יותר, הואיל ושטח זיקת ההנאה הינו לאורך כל חזית המבנה ולא רק בחזית הנכס, כדלקמן (מתוך נספח הבינוי של התכנית):



- משכך, ברי כי יש לדחות מכל וכל את היקף השטח אשר הובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובע.
- לא זו אף זו, בגין שטח זה אף התקבל פיצוי למעשה, בטבלת ההקצאה והאיזון, בדרך של הקצאת זכויות למקרקעין ככלל ולנכס בפרט, במגרש 101.
- משהתקבל פיצוי כאמור בדמות הקצאת זכויות למקרקעין ככלל ולנכס בפרט במגרש 101, הרי שהכללת הטענה בדבר זיקת ההנאה בתביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו, מהווה למעשה תביעה לכפל פיצוי אשר יש לדחות מכל וכל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בעצם הפיכת חלק מהחנות לארקדה לצורך אפשרות מעבר של הולכי רגל, תועלה רמת החשיפה ואפשרות הגישה לשטח מסחר, אשר יש בה כדי להעלות את שווי המבנה המסחרי בכלל וקומת הקרקע בפרט.
- זאת, ביחס למצב התכנוני הקודם, בו קיימת גישה מוגבלת למבנה, ומעבר להולכי רגל בשטח המדרכה אינו אפשרי ומאלץ ירידה לכביש.
- מהאמור עולה, כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בחוות דעת שמאי התובע לירידה בשווי הנכס כתוצאה מזיקת ההנאה על מלוא משמעותיה.

המטלות הציבוריות

- בחוות דעת שמאי התובע הובאה בחשבון במצב התכנוני החדש בתחשיב הפגיעה הנטענת, הפחתה בגין מטלות ציבוריות נטענות מכוחה של תכנית תא/4236.
- יש לדחות הפחתה זו מכל וכל.
- כמפורט במרכיב 4 בעמ' 38 לחוות דעת שמאי התובע, הובאו על ידי שמאי התובע בחשבון 4 מטלות ציבוריות במסגרת הפגיעה הנטענת אשר הביאו להפחתת שווי הנכס במצב התכנוני

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

החדש, כדלקמן:

- בניית מבנה ציבור 300 מ"ר + 350 מ"ר חצר בתא שטח 601
- הקמת חניון תת קרקעי ציבורי תא שטח 401
- פיתוח כיכר תא שטח 401 ושצ"פים תאי שטח 301-304
- שימור ושחזור חומה מושבה אמריקאית
- בעניין שימור ושחזור החומה (המפורטת בתת סעיף 4 לעיל), הרי שעסקינן בעבודת שימור הקיימת בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזת בשניהם.
- כאמור, בתיק התיעוד שנערך למבנה ביום 7.4.2013, בטרם פורסמה למתן תוקף תכנית תא/4236, נכללה בין היתר המלצה לעבודות שימור המבנה ל"שימור תוואי החומר בגבול חלקה והשלמה לפי צורך", כדלקמן (עבודת השימור/שחזור השביעית ברשימה):

המלצות שימור ראשוניות	
עבודות תיעוד	השלמת תיעוד מלא הסלל תיעוד אדריכלי מפורט עריכת סקר הנדסי ע"י מהנדס שימור עבודות גישוש למציאת שרידי בריכת המים
עבודות שימור/שחזור	שימור המבנה הקיים ואיחזור אלמנטים חסרים ע"כ תיעוד שיחזור הקומה העליונה ע"כ תיעוד שיחזור פתחים מקוריים ופרטי נגרות. שימור גרם מדרגות מקורי קיים שיחזור מרפסת צפופית ותקרת גג הרעפים שילוט והסבר היסטורי אודות האתר פיתוח החלקה הסביב למבנה כולל שימור מורכבי מערכת המים והבאר שימור תוואי החומה בגבול חלקה והשלמה לפי צורך ביצוע נטיעות הדרים לאחזר הפרדים

- לאמור, יש לדחות מכל וכל את ההפחתה בעניין שימור ושחזור החומר כאמור.
- בעניין יתר המטלות המפורטות בתתי סעיפים 1-3 לעיל, הרי שמטלות אלו אינן קשורות, חלות ומושגות על בעלי הזכויות בתא שטח 501 (המקרקעין בענייננו) ועל בעלי הזכויות להם מוקצות הזכויות בתא שטח 101, ומשכך אין להביאן בחשבון כחלק מתחשיב הפגיעה הנטענת בענייננו.
- נפנה בעניין זה לשלבי הביצוע שנקבעו בהוראותיה של תכנית תא/4236, במסגרתן אין כל קשר בין תאי השטח 101 ו-501 לבנייה ולפיתוח ביתר המגרשים בתחום התכנית, כדלקמן:

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנאים
1	סיום הגשת בקשה להיתר תאווה תכנית פיתוח ותיאור אדריכלי לכלי שטח התכנית.	הגשת תיק תיעוד מפורט ליחידת השימור של יחידות תיאור, ובחלופת הנדסית של המבנה לשימור בתא שטח 501. קביעת הוראות לפתיחת חפירת העצמות של המבנה לשימור לשמור האילני רגל בריכת האגף. התאמת המבנה לשימור לריבוע הריסות מדרגות וחיזוק המבנה לשם הרחבת המדרגות בריד אילת. ליצירת פורח ציבורי ראוי לקולבי רגל.
2	בקשה להיתר ביטול תא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר תא שטח 401.	סיום וביצוע כפול של טיפול תא השטח במימון אילת. יגיש תוכנון עקרוני לתא שטח 101 לתכנון התנאים לפיתוח התחנה בתא שטח 101.
3	היתר ביטול המבנה בתא שטח 501. יכיל את הבקשה להיתר תא שטח 501.	הגשת תכנון מפורט לשימור בית חקלאות והבאר ההיסטורית בתא שטח 501 לריבוע בחינה ותכנון של פדיונות מוגבר לתחילי רגל בתחום המבנה המנהל לרד אילת.
4	פתיח טופס 4 למבנים בתא שטח 601.	פתיח טופס 4 בתא שטח 401 לכיכר לירידות ו-301 משאית ובתאי שטח 203, 204, 205.
5	פתיח טופס 4 למבנה בתא שטח 101.	פתיח טופס 4 בתא שטח 501 למבנה לשימור.
6	הוראות מוגבר	שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסת לפי תוכנית זו, יותרו עד שנה מיום פתיח תוקף לתוכנית.

- כן נפנה בעניין זה לפירוט התנאים בשלבי הביצוע כמפורט בעמ' 14 לטבלת ההקצאה והאיזון:

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 0001-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

תנאים שלבי ביצוע:	
(י)	בקשה להיתר לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401.
(י)	היתר בניה למבנה בתא שטח 101 יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501.
	הבניה במגרש 601 איננה תלוי במגרש 101 ובכל מגרש ניתן לבנות באופן עצמאי.

- לאמור, הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 101 ו-501 קשורה האחד בשני, כלומר היתר בניה למבנה בתא שטח 101 יכלול גם בקשה להיתר לתא שטח 501, אך ללא כל קשר להוצאת היתרי בניה בתאי השטח האחרים בתחום התכנית.
- לאמור, כעולה מהוראות התכנית, המטלות הציבוריות הנטענות ביחס לתאי שטח מלבד 101 ו-501, אינן חלות על בעלי הזכויות בתאי שטח 101 ו-501, כבענייננו, ומשכך אין להביא בחשבון את ההוצאות בגין מטלות אלו במסגרת תחשיב הפגיעה הנטענת ביחס לנכס מושא חוות דעת זו.

סוגיות נוספות ביחס לחוות דעת שמאי התובע

- יש לדחות מכל וכל את טענתו של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע לפיה לאור אישורה של תכנית תא/4236, נגדעה זכותו להמשיך ולהגיש בקשות לשימושים חורגים בנכס.
- נבהיר, כי בקשה להיתר לשימוש חורג כפופה לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין. משכך, ברי כי המלצת ועדת המשנה לתכנון ובניה (רישוי עסקים) להארכת המועד לתקופת השימוש החורג אינה מהווה החלטה של הוועדה המקומית להתרת הארכת מועד זו.
- לא זו אף זו, אין באמור כדי להביא לירידת ערך בערכו של הנכס.
- נבהיר ונדגיש, כי **בחינת ירידת ערך בהתאם לקבוע בסעיף 197 לחוק, הינה באמצעות בחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.**
- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, בנוגע לערכי השווי והעלויות במועד הקובע, נפנה לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בחוות דעת שמאי התובע בגין אישורה של תכנית תא/4236 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכו של הנכס.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תא/4236, יש לקבוע כי פגיעה זו, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עורכי הדין תמר מגדל ואברהם יורקביץ, ב"כ הגורמים המשפטים וחברת אקרו (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

1. לתביעה הוגשה התייחסות מטעם המשפטים ואקרו, בצירוף חוות דעת שמאית שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעמם, אשר על בסיסן, התבקשה הוועדה המקומית, להורות על דחיית התביעה דנן.
2. בחוות הדעת, טענו המשפטים ואקרו כי יש לדחות את התביעה בשל כל אחד מהטעמים דנן,

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

ולבטח במשקלם הכולל:

- 2.1. התביעה דן, הוגשה בגין תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה **ללא הסכמת בעלים**, משכך אחד מעקרונותיה הוא שמירה על השוויון בין בעלי המקרקעין ועל חלקם היחסי במקרקעין שנכללו בתחום התכנית. לכן בהתאם לפסיקה בכדי לתבוע פיצוי בשל תכנית זו, על התובע להוכיח פגיעה **אבסולוטית** בשווי המקרקעין, הנובעת מאישור התכנית. המשפטים ואקרו טענו כי התובע, לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בשל אישורה של תכנית תא 4236. המדובר בתכנית משביחה, ששווי המקרקעין הכלול בתחומה עלה בעקבות אישורה. מכאן, ברי כי גם **חלקו היחסי של התובע** במקרקעין עלה בהתאמה, כאשר הקצאת המקרקעין בהתאם לתכנית, נעשתה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה שהתובע לא התנגד להן, ולמעשה לא הגיש כל התנגדות לתכנית או למסמכה.
 - 2.2. התובע, כלל בתביעתו רכיבים, שמתן פיצוי בגינם, יהווה כפל פיצוי. זאת מאחר, שבשל הפגיעה היחסית שנגרמה למקרקעין מושא התביעה, בשל קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור, הוקצו לתובע זכויות יחסיות בתא שטח אחר הכלול בשטח התכנית, והכל בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.
 - 2.3. התובע לא הציג בשומתו תחשיב נאמן שיש בו להוכיח את הפגיעה הנטענת. אלא, שבתחשיב שהוצג, שווי המקרקעין במצב הקודם הוערך ביתר מחד, ובמצב החדש הוערך בחסר מאידך.
 - 2.4. **ביחס למצב הקודם**, התובע כלל בשווי המקרקעין רכיבים ושיקולים שלא ניתן לכלול בשווי המקרקעין לצרכי תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ובכלל זאת: שווי קומת הגלריה שנבנתה ללא היתר ובניגוד לתקנות המחייבות, באופן שאף אינו מאפשר את הכשרתה; תרומת שווי של היתרי שימוש חורג שניתנו בעבר, במשך תקופה ארוכה, שספק אם מבחינה חוקית ניתן היה לאשרם. רכיבים אלו הביאו למתן ערך עודף למקרקעין במצב הקודם.
 - 2.5. לעומת זאת, **במצב החדש**, העריך התובע את שווי המקרקעין בחסר, בין היתר:
 - משווי המקרקעין הופחתו עלויות שימור המבנה הקיים במקרקעין, וזאת בעוד שחובת השימור שעלותה בצידה, **הייתה קיימת הן במצב הקודם והן במצב החדש**;
 - משווי המקרקעין הופחת "הפסד" שטח בגין אישור זיקת ההנאה בהיקף של 65 מ"ר, בעוד שבפועל המדובר על שטח בהיקף של כ-2/3 מן הנטען, ויתירה מכך, בגין שטח זה קיבל התובע תוספת שטח (כפיצוי) בטבלאות האיזון וההקצאה;
 - משווי המקרקעין במצב החדש הופחתו עלויות של "מטלות ציבוריות", להן התובע כלל לא נדרש ו/או נדרש להם עוד במצב הקודם, בפרט לשימור החומה הצמודה למקרקעין;
 - בנוסף לאמור, בבחינת שווי המקרקעין במצב החדש – התובע לא הביא בחשבון את תרומתם של אלמנטים משביחים שנקבעו בתכנית החדשה; וכן עולה משומתו כי ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי מטעמו, נמוכים מהערכים הראויים והנכונים;
3. לאור כל האמור לעיל, הרי שלא ניתן לקבל את השווי הנטען בשומת התביעה, כתחשיב

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

המבטא את שווי המקרקעין נאמנה, וככזה שיש בו בכדי לבסס את התביעה הנטענת – ויש להורות על דחיית התביעה.

חו"ד השמאי חיים בן דוד מטעם הגורמים המשפטים וחברת אקרו (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

כפי שפורט בחו"ד השמאית – דין תביעת הפיצויים להידחות, ולהלן ראו עיקרי התייחסות חוות הדעת ביחס לפגיעה הנטענת (להרחבה ראו פרק 10 לחוות הדעת):

- שטח גלריה במצב קיים -** אין להביא בחשבון את שטח הגלריה באומדן שווי המצב הקיים, שכן גם במצב התכנוני הקודם היה נדרש להרוס אותה, בהיותה תוספת מאוחרת וללא היתר, כאשר אף לא ניתן להכשירה מאחר שגובה המבנה איננו מאפשר הקמת גלריה לא כל שכן בהיקף הקיים.
- עלויות שימור -** עלויות השימור דומות בשני המצבים (קודם וחדש), כשההבדל בעלויות נובע בעיקרו מהעתקת חדר מדרגות ובניה מחדש של חדר שירותים אשר נכללים במצב החדש.
- היתר לשימוש חורג והתייחסות לשימושים בתב"ע -** שווי הנכס במצב הקיים כמרפדיה מהווה שימוש נחות ביחס לשימושים מסחריים שהותרו בתב"ע ולפיכך השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו בהתאם למצב התכנוני הקיים, קרי שימוש כמסחר, כשהשימוש כמרפדיה מהווה שימוש ביניים.
- המלצת שימוש חורג עד ל-2031 ניתנה ע"י מחלקת רישוי עסקים ולא ע"י הועדה לתכנון ולבניה אשר לה מוקנת הסמכות, ומכל מקום המדובר בהמלצה בלבד. כמו כן, היתר לשימוש חורג אינו נותן לגיטימציה לשטחים אשר נבנו שלא עפ"י היתר. בנוסף, השימושים לנכס הורחבו במצב התכנוני החדש.
- זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המבנה לשימור -** התובע הציג חישוב שגוי של שטח המיועד למעבר בחזית היחידה כ-65 מ"ר במקום כ-45 מ"ר, בניגוד למידע העולה מן המדידה, וכן ממסכים שמאיים שנערכו אגב התכנית.
- כמו גם לא הובאה התייחסות לרמת חשיפה וגישה משופרת למבנה בניגוד למצב הקיים כיום בו המדרכה למול המבנה איננה רחבה דיה לאפשר מעבר הולכי רגל, ולכן כתוצאה מהקצאת המעבר לציבור, עולה שווי היחידה.
- בנוסף, בהתאם למסמך השמאי המצורף לטבלאות איחוד וחלוקה עולה כי בגין השטח הבנוי שנקבע כשטח לזיקת הנאה הוענקו לתובע פיצוי בזכויות בניה.
- זכויות בניה המוקצות לבעלי הזכויות בחלקה בתחום מגרש 101 -** ליחידה המסחרית יוקנו בנוסף חלק בלתי מסוים ממגרש 101, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית, בניגוד לנטען על ידי התובע, כאשר טענה זו הועלתה על ידי יתר בעלי הזכויות במקרקעין בהתנגדות שהוגשה על ידם כנגד התכנית, אך נדחתה על ידי וועדת המשנה להתנגדויות.
- ערכי שווי -** ערכי השווי שהוצגו על ידי התובע אינם נכונים, בין היתר לא בוצעה התאמת שווי ליחידה מסחרית בגובה נמוך, הן בקביעת השווי והן בקביעת אומדן דמ"ש לתקופת ביניים,

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	- 4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021
5 - - 23-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236

וכך גם להערכת שווי המקרקעין למוגרים שהוקצו לתובע במצב החדש, אשר העורכו בחסר.

7. **עלויות מטלות ציבוריות -** עלויות המטלות הציבוריות אינן אמורות לחול על בעלי הזכויות בחלקה 80 בגוש 7016, על בעלי הזכויות בחלקה זו חלות באופן בלעדי עלויות השימור של המבנה בתחום החלקה, כמו גם שימור החומה האמריקאית בגבול החלקה, בעוד שבהתאם לדברי ההסבר לטבלאות האיזון וההקצאה שם צוין כי עלות הקמת מבנה הציבור חלה על מגרש 601 בלבד.

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 23-0001 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
6 - '23-0001	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: תל אביב-יפו

כתובת:

דרך מנחם בגין 12, 18, 20, 22, 24, 26, 28
רחוב הגליל 2, 4, 6, 8
רחוב סלומון 1
רחוב השומרון 1, 3, 5, 7
רחוב השרון 1, 3, 5, 7, 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק		26
8938	מוסדר	חלק	4, 8-9	5, 7
8939	מוסדר	חלק	7	8, 10-11
8940	מוסדר	חלק	4-5	1-3
8942	מוסדר	חלק		41, 43-44

שטח התכנית: 41.372 דונם

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

סככות ומבני תעסוקה קיימים המיועדים להריסה, בית אגד, בית הבאר, מגרשי חניה, גינה ציבורית.

מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 1. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
6 - 0001-23	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

שטח התכנון : 41.372 דונם



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. ניווד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. ניווד שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 100 למגרש 101.
4. מתן אפשרות לפיצול תוכנית העצוב האדריכלי לתוכניות נפרדות.
5. מתן אפשרות לחריגה מקווי בניין עד 30 ס"מ במגרש 101.
6. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית למעט תוספת שימושים במגרש 100 עבור שטחי ציבור.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :
בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן שיקבע על פי תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
6 - 6 - 0001	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

1. 750 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור ינוידו ממגרש 101 למגרש 100. השימושים המותרים עבור זכויות אילו כאמור בסעיף 4.2.1 א' 5 בתכנית הראשית יהיו מותרים במגרש 100 אליו נויידו הזכויות.
2. ינוידו 750 מ"ר שטחי תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101.
3. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי - באישור מהנדס העיר ניתן יהיה לפצל הגשת תכנית העיצוב לתכניות נפרדות. כל תוכנית תכלול לכל הפחות תא שטח אחד בשלמותו.
4. מבנה בתא שטח 101 יכול לכלול בליטות של עד 30 ס"מ מקווי הבניין בתא שטח זה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	559 יח"ד מתוכן 70 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 49 יח"ד דב"י נוספות	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	57,116 מ"ר על קרקעי		
	68,030 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	4,060 מ"ר	מסחר	
	53,410 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי ציבור	
	750 מ"ר שטח ציבורי בנוי		
	35	קומות	גובה

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
6 - 23-0001	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה וחניץ המשפטי לענין סמכות

פרטים כלליים			
מספר התכנית 507-0909846	שם התכנית מרחב שומרון מתחם 1	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית קייזר אדריכלים
פרטים נוספים			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגיל" (שער לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלז חותמת)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חתמת	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להסמך את התכנית ולשרת			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			
יש לפרט משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			

מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית

שם	מס' חשבונית	מס' חשבונית
שם	מס' חשבונית	מס' חשבונית

שם	מס' חשבונית	מס' חשבונית
שם	מס' חשבונית	מס' חשבונית

ה' תשפ"ג

החלטות
גבי אילנה סולבני - ראש ענף (מחשבוני מוכירות ועדכון מחזוריות)
גדולת תוכן

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	מס' 507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
0001-23-6	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם בין העיריה והיזמים.
2. מתן כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן בהתאם לחו"ד אגף הכנסות מפיתוח.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 0002-22' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכניות במצגת.

מיטל להבי : בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיע לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן : הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית.

דורון ספיר : מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק : יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח.

ערן מאירסון : יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע.

מיטל להבי : אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח?

ערן מאירסון : תוכנית עיצוב בת שבע.

דורון ספיר : נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם בין העיריה והיזמים.
2. מתן כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן בהתאם לחו"ד אגף הכנסות מפיתוח.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי

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

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1
6 - 23-0001	דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט הפרסומים מספר 10770 בעמוד 11059 בתאריך 30.12.22.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

1.9.22	The marker
2.9.22	ישראל היום
2.9.22	מקומון ת"א

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של שיכון ובינוי נדל"ן.
בתאריך 13.12.22 שיכון ובינוי נדל"ן הסירו את התנגדותם לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאחר שההתנגדות הוסרה, מומלץ לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 23-0001 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתת תוקף לתכנית בשל הסרת ההתנגדות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
7 - 23-0001	דיון בהתנגדויות

507-0622985 - תא/מק/4721, עמינדב 10-12

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת ביצרון/רמת ישראל.

כתובת: רחוב עמינדב 10-12 / יצחק שדה 55-57



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	43, 42	54

שטח התכנית: 3.61 ד'

מתכנן: אמריו מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ

בעלות: בעלי קרקע, ע"י עו"ד אבן עופר

מצב השטח בפועל: 2 מבני מגורים בני 4 ק' (קרקע+3) - 60 יח"ד סה"כ, דרך מאושרת

מדיניות קיימת: ע"פ תכנית המתאר העירונית תא/ 5000

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תכנית "קיי" 2393/1 בצרון (דרום), משנת 1989.

יעוד קיים: מגורים 1

שטח התכנון: 3.56 ד' (מתוך סה"כ 38 ד' בתכנית)

זכויות בניה: הרחבת יח"ד קיימות – תוספת של כ-20 מ"ר לכל יח"ד קיימת (תוספת של

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
7 - - 0001-23	דיון בהתנגדויות

כ-31.7% בממוצע).
4 קומות (ק' קרקע + 3 טיפוסיות)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות (ק' קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל הקרקע ומפלסי חניה תת קרקעיים, ע"פ המותר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.
פירוט יעודים/שימושים: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת.
בשטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים יותרו שימושים ציבוריים כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שרותי חירום והצלה, שרותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה מקלטיות ומחסים ציבוריים, מוסדות ממשל, בית משפט, בתי חולים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	10,280	289.3			5,304	177.3	8732	245.7
מסחר	400	9.8			50	11.2	100	9.8
ציבורי	365	10.3			65	2	65	1.5
סה"כ	11,045	309.4			5,419	190.5	9,132	257

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

רח"ק: 4.62

סה"כ יח"ד:

136

38.5 יח"ד/דונם

88 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד:

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית)
גובה: 40 מ'
תכסית: 54% (כ-45% בקומת הקרקע)
קו בניין צפוני - 5.0 מ' לרחוב עמינדב
קו בניין דרומי - 4.5 מ' לכיוון יצחק שדה **
קו בניין צדי למזרח ומערב (למגרשים שכנים) - 4.2 מ' (נקודת 3 מ').

** לפי סעיף 3.8.2(ד)(3) בתכנית המתאר, הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין מ-5 מ' בדרך עורקית עירונית משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית.
קו הבניין לרחוב יצחק שדה קטן בחצי מטר כדי לשפר את התכנון בין המבנים, להרחיק את קו הבניין מהחזית השקטה של השכונה (עמינדב) ולהביא לחזית נקודת מסחר ברצף הרחוב.

עקרונות ודברי הסבר: מבנן בן 2 מבנים תואם להעמדת המבנים הקיימים, הכולל רחבה פנימית משותפת שבה מסומנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור (בכל שעות היממה ובכל ימות השנה) המהווה קשר בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב.
מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע של המבנה המזרחי, עם גישה מרחוב עמינדב.
יצירת חזית מסחרית/פעילה לרחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: חניון תת קרקעי בתחום המגרש.
פינוי אשפה מרחוב עמינדב, חדרי אצירת אשפה (לכל כניסה) במרתף.
אפשרת חיבור רמפת הירידה למרתף שבתחום הפרוייקט המוצע

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
7 - 0001-23ב'	דיון בהתנגדויות

לחניון עתידי בחלקה 41 (עמינדב 8) ממערב, באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב.
שביל אופניים בחזית רח' יצחק שדה.

התייחסות לסביבה : הפרויקט ממוקם בין רחובות עמינדב מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום המיועד לפיתוח.
מוצעת חזית מסחרית/פעילה עם גגון לרחוב יצחק שדה והרחבת המדרכה הציבורית המסומנת ע"י זיקת הנאה למעבר הציבור.



טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב מאושר (תב"ע 2393/1)		מצב קיים		נתונים	
309.4		141.9		107.8		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
11,045 עיקרי (10,280 למגורים, 365 לשטח ציבורי, 400 למסחר)		5,052 עיקרי		3,836 עיקרי		מ"ר	
		38.9		29.8		אחוזים	זכויות בניה לקומה טיפוסית
1,380 עיקרי		1,384 עיקרי		1,060 עיקרי		מ"ר	
10 קומות		4 קומות		4 קומות		קומות	גובה
40		15.5		15.5		מטר	
54%		41.7%		32.6%		תכסית	
לפי תקן, במגרש – תת-קרקעי		אין פתרון בגבול המגרש		אין פתרון בגבול המגרש		מקומות חניה	

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמ"ד 10-12
7 - 7 - 0001-23	דיון בהתנגדויות

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 3.4.2019 התקיים מפגש ציבורי במרכז קהילתי בת ציון. בהשתתפות נציג מח' תכנון מזרח, יועצת שיתוף ציבור, היזם והמתכנן וכ-50 תושבים (חלקה בעלי דירות וחלקם שכנים). במפגש הוצגה מדיניות התכנון האזורית, תכנית המתאר העירונית. נציג העירייה התייחס לתכניות התחבורה לציר יצחק שדה (מהיר לעיר, אופני-דף) ולמסגרת פריסת המסחר לאורך יצחק שדה. הובהרו לוחות הזמנים במתווים השונים להתחדשות. אדריכל התכנית הציג את התכנון כפי שהוסכם בפורום מה"ע. עלו שאלות בעניין היקפי ועיצוב הבינוי ובנושא קרן תחזוקה. הוסבר כי היקף הבינוי ושטחי הציבור הבנויים נקבע בהתאם להוראות תכנית המתאר, כך גם הוראות הבינוי ותכנון המבנים. הוסבר כי קרן הונית היא הפתרון הנוכחי לקרן תחזוקה.

זמן ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית

חו"ד יח' אסטרטגית

עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית (כ-200 נפשות ב-80 יח"ד המוצעות מעבר לקיימות) נדרשים לפי פרוגרמה כ-1 דונם שצ"פ וכ-0.7 דונם שב"צ.

מכיוון מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פינוי ובינוי. גודלו של המגרש, הצפיפויות והיקפי הבינוי המוצעים אינם מאפשרים הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

בהתאם לכך :

- **מבני ציבור :** ההמלצה היא להמיר את שטח הקרקע הדרוש בשטחים בנויים בסך של - 400 מ"ר בשטח רציף, עדיף בקומת הקרקע עם אופציה לחצר צמודה. (היקף השטחים חושב לפי סה"כ השטחים הבנויים הדרושים לפי הפרוגרמה עבור צרכים הציבוריים השונים - חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, דת. אין סף כניסה לאף שרות ולכן חושבו החלקים היחסיים של השרות הדרושים לאוכלוסיית הפרויקט).
- **שטח פתוח לציבור :** 1 דונם שצ"פ ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. יש לבחון הצמדת שטח חצר לשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט.

חו"ד אגף התנועה

התכנית תואמה, יש לשנות את נוסח תקני החניה לפי :

1. תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 2. תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 100: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 3. תקן החניה למסחר יהיה 50: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. יש להוסיף את ההוראות האלה לתקנון :
 1. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יצחק שדה.
 2. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבינוי ומעליה יהיה בינוי.
- יש לקבל אישור אגף התנועה לנספח תנועה מעודכן לקראת הפקדה בפועל.

קביעת חוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות. מרקס ובו בניה נקודתית: חריגה לסביבתת. נספח אזורי ומתחמי תבנון: מונחם הותחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2(א) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה, לאחר שבהנה את מכלול החיבטים התכנוניים, המיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתת בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 5.2.1 מוסמך מדינות	+	מוצע גובה עד 10 קומות.
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) אזור מגורים בבניה עירונית	+	
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תדירות השימושים הסותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (1) דירות מגורים סעיף 3.2.4 (א) צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם	+	צפיפות: 38.2 יחיד/דונם
קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים (פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)	קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.1 (1) שימושים שימושים נוספים: 3.1.1 (2) מסחר 1 עד 25% 3.2.4 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע	+	התכנית כוללת קומות סבונות למבנה ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (א) תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי	+	התכנית מציעה עד רחיק 5
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרדט 8 התרחושים למהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	מתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.1.4 (1) שטחי בניה למרסות מעבר לרחיק	+	
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חקיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בהתאם למותר על פי תכנית 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי הגובה מביניהם.	+	לפי תכנית 1%
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקס ובו בניה נקודתית: חריגה לסביבתת.	סעיף 5.3.2 (א) סעיף גובה מתחדשות עירונית 4.2.2 (א) מספר קומות (גובה בניה	+	מספר קומות מבוקשת: 10 קומות

	לפי נסמך אזורי תכנון והתחומי תכנון : מתחם והתחדשות עירונית.	4.2.5 מרקם ובו בנין נקודותית ררינה לסביבתה	
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטישת ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.3 חוראות לבניה במרווח שבין קו חבנית לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות בדבר נטישת ועצים	+
חקקאה לצרבי ציבור – סעיף 4.1.1 חוקה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חסרת שטחי בניה מיישר שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר חקקאה ורא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתוויה.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	בסעיפים 4.3.1 (ב) (ח) מחות הקקאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.2.1 (א) לתקנון והיקפה בהתאם לחוק דעת אסטרטגית.	+
חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן הנייה (3.8.7)	נסמך תחבורה	סעיף 3.8.1 חוראות כלליות 5.8.2 (ח) דרך מקומית (3) ניתן להתייר חיבורים לדרכים אחרות והבטאות וכניסות לתנוונט 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית יצחק שדה (3) קו חבנית בהתאם לחוראות הסעיף סעיף 3.8.7 תקן חניה	+
איכות סביבה – סעיף 4.4 המיר תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוק (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) חנחיות להפקדת (4.4.5) חשמוות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש חגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.3 בניה ירוק סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כנחאי לחיתר	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים: מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כלליות לרכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיפים: 4.6.2 חנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	+

שימוש בתוכנית חממורית	שימוש בסעיפי חוק בסמיכות לתוכנית חממורית - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית בסמיכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחלה מיסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 462(א), וכן בסעיף קטן 462(א) למעט: (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מותרת הסעיף	סעיף קטן 462(א)
סעיף קטן 462(א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן 462(א)
סעיף קטן 462(א)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	סעיף קטן 462(א)
סעיף קטן 462(א)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן 462(א)
סעיף קטן 462(א)	קביעת הוראות לעניין חריגות ביישום, לעניין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	סעיף קטן 462(א)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמיכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מסמך הועדה	שם וטעם משפחה	מסמך ת.ו.	חתימה
אחוד כרמלי, אדרי	025441551		10.5.2022
חוקי המשפטי לועדה	שם וטעם משפחה	מסמך ת.ו.	חתימה
דואלה אברהם אוזון, עו"ד	024389769		9.5.2022

ח. כרמלי | 2022

הערת: גבי אילנות סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית) צוות הכנה

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמידב 10-12
7 - 0001-23	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4 (ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סעי' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעי' הקטן.
8. 4.2.1 סעי' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניווד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן: "מערכות ניווד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סעי' קטן א' 4- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7- יש למחוק מהסעי' הקטן את ההפניה לסעי' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סעי' קטן ו' 1- יש לתקן את הסעי' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן: "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעי' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.
15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/05/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/05/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה: תוכנית להתחדשות עירונית ואיחוד חלוקה ברח' עמידנדב מצפון ורח' יצחק שדה מדרום. זהו מרחב שלם שכולו מתחדש, חלקו עדיין בתכנון וחלקו בביצוע, על ידי תמ"א 38 או תוכניות. מרחב זה הוא הגבול בין יד אליהו לשכונת בצרון עם דופן מגוונת של גבהים בין 7 ל-10 קומות בתוכניות ובתמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	4721/מק/תא/507-0622985 - עמינדב 10-12
7 - 7 - 0001-2023	דיון בהתנגדויות

אלי מאיוס : מציג את התוכנית

מיקי זיידמן : (מציג מצגת) כל החלקים עוברים התחדשות 7.5 קומות ו12 מדובר על צורה של חיזוק ועל 38 (2) הריסה ובניה ולכן קבלו תמריץ 10 קומות. מציג את אזור התכנון. החרפת המצב של שטחים בנויים פתוחים במתחם עמינדב ביצרון כולל אזור תעסוקה 902. אתם לוקחים את התשתית הקיימת ומעמיסים עליה בניה בתמ"א 38 (1) אין מה לעשות, בתמ"א 38 (2) אתם מעמיסים הרבה יותר. מוסיפים מאות יח"ד דיור ובכל אזור עמינדב 2000 יח"ד מבלי לתת מענה בשטחי ציבור. ולא ממש אפשר למעט שטחי ציבור בקומת הקרקע שגם אינם. התחדשות עמינדב בחיזוק 38(1) וגם מרבית התכנית מעמיסה אוכלוסיה פי 3 ויותר וללא תוספת שטחי ציבור בקומת הקרקע במרחב. בנוסף לנושא הרח"ק לפי תא/5000 אני מבקש להזכיר לוועדה הרח"ק 5000 הוא עד 2 או חלק של תכנית וגובה. ישנו מסמך של היחידה האסטרטגית של חב' חשמל שמציין פער רב בנושא שטחי הציבור.

תמיר קהילה : בדפ"ט יש חו"ד אסטרטגית שליוותה את התוכנית. מדובר במכפיל יחסית קטן, פי 2 ביח"ד ותוספת שטחי הציבור הבנויים של 430 מ' מספקת את התוספת בתוכנית הזו. בעניין הכנסת הרמפה לתכנית המבנה, אנחנו דורשים זאת בכל התוכניות ובמיוחד כשיש תכנית גדולה ויש חשש שלא ישמר חלחול מספיק. כאמור אנחנו לא ממליצים לקבל את הבקשה הזו ואנחנו צריכים לדרוש שבכל תוכנית הרמפה תהיה בתכנית של המבנה ושהשטח יהיה פנוי מבניה בכפיפה מעל ובתת קרקע. אני מבקש להכניס להחלטה בחוות צוות : מקריא את הסעיפים.

דורון ספיר : לאשר להפקדה פה אחד.

זו היתה חו"ד אסטרטגית

בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4(ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סעי' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסעיף הקטן.
8. 4.2.1 סעי' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות נידוד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן : "מערכות נידוד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סעי' קטן א' 4- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סעי' קטן ב' 2- יש לתקן את הסעיף כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן : "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סעי' קטן ב' 7- יש למחוק מהסעיף הקטן את ההפניה לסעיף קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סעי' קטן ו' 11- יש לתקן את הסעיף כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרשומם מחדש כדלקמן : "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס" – יש לחלק את הסעיף לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12
723-0001 - 7	דיון בהתנגדויות

15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. להוסיף הוראה כי "לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
19. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי העיריה.
20. יש להוסיף הוראה בדבר זיקת הנאה הדדית בחניון למעבר רכב למגרשים של עמינדב 14. יש להציג בנספח התנועה והבינוי את האפשרות למעבר זה. בתכנון המרתף יש להציג פתח עתידי בקיר הדיפון.
21. במעבר בקומת הקרקע בחזית הצפונית יש לשמור שלושה מטרים מקורים לכוון מזרח ולכוון מערב כך שישאר בקומת הקרקע מעבר צפונה ברוחב של 6 מטרים בנוסף למרווח בין הבניינים בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
22. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10801 בעמוד 11545 בתאריך 14/09/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	16/09/2022
מערב הבוקר	16/09/2022
מקומון ת"א	16/09/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית, התנגדות מהנדס העיר.

להלן עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר:

1. שינוי נוסח להערה 2 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה בטבלה 5.
2. שינוי נוסח כותרת סעיף מ"תנאים בהליך רישוי" ל"תנאים להגשת בקשה להיתר".
3. מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5.
4. הגדלת הצפיפות עבור מענה ל- 20% יח"ד כדיור מכליל ע"פ הנחיית מנהל התכנון.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0622985 תא/מק/4721 - עמ"ד 10-12
7 - 7 - 0001-23	דיון בהתנגדויות

סעיפי ההתנגדות:

1. **סעי' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע":**
הערה (2) להערות לטבלת זכויות הבניה – יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "שטחי השרות לשטחים הציבוריים בתת הקרקע יהיו עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה, הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השטח הציבורי הבנוי כמפורט בהערה (8) שלהלן."
2. **סעי' 6.1 "תנאים בהליך רישוי":**
יש להוסיף בתחילת הסעי' כותרת משנית כדלקמן: "תנאים להגשת בקשה להיתר", ולמחוק את המילים תנאים למתן היתר.
3. **סעי' 6.1 "תנאים בהליך רישוי":**
מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5:
ע"פ תקנות חישוב שטחים 2020 הצללות ציבוריות (המוקמות ע"י הרשות העירונית) אינן מחויבות בזכויות בניה. מכיוון ששטח קרקע זה סחיר, ובכדי למנוע קונפליקט עתידי, יש למחוק הערה זו ולאפשר את ההצללות מכוח התקנות.
4. **סעי' 6.1 "תנאים בהליך רישוי":**
מענה ל-20% יח"ד לדיוור מכליל:
בצדמבר 2021 יצא מסמך הנחיות מנכ"לית מינהל התכנון ויו"ר ועדות מחוזיות מרכז ותל אביב - תכנון בסביבת תחנות מטרו. במסמך הנחיה שבקרה לתחנות המטרו - עד 600 מ' (תכנית זו נמצאת כ-300 מ' מתחנת יצחק שדה), יש לקבוע בתכנית 20% יח"ד כדיוור מכליל ו/או דיוור בהישג יד ע"פ התוספת השישית וגם תמהיל דיוור מגוון.
מומלץ לועדה לקבוע כי על התכנית לעמוד בהנחיה זו בכפוף להתאמות.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- בהתייחס לסעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לאחר בירור מול הועדה המחוזית, הוחלט למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע.
מומלץ לועדה לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0001-23 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - עמינדב 4721/מק/תא 507-0622985	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - 0001-23ב'

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	5048/תא/מק/507-0857813 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 23-0001	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: התכנית נמצאת לאורך רחוב הירקון, בין הרחובות נחמיה ודניאל. המגרש המוסר בפרויקט זה ממוקם ברח' הרצל 53, תל אביב.

כתובת: מגרש מוסר – הרצל 53, השוק 32, תל אביב-יפו
מגרש מקבל – רחוב דניאל 5,7,9,11, תל אביב-יפו
רחוב הירקון 7,7,9,11, תל אביב-יפו
רחוב נחמיה 6,8,10, תל אביב-יפו



מגרש מקבל – הירקון 7



מגרש מוסר – הרצל 53

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	35-38,55-56,58,96-97	107,91,89
8987	מוסדר	חלק	2-3,30	

שטח התכנית: כ- 5.337 דונם.

מתכנן:

אדריכלים: ישראל אדריכלים – תל אביב.
נוף: כרכום עיצוב נוף בע"מ
תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
תשתיות: יוני גורן
סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
שמאות: קמיל טרשנסקי רפאל – שמאות מקרקעין

יזם: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)

מגיש: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)
בעלות מגרש מקבל (הירקון 7): ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)

התוכן	מס' החלטה
53 הרצל 7, הירקון - מגדל דניאל - 5048/תא/מק/507-0857813	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0001-23

בעלות מגרש מוסר (הרצל 53): בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב- יפו. בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

הירקון 7 (המגרש המקבל): בשטח התכנית קיימים כיום 5 מבנים נמוכים בני קומה עד 4 קומות המשמשים ברובם למגורים, הפולשים לרצועת ההפקעה ביעוד 'דרך מוצעת' ברחוב הירקון. הרצל 57 (המגרש המוסר): בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף-בצלות. במגרש קיימים כיום חניון ציבורי, ומבנים נמוכים בני 2 קומות. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לטיילת וחוף מרכז ת"א 502 ב' תא/9117 אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.20.

תשריט מצב מאושר:



מצב מאושר (מגרש מקבל): אזור מגורים מיוחד ודרך מוצעת



מצב מאושר (מגרש מוסר): שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכניות תקפות:

א. **תא/2609 – תכנית "נחמיה-דניאל"** קובעת ייעודי קרקע ושימושים לאיזור מגורים מיוחד. התכנית כוללת את כל הבלוק העירוני שבין הרחובות הירקון, הרברט סמואל, נחמיה ודניאל, ומחלקת את תחום התוכנית למתחמים א' וב'. במתחם א' שבחזית רחוב הרברט סמואל אושרה תכנית 4311 אשר מומשה זה מכבר. שטח התכנית המוצעת ממוקמת במתחם ב' שבחזית רח' הירקון בו תכנית תא/2609 מתירה שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות וב-4 הקומות התחתונות מתירה בנוסף גם שימושים למתקני ספורט ובריכה. התכנית קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים על קרקעיים. מתן תוקף: 22/07/2003

ב. **תא/2650 ב' – מטרת התכנית** היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתייעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון

התוכן	מס' החלטה
5048-0857813 תא/מק/מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 53	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0001-23ב'

לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015

ג. **תכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטיין** - הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין זאת ע"י שינוי יעוד המגרשים לטובת יעוד ציבורי. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תא/3847 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 25/08/2019

ד. **תא/ע/1** – התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/1 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 15/01/2004

ה. **תא/ח** - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. מתן תוקף: 16/04/2001

ו. **תמא/1** – תכנית מתאר ארצית מקיפה המאחדת תכניות מתאר ארציות ומתווה בכך את קווי המתאר הראשיים המשרטטים את דמותה הפיזית של הארץ. מתן תוקף: 12/02/20

ז. **תכנית מתאר עירונית תא/5000** –

תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.
רח"ק מירבני: 6.5 . (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות)

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות

הוראות מיוחדות למרחב: מתחם חופי

• חובת מסמך מדיניות

• תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

(1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.

(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.

(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.

(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.

(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.

(9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תשריטי תכנית המתאר:

יעוד

אזורי

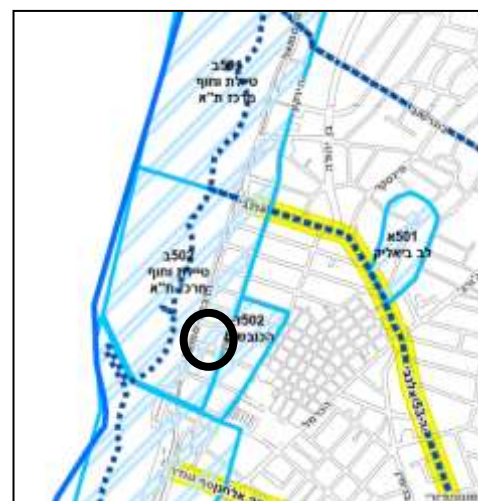


עיצוב
עירוני



תנועה

מתחם הוראות מיוחדות



ח. מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א (תא/מק/9117 אושר בועדה המקומית בתאריך 16.09.20). - מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5. בהתאם למסמך המדיניות ניתן יהיה לנייד שטחים משימור עבור מרפסות בהתאם לשיקול הוועדה.

זכויות בנייה מאושרות:

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 23-0001	דיון בהתנגדויות

הירקון 7 (מגרש מקבל) –

ייעוד : מגורים מיוחד

זכויות בנייה : תכנית 2609 קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים ברוטו על קרקעיים.

הרצל 53 (מגרש מוסר) –

ייעוד : שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

זכויות בנייה : היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21, לשווי קרקע 24,700 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

1. פיתוח והתחדשות רחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים ומלונאות, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי, הרחבת רחוב הירקון והסדרת רציפות זכות הדרך לאורכו.
2. שיפור היצע המלונאות והמגורים באזור, על ידי תוספת זכויות לשימוש מלונאות ושימושים נלווים למלונאות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
3. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בירקון 7.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי יעוד הקרקע הקיים בתכנית מ'אזור מגורים מיוחד' ליעוד מעורב ל'מגורים ותיירות'.
2. קביעת זכויות הבניה למגורים, מסחר, מלונאות ולשטח ציבורי בנוי.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים השונים.
4. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי לעד 25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע והקומות הטכניות.
5. הפיכת חזיתות הרחובות הירקון, דניאל ונחמיה לחזיתות פעילות.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רח' הירקון, דניאל ונחמיה.
7. קביעת 4 קומות מרתף בהן תוסדר רחבת פריקה וטעינה, חניות לכלל השימושים לרבות חניון ציבורי לבאי החוף וכן שטחים עיקריים לשימוש המלונאי.
8. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל, ומחיקת 733.11 מ"ר מהמגרש המוסר.
9. הריסת המבנים על תחום הדרך לאורך רחוב הירקון לטובת הרחבתו.
10. קביעת תנאים למתן היתר לרבות הוראות לתכנית עיצוב.

תשריט מצב מוצע:



תשריט מצב מוצע (מגרש מקבל - הירקון 7)

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תשריט מצב מוצע (מגרש מוסר - הרצל 53)

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 2001-23ב'	דיון בהתנגדויות

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 14,924 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-1059 מ"ר עיקרי נוספים להגדלת המרפסות למגורים באמצעות ניווד משימור.

התכנית מוסיפה למצב המאושר 4,558 מ"ר ברוטו שטחים למלונאות ומסחר המהווים כ-32% מהשטחים הסחירים. התוכנית אינה מגדילה את זכויות הבניה למגורים ואת היקף יח"ד המותר בתחום התכנית במצב המאושר, העומדים על 9,866 מ"ר ברוטו ועד 70 יח"ד. כמו כן קובעת התכנית 500 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

שטחים בניוד משימור :
המבנים ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/2650 ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .

תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור תא/2650 ב. המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור. היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 733.11 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/2650 ב' והוראות תוכנית תא/3847. המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.44 מ"ר למרפסות במגרש המקבל .

היקף השטחים להעברה מרחוב הרצל 53 הינו :
יתרת שטחים 4,775.76 מ"ר
תמריצים התלויים בשווי קרקע : 74.35 מ"ר
תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע : 1,026.54 מ"ר
סה"כ 5,876.65 מ"ר

מתוך היקף השטחים להעברה 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמגרש המוסר הינם 733.11 מ"ר מתוך יתרת השטחים כמפורט בתחשיב זכויות מתאריך 23.02.21 ולפי שומה מתאריך 31.01.21 בה נקבע כי שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו 24,700 ש"ח/מ"ר.

יש לציין שבתאריך 10.03.22 הופקדה תכנית תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי והרצל 53, ובא הועברו 1211.55 מ"ר.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר :	4,558 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים :	9,866 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור :	500 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים :	14,924 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים : כ- 7,857 מ"ר

התוכן מס' החלטה 18/01/2023 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות 8 - 23-0001	
--	--

מצב מוצע				שימוש	ייעוד	שטח המגרש	המגרש
סה"כ	סה"כ	שירות	עיקרי				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
לפחות 60 חדרי מלון	4,558	1,051	3,507	מלונאות ומסחר	מגורים ותיירות	2,296	תא שטח 100
לפחות 54 ועד 70 יח"ד	9,866	1,973	7,893	מגורים			
	500	115	385	מבני ציבור			
	14,924	3,139	11,785				סה"כ

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 7,857 מ"ר
- שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המלונאות בתכנית. סה"כ שטחי המסחר לא יפחתו מ-195 מ"ר ברוטו.
- לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות. בנוסף, יתווספו 1059 מ"ר למרפסות לשטחי המגורים המנוידים משימור.
- לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו בתת הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים.
- לא תותר תוספת שטחים למגורים.
- כל חוסר בשטחי שירות יושלם מהשטחים העיקריים באותו השימוש.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים עבור הקמת שטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון.

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

- מספר חדרי המלון, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות ולא יפחת מ-60 חדרי מלון.
- השימוש המלונאי יעמוד בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו.
- תותר הקמת שטחים עיקריים לשימושים נלווים למלונאות בקומות המרתף.
- יתורו שימוש למגורים בקומות המלונאות ובתנאי שהגישה אליהם תהיה נפרדת, למעט שימוש בחירום.
- השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
- המרה של שטחי מלונאות לשטחי מגורים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יח"ד:

- בסך הכל תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית. מספרן הסופי של יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.
- תמהיל יח"ד:

- 19% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	5048-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 2001-23	דיון בהתנגדויות

- 22% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר.
- 59% מיח"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי

נתונים נפחים

מספר קומות :

1. לאורך רחוב הירקון יוקם מבנה בן 25 קומות סה"כ. המבנה כולל מסד של עד 6 קומות מסד + קומה חלקית בשילוב עם ומעליו 19 קומות מגדל בגובה של עד 19 קומות.
2. תותר הקמת קומות יציע לכלל השימושים בתחום קומת הקרקע, קומת המסד העליונה והקומה הטכנית. קומות היציע לא ייחשבו במניין הקומות אך ייחשבו במניין השטחים.
3. בתת הקרקע תותר הקמה של 4 קומות מרתף.

גובה קומות :

1. גובהו המירבי של המגדל לא יעלה על 102.5 מ' סה"כ ממפלס הכניסה הקובעת. גובהו המירבי של מבנה המסד לא יעלה על 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ובכל מקרה ייקבע ביחס למבנה המתוכנן מדרום לרחוב דניאל.
2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
3. גובה קומת המסד העליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
4. גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
5. גובה קומה טיפוסית למגורים בקומות שמעל המסד לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
6. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 10 מ' ברוטו. גובהה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. בקומה זו תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התו"ב. קומה זו לא תיחשב במספר הקומות אך תימנה במניין השטחים.
7. לאורך המבנה תותרנה 4 קומות מיוחדות אשר גובהן יעלה על גובה קומה טיפוסית ובתנאי שישמר גובהו המירבי המותר של הבניין.

קווי בניין :

1. קו הבנין לרחוב הירקון לא יפחת מ-4 מ'.
2. קו הבנין לרחובות נחמיה ודניאל לא יפחתו מ-3 מ'.
3. קו הבנין הצידי לכיוון מערב לא יפחת מ-4 מ'.
4. קו הבנין למגדל יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
5. מעל מבנה המסד תותר הקמת קומה חלקית עבור שימושים נלווים למלונאות בתחום המפורט בתשריט מצב מוצע כקו בנין לגג קומת המסד.
6. תותר הקמת מרתפים בתכסית שתשמור לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנויה מבינוי בתת הקרקע ומעליו לצורך חלחול ונטיעת עצים.
7. תותר הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' נוספים מעבר לקו הבנין המערבי. במסגרת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון הרחובות הסובבים בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

ניוד שטחים משימור עבור מרפסות

התכנית מניידת שטחים עיקריים למרפסות עבור שימושי המגורים וזאת מעבר לרח"ק מתוקף תכנית המתאר. תכנית זו מוסיפה 1059 מ"ר מרפסות. המגרש המוסר לניוד השטחים נמצא בכתובות רח' הרצל 53, 53א ורח' השוק 32, תל אביב. היקף השטחים המופחתים יהיה 733.11 מ"ר לטובת הגדלת מרפסות המגורים בפרויקט ולעידוד שימור ושיפוץ המבנים במגרש המוסר שכתובת הרצל 53.

התוכן 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 18/01/2023 8 - 23-0001
--	---

תחבורה, תנועה תשתיות:

הכניסה למגרש תהיה מהדופן הדרומית, רחוב דניאל, כפי שמתאפשר בתכנית 2609. התכנית כוללת חלופה לכניסה מהדופן הצפונית, רחוב נחמיה, למקרה ועד מימוש התכנית ייקבע רחוב דניאל כמדרחוב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע. תבחן הוספת מפרצי הורדה והעלאה של נוסעים ומפרצי פריקה וטעינה ברחובות נחמיה ודניאל.

1. תקן החניה קובע:

- 1: 0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 5: 1 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 50: 1 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
- 50: 1 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.
2. מקומות החניה של כלל השימושים (למעט מגורים ומבני ציבור) לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.
3. תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיספרו כחלק מתקן החנייה מכלל השימושים בתוכנית, למעט מגורים ומבני ציבור, ובתוספת חניות מעבר לתקן אשר לא יוצמדו לשימושים השונים.
3. מקומות החניה לשימושים השונים, לרבות פריקה וטעינה תהינה תת קרקעיות בלבד.
4. פיתרון לאצירה ופינוי האשפה, לרכבי תפעול ולרכבי חירום ינתן סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
5. תקן חניית אופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. פריסת חניות האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 500 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. השטח יוקם, כולו או עיקרו, בק. הקרקע עם חזית לרח' הירקון. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לרחוב הירקון, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית.

מיקום השטחים הציבוריים ייקבע סופית בשלב תכנית העיצוב בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות ולאישור הועדה המקומית. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להקמת השטח כולו בקומת הקרקע או בחלקו בקומה ראשונה.

תועלות ציבוריות:

בהתאם למדיניות העירייה לא נדרשות תועלות ציבוריות עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי מגורים ועל כן לא נדרשות תועלות ציבוריות בתכנית.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי

התוכן	מס' החלטה
53 הרצל 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53	18/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0001-23ב'

הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. יידרש נספח סביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שיאשר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
2. לשלב היתרי הבניה ידרשו:
 - א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.
 - ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.
 - ג. דו"ח קרינה הכולל סימולצית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.
3. בניה ירוקה:
 - א. הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ג. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

התוכן 5048/מק/תא 507-0857813 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 18/01/2023 8 - 23-0001
---	--

לכל שטח התכנית.

2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים :
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות : גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.
 - ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות : מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
 - ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.
 - ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.
 - ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת
 - ז. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תדרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות : בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיו"ב.
 - ח. פירוט הנחיות נספח ניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר : מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - ט. לשלב העיצוב האדריכלי תדרש הצגת פתרונות בנושא איכות אוויר וביניהם פתרונות לאוורור מרתפים, פליטת אגוז גרטרור, מרתפים, נידוף מסחר ומלונאות.
 - י. תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומות המסד.
 - יא. ידרשו פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

טבלת השוואה :

התוכן 507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 53 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 18/01/2023 8 - 23-0001
---	---

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
15	802.93	דרך מאושרת		30.80	1,644	דרך מוצעת
15.62	835.75	דרך משולבת		26.29	1,403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
26.22	1,403.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		42.91	2,290	מגורים מיוחד
43.16	2,309.74	מגורים ותיירות		100%	5,337	סה"כ
100%	5,351.97	סה"כ				

מגרש מקבל :

נתונים		מצב מאושר (ע"פ תא/2609)	מצב מוצע
יחידות דיור		עד 70	מינימום 54 ועד 70 יח"ד
שטחי בניה למגורים		9,866 מ"ר ברוטו	9866 מ"ר ברוטו + 1059 מ"ר תוספת שטח מניוד משימור לשטחי המרפסות
שטחי בניה למלונאות		0	4558 מ"ר ברוטו
חדרי מלון		0	יקבע בתכנית העיצוב ו60 לכל פחות
שטחי ציבור מבונים		0	500 מ"ר ברוטו + 15% שטחים נלווים בתת הקרקע
סה"כ שטחי בניה על קרקעי	אחוזים	427%	650% + 1059 מ"ר שטחי מרפסות (1)
	מ"ר	9,866 מ"ר ברוטו	15,022 + 1,059 מ"ר שטחי מרפסות
סה"כ שטחי בניה תת קרקעי			7,857 מ"ר שירות (1)
גובה	קומות	15 מעל קומת עמודים מפולשת. 4 קומות מסד ו11 במגדל.	25 קומות סה"כ. 6 קומות מסד ו19 קומות מגדל.
	מ' ממפלס הכניסה הקובעת		102.5 מ'
תכסית		-	70%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	1: 0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 5: 1 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 50: 1 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 50: 1 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. תוספת חניות ציבוריות מעבר לתקן עד 60 חניות לא מוצמדות

מגרש מוסר :

נתונים	מצב מאושר (לפי תכנית 3847)	מצב מוצע
	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23.02.21	הפחתה של 733.11 מ"ר עבור מרפסות למגורים

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 2001-23ב'	דיון בהתנגדויות

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית: חוות הדעת התחבורתית מסכמת את נושאי התחבורה, התנועה והחנייה כמפורט בדראפט והיא מאושרת על ידי אגף התנועה.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס אשר עיקרם מפורט בגוף הדראפט אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

1. חישוב הקצאות לצרכי ציבור:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

הסבר		
	2.311 דונם	שטח מגרש לחישוב זכויות
	4.31	רח"ק לפי תכניות תקפות
	6.5	רח"ק מוצע
$13\% = 40\% * ((6.5 - 4.31) / 6.5)$	13%	שיעור ההקצאה ³
$13\% * 2.311 = 0.311$	0.311 דונם	דונם קרקע נדרש ⁴
$498.32 \text{ מ"ר} = 1,000 * 1.6 * 0.311$	500 מ"ר	היקף שטחים נדרשים בהמרה לשטחים ציבוריים בנויים לפי רח"ק 1.6

2. המלצות הקצאה לשטחי ציבור

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 כל תכנית מחויבת להקצות את חלקה היחסי במענה לצרכי הציבור. כיוון שלא ניתן בתכנית זו להקצות שטח ציבורי בקרקע, ניתן להמיר ההקצאה לשטחי ציבור מבונים. כמפורט לעיל, היקף השטח הציבורי המבונה יעמוד על 500 מ"ר. השטחים יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות כלפי רחוב הירקון ועם חזית משמעותית כלפי הרחוב. לפחות מחציתם ימוקמו במפלס קומת קרקע.

מוצע כי השטחים יוכלו לאפשר שימושים בעלי זיקה לחוף הים, הם יתוכננו באופן רגולרי רציף. גובה הקומה יהיה 4.5 מ' לפחות על מנת לאפשר קשת רחבה של שימושים. לשטחים הללו נדרש להצמיד שטחים בתת הקרקע בהיקף של 5% משטחי הציבור העל קרקעיים.

3. תועלות ציבוריות - אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

³ שיטת חישוב: הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה.
⁴ שיטת החישוב: שטח המגרש * שיעור ההקצאה

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 0001-23ב'	דיון בהתנגדויות

כיוון שתוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה עבור מלונאות בלבד המלצת הצוות המקצועי היא לפטור את רכיב המלונאות בלבד בתכנית זו מתועלות ציבוריות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזון דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0857813	שם התכנית הירקון 7 - מגדל דניאל	מגיש התכנית יוסי אברהמי	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ ילח" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ נירונה	☐ ספרית	☒ 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 לחלק:			
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 לחלק:			

2

שימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושימושים ציבוריים + + בקומות חקרקע לאורך רחוב הירקון תישמר תווית מעלה אשר תביל שימושי מסחר ותעסקה בשימושים ציבוריים לאורך של לא פחות מ- 80% מחזית המגרש.	• אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 (א) 30% שימוש מלונאי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומות חקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 חגורה למקבצי שימושים 3.4.3 (ג) חוראות לעניין חזית מסחרית	• אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 • חזית מסחרית - 3.4.3	
שימושים נוספים: שימושי מסחר בקומות חקרקע + שימושים כללים: מלונאות, שטחים ציבוריים מבניים וחניון ציבורי שימוש נלווה לשימוש הציבורי והמבנה	שימושים נוספים: 3.1.1 בחתום לסעיף 3.1.1 עד 25%: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) חקרקע – מסחר 1 שימושים כלליים: (1) 3.1.1 שימושים נלווים: (1) 3.1.1	למי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	3.1.1 (ז) (ח) שימושים נוספים ושימושים כללים
חתימת מציגה רחיק 6.5 + +	• אזור מגורים בבניה רבת קומות – מעל 2 דונם: רחיק בסיסי – 2.5, רחיק מירבי 5 – (3.2.5)ב. • למי טבלה 5.4 • אזור מוטח מלונאות – רחיק מירבי 6 • תווית תוספת של חזי רחיק לשימושי מלונאות בכפוף לחכנת מוסד למי חוראות סעיף 3.7.3 בחוראות חתכית.	למי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	• 3.1.4 (א) חוראות מיוחדות בטבלה 5.4 – רחיק מירבי 6.5 באזור מוטח מלונאות. • 3.1.4 (ג) נידד וכויות משיפור	למי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	קביעת שטחי בניה חסולים על חריק המירבי - 3.1.4

				עבוד הנדסת מרפסות לשימושי מגורים. 3.1.4 מרפסות לשימושיים למלונאות ומגורים 3.1.4 נוסף עבוד מכללות ומכללות צל לשימושיים ציבוריים. +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטח מלטאות - 3.7.2	3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתקנות או עד 50% משטחי הבנייה שנוכל הקרקע, לפי הנבחר מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	שטחי הבנייה מוכת 12
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נסותית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנסח תעצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	4.2.2 מספר קומות וגובה הבנייה (ב) נסחים (ג) גובה קומות	גובה הבנייה המוצע הוא 25 קומות + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרפסות, חלונות כלליות (4.2.1) וחלונות בנשא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצבים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו הבניין לגובה המגרש 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נסיעות עצבים וחתיחות לסגרים בוגרים	+ +
	הקטנה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטח מלטאות - 3.7.2	סעיפים 4.1.1	ע"פ חוות דעת תיחידה האסטרטגית.
	הוראות למבני ציבור (למגרש חמוסר) - סעיף 3.5	בכל שטח התכנית	ליר	התכנית כוללת גיור זכויות ממגרש עם מבנה ציבורי בתחילת 53 אשר קבוע לשימוש בתכנית שטחי ציבור פלורסטיין תא/3847. התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבנייה במגרש זה.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות מנוגות למגוון אזורים המסומנים תחת התגדירה 'מרחב ציבורי'	לפי תשריט אזורי יעד ועיצוב עירוני: - רחוב עירוני - 3.6.14 - מדרסות	רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) דוחס	התכנית מציעה הרחבת של רחוב הירקון במזרח ויקט הנחה מעבר לחפיקה על פי תכנית תקפה

+ קיימת חוליה תחבורתית + רחוב הירקון- דרך עירקית עירונית רחוב נחמיה נקבע כדרך משולבת בהמשך רציף ליעוד תקף התכנית מציעה כ- 25 חניות ציבוריות + תקן חניית לחניות לשימושים שאינם למגורים ישמשו כחניון ציבורי	3.8.1 - כללי - איוור העדפת חולכי רגל 3.8.1 - רגל (ת) - דרך עירקית עירונית - 3.8.2 (ת) - דרך מקומית - 3.8.2 (ת) 3.8.6 חניונים ציבוריים: (ב) חניונים באזור העדפת חולכי רגל - תקן חניה	בשטח תחבורה: - איוור העדפת חולכי רגל - דרך עירקית עירונית	הוראות למרפובי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7)
+ התכנית שומרת על תכנית פנויה של 15% על ותת קרקעית. באשר מוצעת מתחכסית המנייה תחיה בריצוף מחללה, ואת בשל היסבאותה של התכנית בין 3 רחובות, וחכל בסוף לאיזור חולות חמקומית. התכנית בתאום רשות המים וכוללת נשפח ביוב.	4.6.4 (א) ניקוז וחלחול 4.6.5 - ביוב	נשפח תשוליות נשפח ביוב	תשתיות 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב
+ התכנית כוללת חוליה סביבתית ונשפח איכיים שאישר עיי חיחי לאיכיים + הוראות התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה	4.4.1 התכנית בעלת חשפוע סביבתית על פי שפופים 4.4.1 (ב), ד, ח) 4.4.2 - חובת הצגת תויד סביבתית. 4.4.3 - בניה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4
התכנית כוללת גיור וכויות ממגורש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שימור ציבור פלורנטין תא/3847.	4.3.3 הנחיות לשימור	מבנה או אתר לשימור	שימור סעיף 4.3

שמותיו בסעיפים חוקי המס הכנסה, המס הערך המוסיף והמס הרכושני (162-167)		
	(1) – תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשיטת שיווק עליו תוכנית כלכלית לא תשקוט את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (162)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (17) שבו.	
	162 (א) למעט: (א4) – בקשה או שינוי תוכן וקטנות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (א6) – תוספת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בפרשת עירונית.	
	סעיף	מחוז הסעיף
●	סעיף קטן (162)(א1)	איתור והקצת של משרדים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
●	סעיף קטן (162)(א2)	בקשה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
●	סעיף קטן (162)(א3)	שינוי חוראות בדבר בנינו או יעשוב אדריכליים
●	סעיף קטן (162)(א4)	בקשה חוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין וכות שטבו או וכות לחצירה... ולעניין הפקעת קרקע חדרות לחצרי ציבור... בתחום למסור כמסוף.
●	סעיף קטן (162)(א5)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמולת) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
מספר חולעתה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר י"ב תשפ"ב המחוז המזרחי	014849517		9.5.2022
שם ושם משפחה			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
24389769		9.5.2022	חראלה אברתם-אוון, יו"ד

2017	2016
------	------

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11/12/2021

התוכן 5048/מק/תא 507-0857813 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 18/01/2023 8 - 23-0001
--	---

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

יצוין שהעיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הוועדה. העיצוב ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

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 0016-222' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תכנית ברצועת חוף הים, בחזית רח' הירקון, התוכנית מוסיפה תוספת זכויות למלונאות ושטחי ציבור עד למלוא הרח"ק לפי תוכנית המתאר ולפי מדיניות התכנון.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת.

ציפי ברנד : למה יש מעט חניונים? יש בעיה של חניונים על החוף משמעותית.

דורון ספיר : מופע של מלון קמפינסקי על רח' הירקון? אין מדרכה להולכי רגל כבישים פנימיים מזעזע.

אלון מטוס : ההתייחסות לדופן רח' הירקון היא שונה בתוכנית הזו ממה שנעשה במלון קמפינסקי לכיוון מזרח. בכל המקטע של רח' הירקון שצפונית לאלנבי אנחנו מבינים שלא ניתן לעשות מה שאנחנו עושים דרומית לאלנבי, כלומר להרחיב את כל רח' הירקון לרוחב 21 מ'. צפונית לאלנבי לא מתאפשרת הרחבה באופן רציף, וזה למרות שיש תוכניות סטטוטוריות שמרחיבות.

דורון ספיר : יש שם מדרכה ברח' מטר 41 מחסומים לכיוון הירקון מזעזע.

ציפי ברנד : מתכתב דרומית לכביש של מגדל האופרה.

אלון מטוס : יש מדיניות תכנון לגבי רח' הירקון בין השאר עם התייחסות לרוחב מדרכות ומפרכי החניה. אנחנו נמצאים בבדיקה תחבורתית שתנחה אותנו לגבי התכנון שנעשה לרח' הירקון. בהקשר לבדיקה התחבורתית אנחנו נמצאים בעיצומה ציפי אמרה שיש צורך לחניות באזור הזה, הבדיקה התחבורתית שטרם הושלמה אומרת שיש הבדל בין החלק הצפון לדרום העיר.

ציפי ברנד : כל מי שמגיע לחוף הים בת"א יש מצוקה משמעותית זה לא נוגד את סלילת מסלול לאופניים ותחבורה ציבורית אבל אי אפשר להתכחש למצוקה הזו בכל רצועת החוף וצריך לתת מענים.

אלון מטוס : התכנית כוללת עד 60 מקומות חניה בתשלום בחניון ציבורי בבעלות פרטית. הטענות למחסור בחניה בחוף הים לא מדויקות ובאופן הזה אנחנו נותנים מענה מאוזן. בבדיקות התחבורתיות 60 מקומות חניה הם לא דרמטיות, אבל בעלות משמעות. זה האיזון לדילמה בין לאפשר מקומות חניה נדרשים בחוף הים לבין מדיניות הפחתת חניות וכניסת רכב פרטי למרכז העיר ובפרט לאזור חוף הים.

ציפי ברנד : זה לגרום לאנשים בני 70 להיתקע בבית.

דורון ספיר : יש שם תחבורה ציבורית ויש מס' קווי אוטובוס בטיילת. עקרונית לא צריך רכב פרטי.

ציפי ברנד : לנוכח התחבורה בעיר והעובדה שיש אוכלוסייה מבוגרת צריכים לתת יותר היצע.

אלון מטוס : בענין החזית והמדרכה אפשר להראות שיש רוחב מדרכה מספק יש אפילו שדרה. התכנית הזו תאפשר את השינוי במרחב הציבורי והרחוב התרחב ויאפשרו כל מעברים של הולכי רגל ונטיעת עצים. המשמעות של להגדיל את שטחי החניון הציבורי היא לחפור בתת הקרקע מי תהום ועלויות הן מאוד גבוהות מה גם שהעלויות בדמי הכניסה יהיו גבוהים. אנחנו נמצאים בקונפליקטים בלייצר מקומות חניה לבאי הים ומצד שני להימנע מגורמי יצירה נוספים שיזמינו עוד רכבים. אנחנו חושבים שהמצב המוצע כאן מתייחס לצורך שלדעתנו הוא לא מאוד גדול ולא מגדיל בצורה משמעותית כדי לפגוע במדיניות שלנו והיא לעסוק בתנועת הולכי רגל מאשר תנועת בעלי רכב.

דורון ספיר : זה שיקול כלכלי של היזם.

אורלי אראל : אציין שההדמיות שהוצגו הם לצורך המחשה בלבד ואין אישור למגדל שמוצג כאן, מבחינת העיצוב.

דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההודעה הזו, יחד עם ההמלצה לאשר את התוכנית להפקדה, תגיעו עם תכנון מיטיב לתוכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	5048-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 2023-0001	דיון בהתנגדויות

אורלי אראל: ההערה שנאמרה לגבי היקף שטח הציבורי נכונה, הטענה נבדקה ואכן יש הבדל של גודל המגרש המדוד לזה לפיו חושבה ההקצאה הציבורית ולכן השטח הציבורי יפחת עד 10 מ' בהתאם לחישוב. ציפי ברנד: אני מבקשת את הבדיקה התחבורתית שתשלח אלינו.

בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. עדכון ההקצאה הציבורית בהיקף של עד 10 מ"ר, בהתאם לשטח המגרש המעודכן כפי שהוא מופיע בתקנון התוכנית
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב בועדה מקומית.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10709 בעמוד 10428 בתאריך 03/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 04/08/2022
מעריב הבוקר 04/08/2022
מקומו ת"א 04/08/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

שם המתנגד	כתובת מגורים	באמצעות עו"ד
1. מר רן בן-נון גברת ענבר בן-נון	דניאל 7, תל אביב	עו"ד יניב כהן

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	המתנגדים מתגוררים בתחום התכנית וטוענים לזכויות בקרקע, מבקשים כי עיריית ת"א-יפו לא תאפשר אישור התכנית, תמתין לסיום הליכים	הבעלות היזם בקרקע מלאה, אין בנסחי הטאבו אינדיקציה אחרת, מה גם שההתנגדות לא כללה תצהיר המאמת את נכונות הטענות.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0857813 תא/מק/5048 - מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53
8 - 23-0001	דיון בהתנגדויות

משפטיים שמתקיימים לבירור זכויות הבעלות.	ההתנגדות אינה תכנונית והועדה המקומית אינה צד למחלוקת קנייניות ככל שקיימות.	
---	--	--

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

כמו כן מדווח לועדה על תיקון טעות סופר, הכוללת עדכון שטח הניוד משימור לטובת הגדלת מרפסות בסעיף 2.1 'מטרת התכנית' ובסעיף 4.4.2 ב' 'זכויות בנייה מאושרות' במגרש המוסר. יש לתקן ולרשום 658.46 מ"ר במקום 733.11 מ"ר וזאת בשל עדכון שומות לתחשיבים שנעשו כתנאי להפקדה בפועל. יש לציין שהנתון המעודכן 658.46 מ"ר כבר עודכן בשלב ההפקדה בסעיפים 'דברי הסבר לתכנית' וטבלה 5 הערה 17 וטעות הסופר היא אי עדכון של הסעיפים האמורים מעלה בהוראות התכנית שפורסמו.

בישיבתה מספר 23-0001 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר הסרת התנגדות הועדה מחליטה לתקן טעות סופר בתכנית, ולעדכן את שטח הניוד משימור לטובת הגדלת מרפסות בסעיף 2.1 'מטרת התכנית' ובסעיף 4.4.2 ב' 'זכויות בנייה מאושרות' במגרש המוסר, כך שירשם 658.46 מ"ר במקום 733.11 מ"ר וזאת בשל עדכון שומות לתחשיבים שנעשו כתנאי להפקדה בפועל, ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	בקשה לאיחוד חלקות 35,37 בגוש 6911 רחוב בר כוכבא 6, 8 למגרש בניה אחד
9 - 0001-23	דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות

במוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת: בר כוכבא 6-8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6911		חלק	35,37	

שטח התכנית: 0.816 ד'

מתכנן: רבין אדריכלים בע"מ

יזם: פרטי

בעלות: פרטי (מוגש עם 100% הסכמות)

מצב השטח בפועל:

2 חלקות צמודות הנמצאות ברובע 5 אזור הכרזת אונסק"ו. הבניינים הבנויים בחלקות בנויים כיום ללא קיר משותף. חלקה 35 בשטח של 405 מ"ר, חלקה 37 בשטח של 411 מ"ר. ייעוד הקרקע הינו מגורים. החלקות הינן צרות ועמוקות בעלות גיאומטריה לא רגולרית.

פרטים:

בהתאם לתנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית מס' 507-0292219 "רובעים 5 ו-6" אשר היו בתוקף עד נוב' 2022, נקבעה המגבלה לבניה בקיר משותף או אישור תשריט איחוד וחלוקה למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר. היזם אשר קידם פרויקט בחלקות הנ"ל הגיש ערר לועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה וביקש לבטל את מגבלת השטח האמור או לחילופין להחריג את המגרשים לעיל מתחולת התנאים המגבילים לאור נימוקים תכנוניים. בתשובת הוועדה המקומית לערר, נמסר כי נוכח נתונייהם המיוחדים של המגרשים וצורתם הלא רגולרית, צוות התכנון סבור כי ניתן להחריג באופן פרטני את המגרשים מתחולת התנאים הספציפיים באופן בו יתאפשר לוועדה המקומית לאשר בחריגה מן התנאים בניה בקיר משותף או איחוד חלקות. הוועדה המחוזית הגישה עמדתה לפיה בהינתן שמירה על קו בניין קידמי ניתן להחריג מקרה ספציפי זה בנסיבותיו התכנוניות. בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 10.5.2021, ניתן תוקף של החלטה להסכמת הוועדות להחרגת המגרשים מתחולת התנאים המגבילים בעניין מגבלת השטח.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	בקשה לאיחוד חלקות 35,37 בגוש 6911 רחוב בר כוכבא 6, 8 למגרש בניה אחד
9 - - 2001-23	דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות

הפרסום לאיחוד חלקות נערך בחודש אוגוסט 2022 בעת שחלו התנאים מגבילים לפי סעיף 77-78 לרובעים 5 ו-6, החלטה להפקדה לתכנית תא/4320 - רובע 5,6 התקבלה בתאריך 23.11.22 והתכנית פורסמה להפקדה בפועל ביום 23.12.22, התכנית המופקדת הטמיעה את המגבלות לאיחוד חלקות בהתאם לתנאים המגבילים.

מצב תכנוני קיים: 2 מגרשי מגורים לפי תב"ע לב העיר (2363 ו-2720), ג' ניתן לבנות 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג.

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני מגרשים למגרש בנייה אחד בשטח של 816 מ"ר, ללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר.

טבלת השוואה:

שטח החלקה/מגרש	מצב קיים חלקה 35	מצב קיים חלקה 37	מצב מוצע לאחר איחוד
סה"כ זכויות בניה	לפי תכנית 2363 שטח בין קווי בניין	לפי תכנית 2363 שטח בין קווי בניין	לפי תכנית 2363 שטח בין קווי בניין
מ"ר	405	411	816
אחוזים			
מעל הקרקע	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	ללא שינוי
קווי בניין	קדמי – 5 מ' צידי – 3 מ' למגרש קטן מ-500 מ' ו-3.6 מ' לבנייה בקיר משותף כששטח 2 החלקות גדול מ-500 מ"ר אחורי – 5 מ'	קדמי – 5 מ' צידי – 3 מ' למגרש קטן מ-500 מ' ו-3.6 מ' לבנייה בקיר משותף כששטח 2 החלקות גדול מ-500 מ"ר אחורי – 5 מ'	קדמי – 5 מ' צידי – 3.6 מ' אחורי – 5 מ'
שטח מרתף	לפי ע'1	לפי ע'1	ללא שינוי
מתחת לקרקע	לפי ע'1	לפי ע'1	ללא שינוי

זמן ביצוע:

מיידי

האיחוד פורסם בעיתונות, הארץ מעריב הבוקר ב – 4.8.22 ומקומון ת"א ב – 5.8.22. הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 8.8.2022 הדבקת הודעות על חלקות בתאריך 8.8.22

הוגשו 3 התנגדויות כלהלן:

1. עו"ד אביטל פז בשם גב' דבורה אליאב בעלת דירה הרח' בוגרשוב 78

טענה	מענה	המלצת צוות
איחוד החלקות והבניין שיבנה יגרום לחסימת אוויר וצל תמידי לדירתה של המתנגדת המתגוררת בדירה בקומה הראשונה בחלק העורפי של בוגרשוב הפונה לחזית האחורית של המגרשים הנדונים	הדיון הינו בנושא איחוד חלקות ולא עוסק בתכנון מפורט להיתר. יש לציין כי האיחוד הינו ללא שינוי בקווי בניין ובמספר הקומות כפי שניתן לעשותו בתכנית 2363, 2720 (תכניות לב העיר) וניתן לבנות בקיר משותף (קו בניין 0 מ') בגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית (מתכנית ג) כבר במצב מאושר, על כן יש לדחות	לדחות את ההתנגדות

התוכן - בקשה לאיחוד חלקות 35,37 בגוש 6911 רחוב בר כוכבא 6, 8 למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 18/01/2023 9 - 0001-23
--	---

לדחות את ההתנגדות	את ההתנגדות	
	ראו מענה מעלה ובנוסף אין שינוי בצפיפות לעומת הניתן בתכניות לב העיר על כן יש לדחות את ההתנגדות	האיחוד יוצר מפגע סביבתי חריג בנוף השכונה ויוצר חוסר איזון בכל לאופי העמדת המבנים, יוצר צפיפות גבוהה יותר ופוגע באיכות החיים של הסובבים
	האיחוד מתבצע ללא שינוי בקווי בניין ובקומות ולכן יש לדחות את ההתנגדות	פגיעה בפרטיות של המתנגדת בשל שינוי בקו בניין אחורי שיגרום להתקרבות לחלקה שבה היא מתגוררת

2. עו"ד ארז שפירא ועו"ד נטליה ילונצקי בשם מר יעקב בר בעלים של דירה עורפית בבר כוכבא 4

המלצת צוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	הן בהליך איחוד חלקות בתשריט והן בבנייה בקיר משותף נדרשת הסכמה של כל הצדדים, דבר שהתקיים במקרה של בר כוכבא 6-8 שהסכימו לאיחוד. כמו כן, איחוד שלוש החלקות המוצע נוגד את עקרונות התכנון כפי שבאו לידי ביטוי בתנאים המגבילים וכיום בתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת	איחוד חלקות 35 ו-37 ללא חלקת המתנגד (חלקה 34, בר כוכבא 4) שדומה להם מבחינת מאפייני המגרש – לא רגולרי ובעל חזית צרה. ימנע מהמתנגד תכנון מיטבי בעתיד. אם בבניה בקיר משותף עם בר כוכבא 6 או בצורת איחוד שלוש החלקות.
לדחות את ההתנגדות	הדיון אינו עוסק בהוצאת היתר כי אם אך ורק בתשריט לאיחוד חלקות ללא שינוי בקווי בניין וקומות.	בעת הוצאת היתר עתידי לחלקה בה מתגורר המתנגד בבר כוכבא 4 ייוצר מצב שהחזית לרחוב לא תהיה אחידה, בשל החזית הצרה שלו.

3. דיירי בר כוכבא 10

המלצת צוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	הדיון אינו עוסק בהוצאת היתר כי אם אך ורק בתשריט לאיחוד חלקות ובכל מקרה ההתנגדות אינה תכנונית.	מתנגדים להוצאת היתר בנייה בחלקות המבוקשות ובטח שלא בעתיד הקרוב בשל עומס פרויקטים החלים ברחובם ובסביבתם

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י תכנון מרכז)

פרסום איחוד החלקות הנ"ל נעשה לפני החלטת הועדה המקומית ולפני פרסום הפקדת תכנית תא/4320 – רובע 5 ו-6 לכן מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את איחוד החלקות המבוקש. הוצאת היתר הבניה במגרש המאוחד תהיה כפופה להוראות תכנית רובעים 5-6 המופקדת ולהנחיות העיצוב לרובעים 5 ו-6.

בישיבתה מספר 0001-23' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את תשריט איחוד החלקות המבוקש. הוצאת היתר הבניה במגרש המאוחד תהיה כפופה להוראות תכנית רובעים 5-6 המופקדת ולהנחיות העיצוב לרובעים 5 ו-6.

לא תתאפשרנה חריגות מקווי הבניין : קדמי – 5 מ', צדדיים : 3.6 מ', אחורי – 5 מ'.

משתתפים : דורון ספיר , חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	תא/מק/9100 - מדיניות כפיר
1023-0001 - 10	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובנייה
שכונת כפיר, כפר שלם,
תל אביב-יפו



יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה
בעלות: פרטיים, עירייה, חלמיש

גבולות:

צפון: רח' משה'ל
 מזרח: רח' משה בריל
 דרום: דרך חיים בר-לב
 מערב: דרך משה דיין
 רחוב חוצה (צפ-דרום): רחוב הרב רפאל אקנאוו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק	2-13,15-22,24-25,27-29	23,26
6135	מוסדר	חלק		350,352
6132	מוסדר	כל	198	
6131	מוסדר	חלק		52

שטח התכנית: מרחב שכונת כפיר – כ-127 דונם.

צוות העבודה:

עיריית תל אביב-יפו
 מח' תכנון מזרח
 היח' לתכנון אסטרטגי
 אגף הכנסות מבנייה ופיתוח
 היחידה ליישום השימור
 מחלקת שימור
 אגף התנועה, היח' לתכנון ארוך טווח
 תחום מקרקעין
 השירות המשפטי בעיריית תל אביב-יפו

צוות התכנון

תכנון ואדריכלות - סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני
 יעוץ נוף - 1:1 אדריכלות נוף – חווי ליבנה, מיטל מיורצ'יק
 יעוץ תנועה – שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ
 יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – People תכנון חברתי בראייה רחבה
 שמאות- עידו רואימי
 ייעוץ אקדמי – ד"ר הדס שדר

1. רקע ומצב קיים

שכונת כפיר ממוקמת בדרום מזרח העיר, בחלקו הדרומי של רובע 9. השכונה מהווה חלק משכונות כפר שלם רבתי וממוקמת ממזרח לשכונת התקווה (נווה צה"ל), מצפון לשכונות ליבנה והארגזים ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים בר-לב (מדרום), משה דיין (ממערב) ומח"ל (מצפון). השכונה משתרעת על שטח של כ-127 ד' וכוללת כ-620 יח"ד. בכל מבן תוכננו כ-10 מבנים וכ-100 יח"ד בחלקות גדולות באופן יחסי. בשכונה מספר מוסדות ציבור בהם ביי"ס כפיר ובתי כנסת הפזורים ברחבי השכונה. בצפון-מזרח השכונה מבנה דיור לקשיש בבעלות חברת 'חלמיש'.



תרשים 1: תחום המדיניות על רקע המערך הציבורי הקיים

רקע

השכונה תוכננה בשנות ה-70 על ידי האדריכלים אורה ויעקב יער, תכנון הנוף נעשה על ידי ע. הלל. השכונה תוכננה עבור חברת "חלמיש" - חברה עירונית ממשלתית לשיקום הדיור בת"א-יפו. ב-1980 זכו האדריכלים בפרס רוקח לאדריכלות על תכנון השכונה אשר יישמה תפיסת עולם חדשנית בתכנון השיכון הציבורי בכך שיצרה מבנים היקפיים סביב חצרות פנימיות. הבינוי המקורי תוכנן כבינוי צנוע, פשוט, אחיד, וחזרתי בעל איכויות אדריכליות הניכרות גם כיום. כל מבן מורכב מ-10 מבנים קטנים ועצמאיים הכוללים מעט יחידות דיור ובהתאמה מעט דיירים. המבנים תוכננו לאורך שלושה צירי צפון דרום (רח' אנקאווא ושני שצ"פים לינאריים), כשכל מבן בנוי סביב חצר מרכזית משותפת. תכנון השכונה שם דגש על יצירת אוריינטציה ותחושת שייכות וזהות באמצעות שילוב טיפוסי מבנים שונים וכן שימוש בצבע במרחב הציבורי.



התכנון סביב החצרות המשותפות עם בינוי היקפי הפונה אל החצרות הפנימיות נועד בין היתר לחזק תחושת קהילה ולאפשר מרחבים לפעילות משותפת ולמפגש בין-אישי. כל מבן מורכב משלושה טיפוסים מבניים ליצירת מגוון ועושר טיפולוגי: שלושה טיפוסים בני 4-5 קומות וטיפוס אחד בן 8 קומות. תמהיל הדיור המקורי כלל דירות 3-5 חדרים במטרה לספק מענה למגוון משקי בית. האוכלוסיה ששוכנה בשכונה הגיעה ממעמד סוציאקונומי דומה.



השפה האדריכלית שאפיינה את השכונה התייחסה למקומיות ולים תכונות ואופיינה בשימוש בטיח לבן, חצרות, חומות ופלסטיות ייחודית בעיצוב הנפחים.



מקור התמונות המקוריות והחתך הסכמתי: מרכז אבי ושרה ארסון לחקר המורשת הבנויה, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון. ארכיון משרד "יער אדריכלים".

המצב כיום

המרחב הבנוי - הבינוי המקורי משנות ה-70 נשמר כמעט כפי שהוקם, על איכויותיו האדריכליות והפלסטיות. המרקם נותר מרווח ובעל צפיפות אובייקטיבית וסובייקטיבית-תחושתית נמוכה. תוכנית ההרחבות שאושרה לשכונה בשנות ה-90 כמעט ולא מומשה. מצבם הפיזי של המבנים מיושן ומדורדר. בחלק ניכר מהדירות נסגרו מרפסות וחלקים מקומות הקרקע נחסמו על ידי גדרות וחסמים אחרים הן

מבא"ת ספטמבר 2007

כלפי הרחובות והן כלפי החצרות. דפנות השכונה מנותקות מהסביבה על ידי חניונים והפרשי מפלסים משמעותיים. בשכונה קיימת בנייה בלתי מוסדרת אשר מנעה בחלק מהמקרים את השלמת הקמתם של המבנים המקוריים.

המרחב הציבורי - המרחב הציבורי בשכונה לא מתפקד באופן בו תוכנן. המרחב משמש בעיקר לתנועת וחניית רכבים, עם מיעוט צמחיה והצללה. השטחים המשמשים את הרכבים למעבר וחנייה אינם מוסדרים בייעודי קרקע סטטוטוריים מתאימים. כל הכבישים והחניות ממוקמים על מגרשים בייעוד מגורים, למעט אלו ברחוב אנקאווא. החצרות המרכזיות במבנים גדולות ומאופיינות בטופוגרפיה משמעותית המקשה על שימוש בהן. החצרות הפרטיות מתוחזקות ע"י עיריית תל אביב והתושבים משתמשים בהן באופן מועט בלבד.

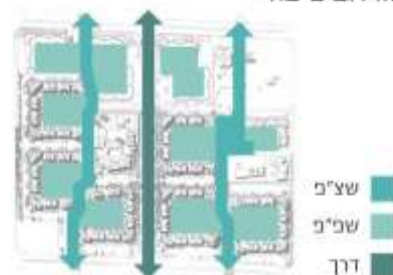
השכונה נתפסת כיחידה עצמאית ומובחנת, אינה כוללת כמעט שימושים נוספים למעט מגורים ואין בה מוקדי משיכה משמעותיים. בפרויקטים חדשים בשכונה שהושלמו בשנים האחרונות או כאלה הנמצאים בתהליך בנייה, משולבת קומת קרקע מסחרית כלפי רחובות מח"ל ובר-לב.

אוכלוסייה - אוכלוסיית השכונה ממעמד חברתי כלכלי נמוך ובאשכול סוציו-אקונומי ממוצע 3. 18% מדיירי המבנים מטופלי רווחה. 66.6% ממשקי הבית בשכונה מתגוררים בדירות בבעלותם, היקף הגבוה מהממוצע העירוני. האוכלוסייה מאופיינת במיעוט משקי בית של יחידים וזוגות וריבוי משקי בית של 5 נפשות ומעלה, ביחס לשאר העיר.

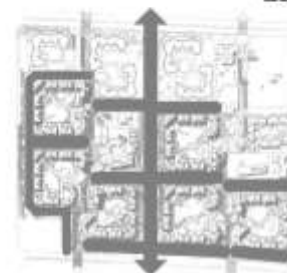
מרחב בנוי



מרחב ציבורי



מרחב רכבי



מקור: תכנית לשכונת כפיר, אורה ויעקב יעור



מקור: סימפלוקס

מדיניות קיימת

א. **תכנית המתאר העירונית תא/5000** מחלקת את השכונה לשני אזורים. שונות זו באה לבדל ולהדגיש את ייחודה המרקמי של שכונת כפיר ולסמנה כמרקם הראוי להגדרות והנחיות ייחודיות, תוך שמירה על מאפייניו.

- ברצועה הצפונית הגובלת ברחוב מח"ל הוגדרה השכונה להתחדשות עירונית בדומה לכלל מרחב כפר שלם. הגדרה זו מאפשרת מגורים בבנייה עירונית ובנייה עד ל-15 קומות ולרח"ק מירבי של 4. סימון רצועה זו תחת ההגדרה המתארית של מתחם להתחדשות מאפשר מתן שלושה תמריצים: (1) אפשרות לתוספת של 1 רח"ק (עד לרח"ק 5), (2) חישוב רח"ק באופן ממוצע, (3) עליה במדרגת גובה (עד ל-25 קומות).
- חלקה הדרומי של השכונה מוגדר כמגורים בבנייה עירונית נמוכה, בו מותרת בנייה של עד 8 קומות והגעה לרח"ק מירבי של 3. אזור זה אינו זוכה לתמריצים המתאפשרים מכוח הסימון המתארי של מתחם להתחדשות כמפורט לעיל.
- בנספח התחבורה של תכנית המתאר דרך חיים בר לב מוגדרת כדרך עורקית רב עירונית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו מתע"ן. מימוש קו זה מוקפא ואין צפי לביצועו נכון לרגע זה.



ב. **מסמך המדיניות לדרך לח"י בר-לב (תא/מק/9099)** אושר ב-12/2020 ומגדיר אותו כ"רחוב מטרופוליני" המתעדף שהייה, קישוריות וחצייה, גיבוש תפיסת עולם תכנונית תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימורו כאחת מה**הכניסות** הראשיות לעיר וחיזוק הקשר העירוני לפארק. לאורך הציר מוצעת בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות (במוקדים וצמתים מרכזיים מסויימים מוצע לבחון אפשרות עליה לגובה של עד 25 ק') עם קומת קרקע פעילה. מסמך המדיניות ממליץ על קידומם של "מרחבי חצייה" המוגדרים כמרחבים הכוללים שדה ראייה רחב, אפשרות שהייה והמתנה לחצייה בצורה נוחה ומרחבים פתוחים משני עברי הרחוב.

ג. **מסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 (תא/מק/9086)** מתנה את קידומן של היתרים מכוח תמ"א/38 בשכונה באישורו של מסמך מדיניות לשכונה.

מצב תכנוני קיים:



תכנון מאושר בתחום מסמך המדיניות:

- **תכנית ראשית תא/1790.** אדמת כפר שלם – נווה כפיר - תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש המגדירה את שטחי המגורים והשלד השכונתי על כלל ייעודיו. מתן תוקף: 1977
- **תכנית 3/06/15.** קביעת תכנית ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין. מתן תוקף: 1985.
- **תא/2588 – הרחבות דיור (1994) + תא/2588/1.** מתן תוקף: 1996
- **תא/3999.** תכנית פינוי בינוי למתחם בר-לב-משה דיין. הושלם. מתן תוקף: 2013
- **תא/1790 / 9 / 1 + תא/1790 / 9** תכנית פינוי בינוי למתחם מח"ל 14-16. הושלם.
- **תא/4215.** תכנית פינוי בינוי למתחם מח"ל משה דיין. למתן תוקף: 2016 הושלם.
-



תכנית 3/06/15



מרחבי תכנון סמוכים:

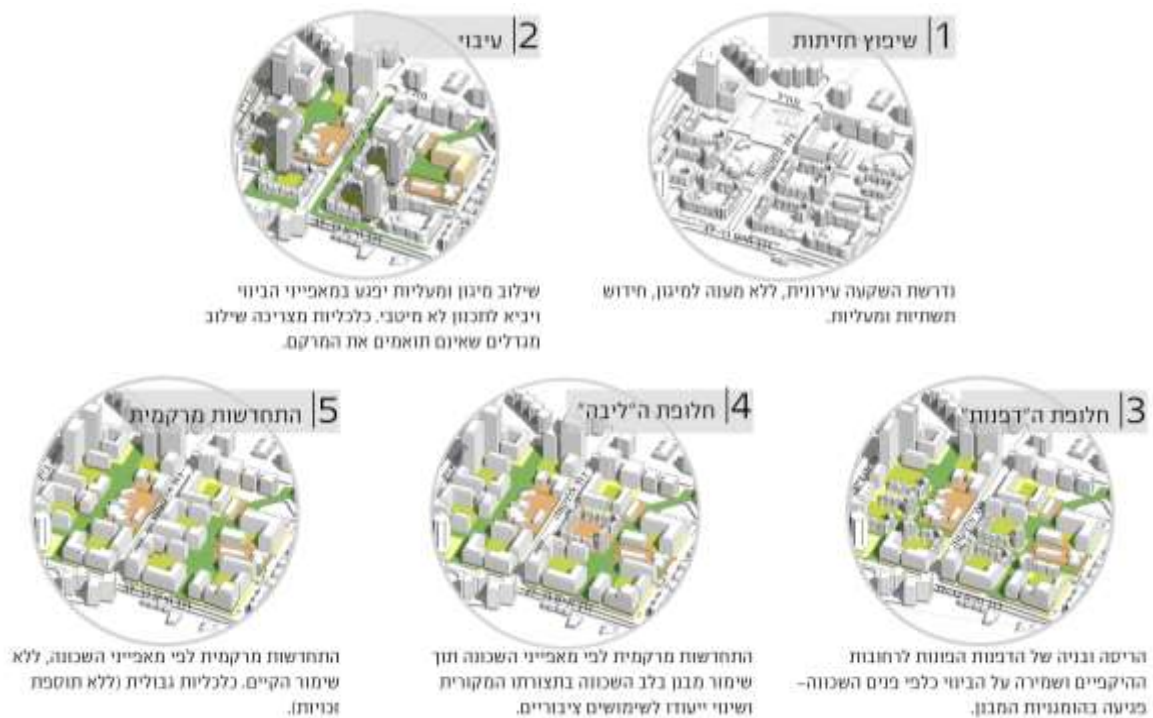
מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים:

- מסמך מדיניות לציר לח"י-בר-לב תא/מק/9099 (מאושר)
- מסמך מדיניות לדופן כפר-שלם תא/מק/9120 (מאושר)
- מסמך מדיניות לשכונת ליבנה (בהכנה)
- תכנית מהיר לעיר (לאורך כביש 461 / דרך לח"י בר-לב)
- תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון - 2021

2. חזון ומטרות המדיניות

שכונת כפיר ייחודית ומשמעותית בהיבט האדריכלי-היסטורי ומכילה ערכים הראויים לשמירה. בה בעת המבנים בשכונה במצב מדורדר ותושביה מעוניינים בהתחדשות. ייחוד השכונה מחד והצורך בהתחדשות מאידך יוצרים אתגר תכנוני לגבי האופן בו יש לחדש מרקמים המאופיינים בערכים אדריכליים והיסטוריים, ערכי קרקע נמוכים יחסית, מצב פיזי רעוע ואוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי נמוך. המנעד האפשרי בין שימור פיזי מלא דרך שימור הערכים המרקמיים והתכנוניים ועד למחיקה מוחלטת של הזהות המקומית גדול וכולל מגוון פתרונות אדריכליים ותכנוניים אשר נבדקו במהלך תכנון המדיניות. ההזדמנות בהתחדשות שכונת כפיר היא של התחדשות תוך שמירה על הצביון והזהות המקומית הייחודית, על אוכלוסייתה ועל ערכיה.

בין הפתרונות התכנוניים שנבדקו להתחדשות השכונה:



חזון ומטרות מסמך המדיניות

שכונת כפיר כשכונת מגורים עירוניים איכותית ומגוונת, המכבדת את העבר וצופה אל העתיד.

מטרת מסמך המדיניות היא לאפשר שימור ושמירה לצד חידוש והתחדשות של המרקם הבנוי, הציבורי והחברתי של שכונת כפיר. התחדשות השכונה תוך שמירה על הערכים התכנוניים והחברתיים הייחודיים שלה יוצרת תמונת עתיד המציעה פרשנות מחודשת למורשת הבנויה המקומית והוספת ערכים עירוניים

עכשוויים. המדיניות מציעה יציקת איכויות תכנוניות, פיזיות וחברתיות חדשות למרחב השכונתי, השמות דגש על מקומיות, קהילתיות, הליכתיות, מגוון וחוסן חברתי.



תרשים 2 - תמונת עתיד

2.3 עקרונות מסמך המדיניות

העקרונות להתחדשות שכונת כפיר מתייחסים לארבעה היבטים ומרחבים של התכנון: מבן הליבה, המרחב הבנוי, המרחב הפתוח והמרכיב הקהילתי-אנושי. בכל אחד מההיבטים מוצעים כלים ואסטרטגיות של שימור וחיזוק הקיים במקביל לחידוש והתחדשות.

מבן הליבה

המבן ממוקם בלב השכונה בתצורתו הפיזית המקורית ומומלץ לשימור והתחדשות תוך הפיכתו ממבנה בייעוד מגורים למבנה בייעוד ציבורי. יחידות הדירור הקיימות בו כיום יועברו לשאר המבנים המתחדשים בהיקף השכונה בהליך של איחוד וחלוקה.

המרחב הבנוי

התחדשות מבני המגורים במנגנון הריסה ובנייה בהתאם לעקרונות התכנון המקוריים של השכונה. כל מבן ייבנה בטיפולוגיה של בינוי היקפי סביב חצרות מרכזיות בעלי דופן של עד 12 קומות כלפי רחובות בר-לב ומשה דיין ועד 8.5 קומות כלפי פנים השכונה.

המרחב הפתוח

השלד הציבורי - המדיניות להתחדשות שכונת כפיר מבוססת על חיזוק ועיבוי השלד הציבורי הקיים, שיפור ההליכתיות והקישוריות לסביבה באמצעות פינוי המרחב הציבורי מכלי רכב, העצמת שלושת צירי הצפון-דרום הקיימים בשכונה והוספת ציר הליכתי חדש בכיוון מזרח-מערב.

שימושים ציבוריים – מסמך המדיניות יוצר רצף ציבורי של שימושים ציבוריים בלב השכונה ומוסיף את מבן הליבה כמוקד ציבורי משמעותי במרכז לרווחת תושבי השכונה והסביבה.

המרחב האנושי

מניעת דחיקת אוכלוסייה קיימת - המדיניות מציעה מספר כלים להתמודדות עם דחיקת האוכלוסייה הקיימת בתהליכי ההתחדשות העירונית, בהם דיור עירוני מוזל במבן הליבה, תכנון בינוי לא גבוה שיאפשר עלויות אחזקה עתידיות מופחתות ותמהיל דיור השומר על מגוון גדלי דירות ובהן מלאי של דירות קטנות ובינוניות.

תמהיל דיור – מדיניות הדיור המוצעת לשכונה מגדירה תמהיל דיור מגוון, הכולל דירות גדולות, דירות קטנות ודירות זעירות במטרה לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להישאר בשכונה, למשך אוכלוסייה חדשה ולתת מענה למחסור בדירות קטנות וזעירות באזור זה של העיר.

מגוון צורות מגורים – מלאי הדיור המוצע לשכונה יאפשר, בנוסף לדיור בשוק החופשי ובכפוף להחלטת העירייה, גם דיור מיוחד במבן הליבה ודיור ציבורי לקשיש בעל פוטנציאל להרחבת ההיצע. כמו כן מומלץ לכל הפחות לשמור על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה (156 יח"ד), בתיאום עם החברות המשכנות הרלוונטיות.

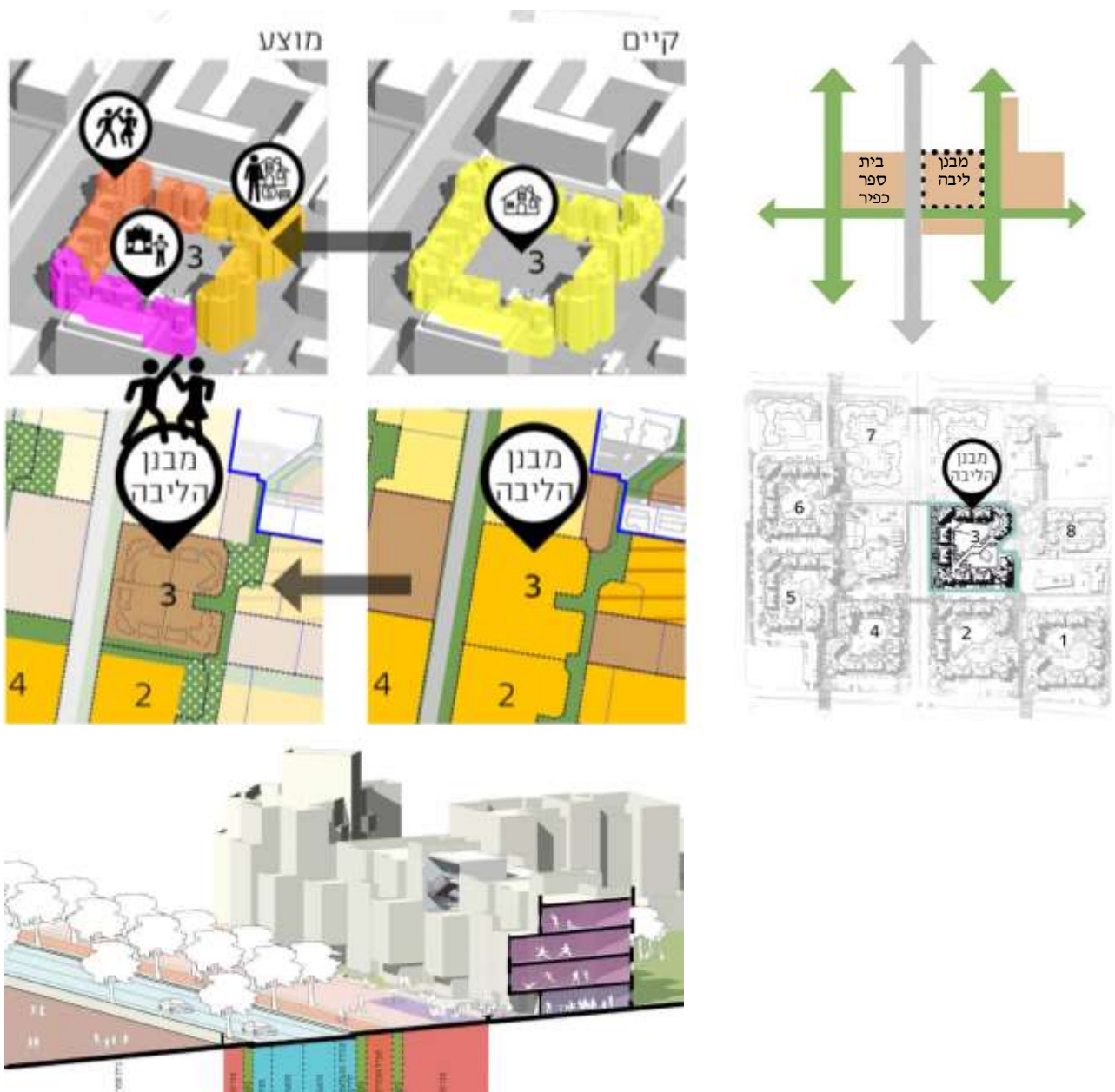
3. מבן הליבה

3.1 שימור וחידוש מבן הליבה

מסמך המדיניות מציע שימור פיזי של מבן נבחר בלב השכונה תוך התחדשות של יתר המבנים (באמצעות הריסה ובנייה) ברוח עקרונות התכנון המקוריים. מבן זה "מבן הליבה" ישנה ייעודו ושימוש מיעוד מגורים לייעוד ציבורי. בעלי הדירות יקבלו דירות במבנים המתחדשים בהיקף השכונה (ראה פירוט בסעיף 2.3 לעיל) בהליך של איחוד וחלוקה.

המבנן הקיים ישמש בראש ובראשונה לצרכי ציבור של תושבי השכונה וכן כמוקד משיכה שכונתי-רובעי. בנוסף, ניתן יהיה לבחון שילוב דיור בהישג יד להשכרה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) ו/או מעונות סטודנטים ובלבד שיהיו בזיקה, באחריות ובניהול של מוסד אקדמי מוכר ו/או דיור מוגן ובלבד שיהיה במתווה המאפשר הישגות בדיוור. כל זאת, לאחר מיצוי כלל המענה הציבורי הנדרש לתושבי האזור הקיימים והעתידיים.

כך, מבנן הליבה יכיל שימושים ציבוריים רבים ומגוונים ויספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים להתחדשות השכונה. שילוב מומלץ של מוקד קהילתי-רובעי לרווחת התושבים ישפר את דימוי השכונה ויהווה עדות לאיכויות ההיסטוריות, האדריכליות והחברתיות שיושמו בה. מבנן הליבה ממוקם על רחוב אנקאווא, רחוב משמעותי בשלד השכונתי. השימושים הציבוריים החדשים במבנן הליבה יוצרים רצף ציבורי הקושר בין מבני הציבור בשכונה. מומלץ לאפשר לשלב במבנן הליבה שימושי מסחר מקומיים כגון בית קפה, בעדיפות כלפי רחוב אנקאווא.



תרשים 2 - חתך רחוב אנקאווא הכולל שדרה מוצעת לצד מבנן הליבה

3.2 מנגנון מימוש סטטוטרי למבן הליבה

כאמור, מבן הליבה ישנה ייעודו מגורים לייעוד ציבורי. התכנית מאפשרת גמישות יישומית מירבית ושלביות מימוש. קיימת אפשרות התחדשות לכל מבן הממוקם בהיקף באופן עצמאי (כולל החלק היחסי ממבן הליבה) או התחדשות מספר מבנים בתכנית כוללת (גם במקרה זה, כולל החלק היחסי ממבן הליבה).

שלביות ההתחדשות מייצרת בהתאמה גם שלביות וקורלציה בהקצאת השטחים הציבוריים כך שהפרוגרמה הציבורית תתממש במקביל לשלביות, למימוש ולתוספת המגורים בשכונה. להלן השלבים ההכרחיים לקידום התכנית:

0. אישור הועדה המקומית לעדכון הנדרש ע"פ המתווה (סימון השכונה כמיועדת להתחדשות עירונית) במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500 לתחום שכונת כפיר. (ההמלצה התקבלה בתאריך 13.07.22).

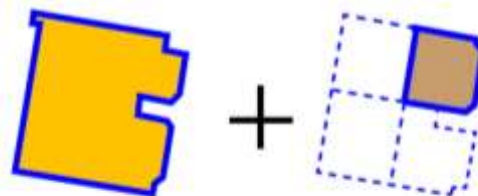
1. אישור וועדת שימור למבן הליבה (שימור המבן במסגרת המתווה המוצע אושר בידי ועדת שימור בתאריך 21.06.2022).



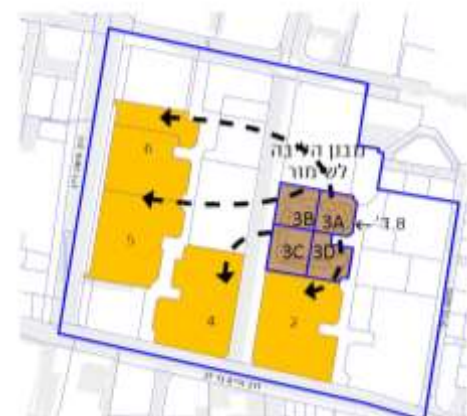
2. עריכת תכנית חלוקה ע"י עיריית ת"א לחלוקת מבן הליבה לארבע יחידות משנה שוויוניות. התכנית תיערך ע"י העירייה תוך יצירת איזון בין יחידות המשנה. עם אישורה, תכנית זו תאפשר בשלבים הבאים קידום תב"עות להתחדשות המבנים ההיקפיים בשכונה באופן עצמאי ובלתי תלוי בהליך איחוד וחלוקה תוך קביעת ייעוד ציבורי במבן הליבה, באופן שיאפשר מגוון שימושים ציבוריים.



3. א. קידום תב"ע להתחדשות מבן (או מספר מבנים) המייצרת קשר (Linkage) בין החלק היחסי ממבן הליבה למבן המתחדש. חלקו היחסי של מבן הליבה המתפנה יוגדר לשימור ויהפוך לציבורי. יחידות הדיוור מחלקו של מבן הליבה תועברנה למבן המתחדש (בינוי-פינוי).



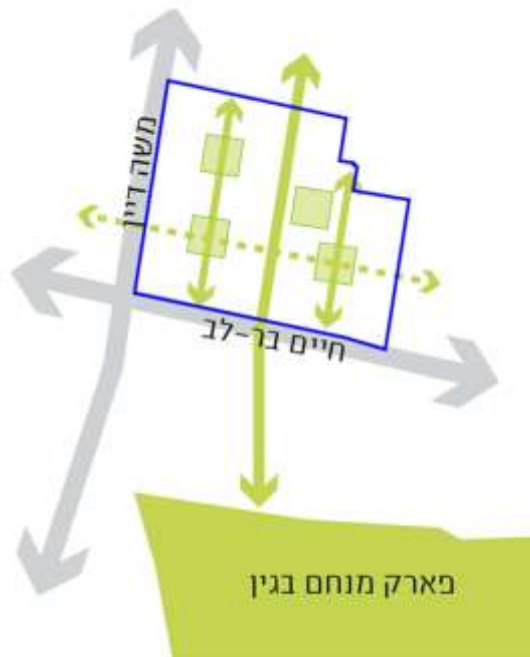
— תחום תכנית מינמלי



3. ב. המשך התחדשות שלבית של כל מבן (כולל החלק היחסי ממבן הליבה) באמצעות תכנית/יות בניין עיר מפורטות, כאשר כל תכנית מפורטת שתקודם בהתאם למתווה, תממש את המרחב הציבורי (שביל השכונה וגיונות המפגש) בסביבתה.

4. המרחב הציבורי

השלד הציבורי והשטחים הפתוחים מהווים אבן יסוד בזהות ובאופי שכונת כפיר ומהווים מרכיב משמעותי בתכנונה המקורי ובהתאמה בהתחדשותה. ריבוי החניות והתנועה הממונעת במרחב הציבורי, כמו גם חסמים והפרעות שהתווספו עם השנים, פוגעים באיכות ובשלמות השלד השכונתי. מסמך המדיניות מציע את חיזוק ועיבוי השלד הציבורי באמצעות חידוש ושיפור המרחב הציבורי הפתוח הקיים בשכונה ותוספת מרכיב שכונתי חדש למרחבים הציבוריים – גינת המפגש כמפורט בהמשך. בנוסף מוצע חיזוק של השלד הציבורי על ידי יציקת תכנים ושימושים ציבוריים במבן הליבה.



4.1 שלד שכונתי

השלד השכונתי הציבורי העתידי מחזק ומעבה את השלד הקיים, מחבר אותו למרחב העירוני הסובב אותו ומחזק את הקשר לפארק מנחם בגין (פארק דרום). השצ"פים הלינאריים המקוריים יפנו מתנועת רכבים, חניה וחסמים נוספים, יחזרו לשמש את הולכי הרגל וכן יחזקו ויעובו באמצעות תוספת ארבע גינות מקומיות ('גינות מפגש') לאורכם. ארבע 'גינות המפגש' החדשות לאורך השלד הציבורי יציעו מקומות מפגש שכונתיים וישולבו בהן פרוגרמות מגוונות לשימוש ולהנאת תושבי השכונה והסביבה. לשלד הציבורי הקיים יתווסף ציר מזרח-מערב חדש השוזר את השימושים הציבוריים הבנויים תוך חיזוק

הקישוריות וההליכתיות בתוך השכונה ומחוצה לה, אל שכונת התקווה ממערב ואל נווה אליעזר ממזרח. בנוסף יחזק רחוב אנקאווא כרחוב הליכתי איכותי, פעיל ומוצל המוביל למרכז הרובע מצפון ולפארק דרום מדרום. החצרות המרכזיות במבנני המגורים ('חצרות הבלוק') ישמרו כמרכיב תכנוני משמעותי תוך פתיחתן וחיבורן לשלד השכונתי המחודש. בתכנון המקורי של השכונה מטרת החצרות שבמרכז המבננים (שפ"פים) הייתה למלא תפקיד קהילתי. כיום תצורתם, רמת תחזוקתם וגדרות דירות הקרקע סביבם אינן מאפשרות שימוש איכותי ומיטבי במרחב. מסמך המדיניות יוצר גינות מפגש לאורך השצ"פים הלינאריים, שישמשו למפגשים ציבוריים שכונתיים ויותירו את החצרות המרכזיות ('חצרות הבלוק') כגינות אינטימיות ושקטות של מבנני המגורים.

גבולות השכונה והבלוקים יוגדרו על ידי דפנות מבונות רציפות והמשכיות. ברחובות המרכזיים תוכננו חתכי רחוב היוצרים דפנות רחוב פעילות, רציפות והמשכיות המאופיינים לפי תפקידם:

- רחוב אנקאווא כרחוב א-סימטרי מוטה הולכי רגל הכולל שדרה עירונית מזמינה ומוצללת בצידו של מבן הליבה המלווה את ההליכה לאורכו. הרחוב יקבל חזית פעילה שתבחן במסגרת התכנון המפורט.

- ברחוב בר לב מוצעת דופן פעילה, רציפה ומוגדרת עם בינוי בעצמות גבוהה יחסית. קומת הקרקע תכיל שימושי מסחר ו/או תעסוקה. בהתאם להוראות תא/5000, קו בניין לרחוב זה לא יפחת מ-5 מ', יוגדר בזיקת הנאה אשר בתחומה לא תותר בנייה בתת קרקע בקומה (1-).
- בהתאם למדיניות המאושרת (תא/מק/9099), דופן רחוב זה תכלול מרחבי חצייה בצמתי הרחובות משה דיין ואנקאווא עם דרך בר-לב. מרחב זה יעודד חצייה ושהייה, בעלי שפה עיצובית אחידה, המשלב מרחב פתוח ליצירת שדה ראייה והנכחת הקשר עם פארק דרום. סביב מרחב החצייה מומלץ על בינוי בעל קשר רציף המגדיר את מרחב השהייה, השימושים הציבוריים והפעילות הציבורית.
- ברחוב משה דיין מוצע לגשר באמצעות הבינוי על הפער הטופוגרפי הקיים כיום בין הרחוב ללב השכונה ולאפשר מפלס רציף ודופן מבונה רציפה ומוגדרת לאורכו. גם ברחוב משה דיין עוצמות הבינוי תהיינה גבוהות יחסית. דופן זו תתפקד גם כן כחזית פעילה שתכלול בין היתר כניסות ולובאים, כניסות לשטחים ציבוריים בנויים וכדומה.
- מקטע רחוב מח"ל כלול בתחום המדיניות אך ממומש במרביתו. מרחב תכנון 7 יקודם בעתיד במסגרת תכנון נפרד ויכלול חזית פעילה כלפי רחוב אנקאווא ורחוב מח"ל.



4.2 שימושים ציבוריים

התכנית מציעה מענה לשימושים הציבוריים הנדרשים בהתאם לתחזית האוכלוסייה לאחר ההתחדשות המוצעת. מבן מס' 3, מבן הליבה, יכיל שימושים ציבוריים מגוונים ויספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים להתחדשות השכונה. שימושים ציבוריים הדורשים חצר יקבלו מענה באמצעות הקצאה קרקע בהיקף של כ-1.2 ד' ממבן 2 וכן הקצאת קרקע ממבן 7 באופן שיאפשר הרחבה עתידית צפונה של בית הספר כפיר.

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)	הערות
מבנים ומוסדות ציבור	11.4 ד	25.3	כולל 2.5 ד' שטחים ציבוריים קיימים להם מוצע שינוי פרצלציה ללא שינוי בשטח הכולל + 8.2 ד' ממבן הליבה + 3.2 ד' הפקעות קרקע נוספות
שצ"פ	11.8	11.8	לעת התכנון המפורטת בכל תכנית מפורטת ייקבע האם מענה לשטחים אלה יתקבל ע"י הקצאת קרקע או קביעת שצ"פ בזיקת הנאה.
שטחים נוספים והרחבות שצ"פ/זיקות הנאה	9.7	19.6	

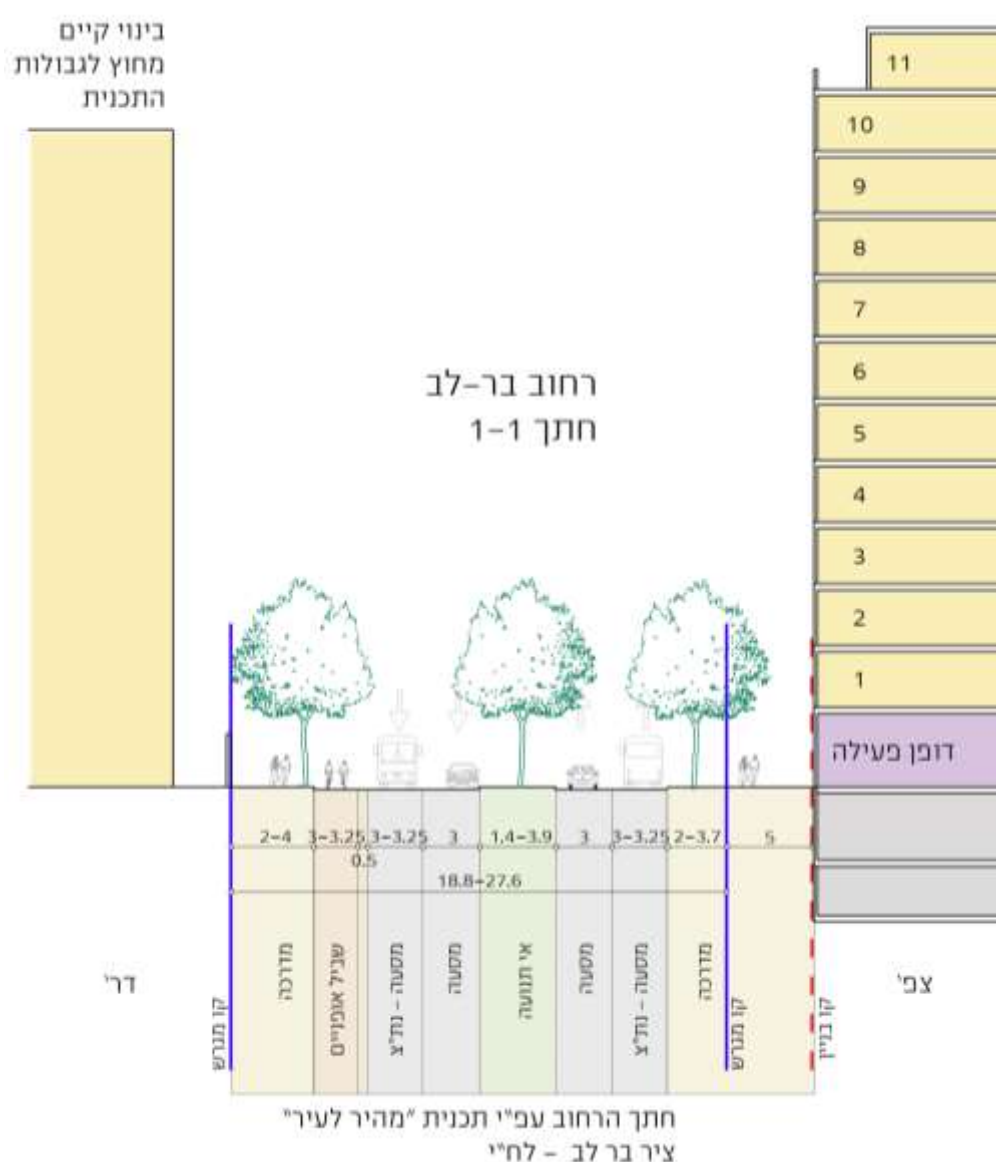
טבלת הקצאות ציבוריות

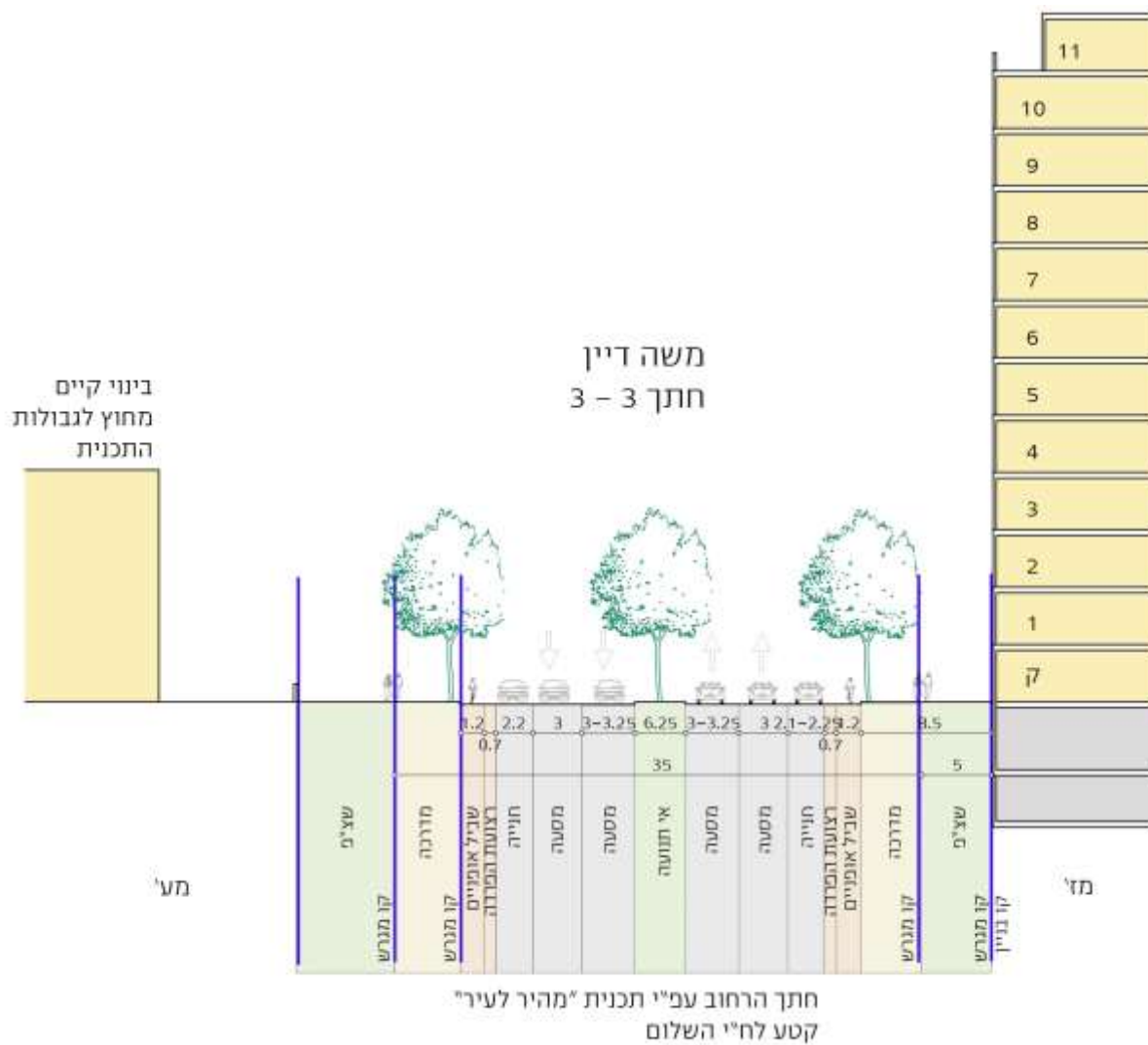
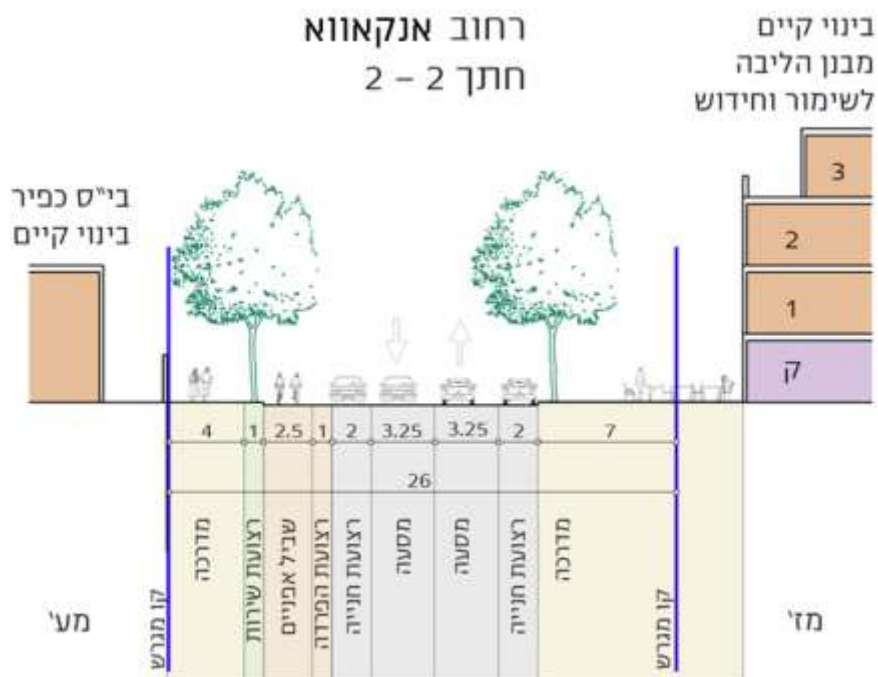


פריסה מוצעת של שימושים ציבוריים

4.3 חתכי רחוב

מסמך המדיניות מציע חתכי רחוב להתחדשות רחובות השכונה. חתכי הרחוב מבוססים על עקרון היפוך הפירמידה: מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי וקידום מרחב הרחוב כסביבה נעימה, מוצלת ובטוחה. חתכי הרחוב כוללים הנחיות להיררכיית ואופי הרחובות השונים בשכונה וכוללים הנחיות לתוספת שימושים מלווי רחוב בהתאם לשלד השכונתי המוצע. חידוש הרחובות אנקאווא, מח"ל ובריל יבוצעו במסגרת תכניות ההתחדשות בשכונה. חידוש הרחובות הראשיים בר לב ומשה דיין יבוצעו במסגרת תכניות עירוניות "מהיר לעיר".





5. מרקם מגורים בנוי

5.1 התחדשות המרחב הבנוי

מסמך המדיניות מתווה את התחדשות המרחב הבנוי ברוח עקרונות התכנון המקוריים. עקרונות אלו באים לידי ביטוי בבינוי היקפי סביב חצרות משותפות המאפשרות מפגש וחיי קהילה. התחדשות המרחב הבנוי תמומש באמצעות תכניות בניין עיר מפורטות. גובה הבינוי המוצע בפנים השכונה יהיה עד 8.5 קומות על מנת לשמור על קנה מידה מתון ומותאם מקום. בהיקף השכונה ועל דפנות רחובות בר-לב ומשה דיין גובה המבנים יהיה עד 12 קומות. על דרך בר-לב יבוטלו החניות הקדמיות לטובת יצירת דופן פעילה בה ישולבו שימושי מסחר ו/או תעסוקה, בהתאמה להמלצות מדיניות דרך בר-לב. הבינוי החדש על דרך משה דיין יאפשר גישור על הפער הטופוגרפי הקיים ושיפור ההליכתיות והקישוריות לפנים השכונה. כאמור לעיל, דופן זו תוגדר כחזית פעילה לרחוב. מרקם המגורים העתידי יכיל תמהיל דיור מגוון שהיה מעקרונות התכנון המקוריים כך שיספק מענה למגוון אוכלוסיות ומשקי בית.

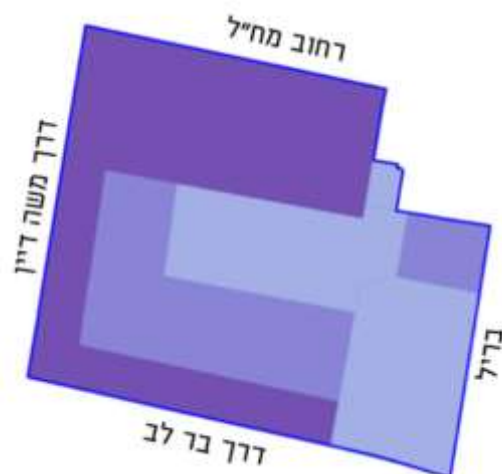


תמונת עתיד | תכנית גגות



שימושים וייחודים

- מגורים
- מגרש מיוחד לדיור שיתופי רב-דורי
- מבנים ומוסדות ציבור
- דופן מסחרית



נוצמות בנייה

- עצימות נמוכה
- עצימות בינונית
- עצימות גבוהה

618	יח"ד קיימות
870	יח"ד מאושרות לפי תכנית 1790
1,950	יח"ד מוצעות
1,332	תוספת יח"ד (ביחס למצב קיים)
1,080	תוספת יח"ד (ביחס למצב מאושר)

5.2 נפחי בנייה

על מנת לתת מענה לכלל שטחי הציבור הנדרשים, לאפשר התחדשות איכותית, לשמר את מבן הליבה ולהוסיף שימושי מסחר, מוצע להגדיל את נפחי הבניה והגבהים המתאפשרים בתכנית המתאר תא/5000. על מנת לממש את המתווה המוצע, ממליץ הצוות לאשר בוועדה המקומית את המתווה התכנוני המוצע הנסמך על (א) תוספת 1 רח"ק לשטחי המגורים, (ב) עלייה במדרגת גובה, (ג) הוספת אפשרות לחישוב רח"ק באופן ממוצע, ולהגיע לדיון בוועדה המקומית עם מסמך המדיניות המתבסס על עקרונות אלה, וזאת לאחר שהוועדה המקומית תבחן ותמליץ על הפקדת עדכון תכנית המתאר (תא/5500). **(כאמור, הועדה המקומית המליצה על הפקדת תא/5500 בתאריך 13.07.22).**

תהליך שימור מבן הליבה וניוד זכויות המגורים שבו למבנים המתחדשים יבוצע באמצעות מנגנון איחוד וחלוקה וניוד זכויות משימור הכלול בתכנית המתאר.

בדיקה כלכלית פנימית שנעשתה בהתאמה למתווה מדיניות זו מצביעה כי שניים מתוך שלושה מרחבי תכנון הינם בעלי מובהקות כלכלית ברורה ואילו מרחב תכנון שלישי נמצא כגבולי. בהתאם למסקנות בדיקה זו סוכם, כי לעת שלבי התכנון המפורט תתבצע בדיקה כלכלית מפורטת ומעמיקה אשר במהלכה ייבחנו במידת הצורך תמריצים נוספים למרחב התכנון השלישי, תוך שאיפה ליצור שוויון בין מרחבי התכנון.

5.3 מדיניות פיתוח למבני המגורים המתחדשים

ההנחיות להלן מתייחסות למבנים 2,4,5,6, אשר תוכננו ע"י האדריכל יעקב יער בשנות ה-70 ומוצעת להם התחדשות באמצעות הריסה ובנייה במדיניות זו.

מבנים 1,3,7 ו-8 הינם בעלי מאפיינים אחרים ועל כן אינם מפורטים בפרק זה. **מבנן 1** מומש מאוחר יותר (1986) ובתכנון שונה מיתר המבנים. בנוסף, המבנן לא מומש במלואו וכולל כיום פתרון מיגון ולכן אינו מומלץ להתחדשות באמצעות תכנית בניין עיר. **מבנן 7** כולל כיום בנייה בלתי מוסדרת בלבד ומסמך זה אינו מייחס לו הנחיות פרטניות להתחדשות, למעט (א) המשך דופן מסחרית כלפי רחוב מח"ל, (ב) יצירת דופן מסחרית כלפי רחוב אנקאוה (ג) הסדרת הבנייה הלא מוסדרת בסביבתו (ד) הקצאת קרקע לטובת הרחבת ביה"ס. סוגיית הבנייה הבלתי מוסדרת במבנן זה תיפתר בהתאם למתווה ההסדרה בכלל מרחב כפר שלם. **מבנן 8** הכולל דיור לקשישים של חברת חלמיש מומלץ להתחדשות ברוח עקרונות מסמך זה. מקבץ הדיור לקשיש בשכונת כפיר כולל 66 יח"ד לקשישים זכאי משרד השיכון. המבנן נבנה לפי עקרון המבנים של תכנית יער – בינוי מקיף גינה פנימית. על מבנן זה חלה תכנית תקפה לעיבוי המבנה הקיים המאפשרת תוספת של 44 יח"ד לכדי סה"כ 110 יח"ד. במסגרת עבודה לקידום התחדשות והגדלת מס' יחידות הדיור במקבצי דיור לקשיש של חברת חלמיש בכל העיר, נבחנו המקבצים הקיימים כולל כפיר ונוסחו עקרונות תכנון לכל מקבץ (מינהל ההנדסה בעירית ת"א-יפו בשיתוף משרד השיכון וחברת חלמיש). בשל ערכיו האדריכליים של המקבץ בכפיר הוחלט לקדמו במתווה של מימוש התכנית התקפה לעיבוי המבנה הקיים, תוספת קומות ושמירת תצורת המבנן והגינה הפנימית.



סכמת קווי בניין היקפיים

מדיניות פיתוח למבנן 2		
מרקם בנוי	שימושים	- לאורך דרך בר-לב ובפינה עם רח' אנקאווא: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). - בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
מספר קומות		- דופן הבינוי על דרך בר-לב: עד 12 קומות. - כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות.
קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים		 - קדמי לדרך בר-לב – 5 מ' בזיקת הנאה. - קדמי לרח' אנקאווא – 0 מ'. - כלפי שביל השכונה מצפון – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ' מקו הבינוי החיצוני של מבנן הליבה. - כלפי שביל שכונה מזרחי (רח' רצאבי זכריה) – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ' מהקיר המערבי של המבנה בכתובת דרך בר-לב 127, כמסומן. - כלפי גינת המפגש ממזרח – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 30 מ' מקיר המערבי של המבנה בכתובת רצאבי 8, כמסומן.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	- לאור מיקומו ושטחו הנכנס הגדול יחסית של מבנן זה, מומלצת הקצאת תא שטח ציבורי בהיקף שלא יפחת מ-1.2 ד' בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי. מומלץ כי תא השטח הציבורי ימוקם לאורך רח' אנקאווא (ככל הניתן תוך הימנעות מגדרות לאורך הרחוב) ובסמיכות למוסדות הציבור ומבנן הליבה על מנת לאפשר נגישות תחבורתית וזיקה תפקודית. ככל הניתן, על המבנה הציבורי להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית עם יתר הבינוי המתוכנן במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
הוראות פיתוח		- חידוש רח' אנקאווא על פי חתך הרחוב הרלוונטי המוצע במדיניות זו. - פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי.
הערות		- במסגרת קידום תכנון מפורט למבנן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו המזרחי של המבנן לצורך התחדשות המבנן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.

מדיניות פיתוח למבנן 4		
מרקם בנוי	שימושים	- לאורך דרך בר-לב ובפינה עם רח' אנקאווא: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומות הקרקע (כמסומן לעיל). - בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	- דופן הבינוי על דרך בר-לב: עד 12 קומות. - כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות.
	קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים	 - קדמי לדרך בר-לב – 5 מ' - קדמי לרח' אנקאווא – 0 מ'. - כלפי צפון – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ'. - כלפי שביל שכונה מערבי – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ', מתוכו לפחות 2 מ' מגבול מבנן 4 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי גינת המפגש ממערב – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבנן 4 (חלקה 12), 10 מ' לפחות מגבול מבנן 5 (חלקה 10) והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים, כמסומן.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	- הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי) ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
	הוראות פיתוח	- חידוש רח' אנקאווא על פי חתך הרחוב הרלוונטי המוצע במדיניות זו. - פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח למבנן המתחדש (תת פרק 5.4). - כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי.

מדיניות פיתוח למבנן 5		
מרקם בנוי	שימושים	- לאורך דרך משה דיין : מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). - בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	- דופן הבינוי על רח' משה דיין : עד 12 קומות. - כל יתר בנייני המגורים : עד 8.5 קומות.
	קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים	 - קו בניין לכיוון מערב בצמוד לשצ"פ לאורך משה דיין – 0 מ'. - כלפי שביל שכונה מזרחי – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 20 מ', מתוכו 10 מ' לפחות מגבול מבנן 5 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי שביל שכונה מדרום – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ'. - כלפי גינת המפגש ממזרח – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבנן 5, 10 מ' לפחות מגבול מבנן 4, והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי צפון קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבנן 6.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	- הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי) ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
	הוראות פיתוח	- פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח למבנן המתחדש (תת פרק 5.4). - כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי. - מומלץ לבחון רמפת כניסה משותפת לתת-הקרקע בין מבנן זה למבנן 6. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבנים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.

מדיניות פיתוח למבנן 6		
מרקם בנוי	שימושים	- לאורך דרך משה דיין : מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). - בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	- דופן הבינוי על רח' משה דיין : עד 12 קומות. - כל יתר בנייני המגורים : עד 8.5 קומות. - בכפוף להסדרת הבנייה הבלתי מוסדרת בתחום התכנית המפורטת העתידית למבנן זה, ייבחנו נפחי הבנייה הנדרשים, עליה נקודתית בגובה והקצאות נדרשות לצרכי ציבור בתיאום היח' לתכנון אסטרטגי (ראו הערות לטבלה).
קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים		 - קו בניין לכיוון מערב בצמוד לשצ"פ לאורך משה דיין – 0 מ'. - כלפי שביל שכונה מזרחי – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 20 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבנן 6 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי גינת המפגש ממזרח – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב כולל של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 15 מ' מגבול מבנן 6 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי דרום קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבנן 5. - כלפי צפון – ייבחן לעת לתכנון המפורט.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	- הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
	הוראות פיתוח	- פיתוח גינת מפגש ושביל שכונה (ציר צפון-דרום) בהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - הפיתוח של גינות המפגש ושבילי השכונה כוללים שטחים בייעוד מגורים אשר יוגדרו בזיקת הנאה לציבור וכן שטחים בייעוד שצ"פ הגובלים למבנן המתחדש. כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם. - מומלץ לבחון רמפת כניסה משותפת לתת-הקרקע בין מבנן זה למבנן 5. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבנים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.
	הערות	- במסגרת קידום תכנון מפורט למבנן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו הצפוני של המבנן לצורך התחדשות המבנן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.

5.4 הנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (בכפוף לפרק 5.3 לעיל)

כל תכנית בניין עיר ותכנית עיצוב שתקודמנה בתחום השכונה תתייחס למבנן שלם ולמרחב הפתוח סביבו המרכיב את השלד הציבורי המוצע. ההנחיות להלן מתייחסות למבנים 1,2,3,4,5,6, אשר מיועדים להתחדשות בהריסה ובנייה. כלל ההנחיות לתכנון תהיינה כפופות להנחיות המרחביות העירוניות למעט ההנחיות שלהלן הנוגעות לפלסטיות האדריכלית של עיצוב המבנה וזאת במטרה לשמר את רוח התכנון המקורי.



המבנים המתחדשים



דוגמא למבן מתחדש

א. בינוי וטיפולוגיה:

כללי:

- **טיפולוגיית הבינוי** תהיה בינוי היקפי סביב חצר מרכזית.
- **נפחי בינוי** יוצמדו לקווי בניין היקפיים חיצוניים (למעט נסיגות מינימליות לשם הדגשת הפלסטיות האדריכלית).

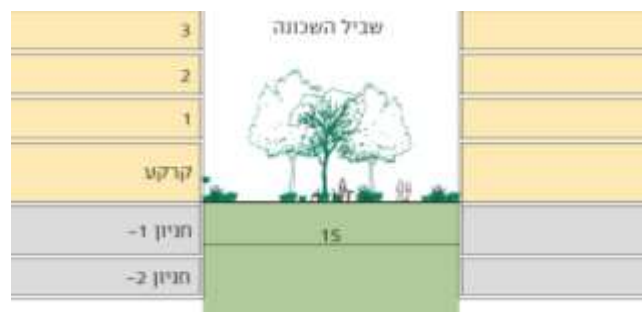
דגשים והנחיות:

- **דופן מבונה:** לפחות 60% מכל אורך הדופן החיצונית ההיקפית של המבנן, תהיה מבונה.
- **גבהי בינוי:** בארבעת המבנים המתחדשים יתוכננו מבנים בשני גבהים, כאשר גובה קבוצת מבנים אחת תהיה בהפרש של שתי קומות לפחות מהשניה. הבינוי הגבוה (עד 12 ק') יפנה לעבר הרחובות בר-לב ומשה דיין, ובינוי נמוך יותר (עד 8.5 ק') לעבר פנים השכונה.
- **פתיחות ומעברים:** כל דופן מבין ארבע הדפנות של המבנן תחולק לפחות שני נפחים נפרדים אשר יאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל בקומת הקרקע.
- **מרחבים מוגנים:** על מנת לאפשר מגוון עיצובי ופלסטיות – במסגרת תכנית העיצוב יומלץ על בחינת שילוב מרחבים מוגנים קומתיים שישרתו לפחות מחצית מיחידות הדירה. המרחבים המוגנים ימוקמו בדופן הפנימית של המבנן (לכיוון חצרות הבלוק).
- **מרפסות:** על מנת לייצר פלסטיות בנפח העתידי, הבינוי המוצע ישלב שלושה סוגים שונים של מרפסות - מרפסות שקועות, מרפסות שמש הבולטות מהנפח ומרפסות שחלקן שקועות וחלקן בולטות. מרפסות יכולות לבלוט לכיוון הרחובות הראשיים בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות ולא יותר מ-2 מ' מקו הבינוי. כמו כן יותרו הבלטות של מרפסות מנפחי הבינוי לכיוון חצרות הבלוק בעומק של עד 2 מ'. לא תותר הבלטת מרפסות כלפי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או מדרכות ו/או מעברים.

- **חצרות הבלוק** (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל) :
 - חצרות הבלוק והמעברים אליהן יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
 - החצרות יתוכננו בשטח של לפחות 1.5 דונם ובאורך צלע מינימלית של 35 מ'. על החצרות להיות בתצורה ריבועית ככל ניתן.
 - לפחות 50% משטח החצר וככל הניתן מעבר לכך יהיה מגוון. ינטע עץ לכל 40 מ"ר שטח פתוח.
 - על החצר להיות מישורית ככל הניתן, ללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים על מנת לאפשר תנועה חופשית המרחב.
 - יובטח עומק מספק לטובת נטיעות ושגשוג עצים, בהתאם להנחיות משרד אדר' העיר.



חתך מאפיין חצר הבלוק



חתך מאפיין שביל השכונה

- **שביל השכונה** (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל) :
 - רוחב מינימלי למעבר ושהיית הולכי רגל : 15 מ'.
 - פרוגרמה : שבילי הליכה, שוטטות ושהייה הכוללים עצים, צמחיה וריהוט.
 - למעט מעברים נקודתיים שיאפשרו הפחתה ושיתוף רמפות גישה לתת-הקרקע, לא תותר הקמת מרתפי חניה בתחום שבילי השכונה (כולל חלקים שאפשר וישתייכו למגרשים הסחירים).
 - תכסית השטח : 30% מגוון, 70% מרוצף. ינטע עץ כל 6.5 מ"א.
 - השבילים יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.

- **גינת המפגש (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל):**
- רוחב מינימלי: 30 מ'.
- פרוגרמה: טיפול נופי אינטנסיבי, לטובת מקום מפגש לקהילה, הכולל מתקני משחק, או פרוגרמות אחרות לפי בקשת הציבור, עצים, וריהוט.
- גינות המפגש אפשר וימומשו באמצעות שטח בייעוד שצ"פ ושטח ביעוד מגורים אשר יוגדר בזיקת הנאה לציבור. הנחיות העיצוב חלות על גינות המפגש ללא תלות בייעודן.
- למעט מעברים נקודתיים שיאפשרו הפחתה ושיתוף רמפות גישה לתת-הקרקע, לא תותר כלל הקמת מרתפי חניה בתחום גינות המפגש (כולל חלקים שאפשר וישתייכו למגרשים הסחירים).
- תכסית השטח הפתוח: מומלץ לקבוע כי לפחות 50% משטחן יהיה מגונן. ינטע עץ לכל 40 מ"ר.



חתך מאפיין גינת מפגש

- **הנחיות למפגש בין אזורים במרחב הציבורי:**
- על השטחים הפתוחים בשכונה להיות המשכיים ורציפים ככל הניתן על מנת לאפשר שלד שכונתי לינארי, רציף והליכתי ככל הניתן. על המבנה הראשון שיקודם להציג תכנית צל המתייחסת לפיתוח המרחבים הפתוחים שבסביבתו בקני"מ 1:500 (על בסיס השלד המוצע במדיניות זו) כולל תחומי אחריות של חידוש המרחב עם המבנים המקיפים אותו.
- מפגש בין גינת מפגש לחצר הבלוק: גינת המפגש וחצר הבלוק יכילו פרוגרמות שונות (בהתאם למפורט לעיל) ויתוכננו באופן מובחן בהתאם למאפייניהם.
- מפגש בין שביל השכונה לגינת מפגש: שביל השכונה וגינת מפגש יכילו פרוגרמות שונות (בהתאם למפורט לעיל) וירוצפו בריצוף זהה כדי לייצר רציפות והמשכיות במרחב הציבורי. הגינה מהווה התרחבות של השביל לטובת פרוגרמות כגון מתקני משחק.

- **מרתפי חניה:**
- רמפות כניסה לחניה תמוקמנה במלואן בתחום נפח ותכנית הבינוי תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי.
- יש לתעדף רמפת כניסה משותפת לחניון לשני מבנים צמודים, באחריות התכנית הראשונה שתקודם ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת-הקרקע. לצורך כך, ניתן יהיה לבחון מעברים תחת שבילי שכונה וגינות מפגש, שתנאי שלא ימוקמו תחת מגרשים בייעוד שצ"פ.
- לא תותר כלל הקמת קומות מרתף (לכל עומקן) בתחום גינות המפגש ושבילי השכונה.

- **תפעול ופינוי אשפה:**
- פתרונות האשפה יוטמעו במבנים ולא ימוקמו במרחב הציבורי. פתרונות תפעול ופינוי אשפה ייבחנו לעת התכנון המפורט ותכנית/יות העיצוב האדריכלי.

6. דיור ומגורים

6.1 פרופיל דיור שכונתי - משקי בית, אוכלוסייה ומלאי דיור קיים

הפרופיל החברתי של שכונת כפיר מלמד כי הרמה החברתית-כלכלית הממוצעת בשכונה היא של אוכלוסייה מעשירון הכנסה ממוצע ממעמד כלכלי נמוך (עשירון 3). ממוצע הנפשות למשק בית גבוה ביחס לכלל העיר ועומד על 3.1 נפשות למשק בית. בכפיר מיעוט משקי בית של יחידים וזוגות (42.5%) יחסית לכלל העיר, וריבוי יחסי של משקי בית של משפחות בנות 5 נפשות ומעלה (22.3%). 45% ממשקי הבית הם משפחתיים עם ילדים עד גיל 17. 18% מדיירי המבנים מטופלי רווחה. נטל עלות הדיור בשכונה גבוה.

פרופיל הדיור מלמד על היצע דירות גדולות במזרח השכונה (צמודי קרקע), בעוד במערב השכונה בנייה רוויה של דירות בינוניות בשטח של 70-80 מ"ר. הבניה החדשה בצפון השכונה ובדרום-מערבה היא של דירות גדולות (ממוצע 100 מ"ר ליחיד). מרבית משקי הבית בשכונה מתגוררים בדירות בנות 3-4 חדרים שהן בשטח קטן יחסית. בשכונה היקף גדול של דירות בגודל בינוני, והיקף נמוך של דירות קטנות (עד 60 מ"ר) ודירות גדולות (מעל 100 מ"ר). בשכונה קיימות 156 יחידות דיור ציבורי המהוות 25% ממלאי הדיור הקיים. היקף הבעלויות בשכונה (ללא פרויקטי ההתחדשות שבוצעו) עומד על כ-72%, ממוצע גבוה בהשוואה לממוצע העירוני העומד על כ-50%.

דרום מזרח העיר, הכולל בתוכו את שכונת כפיר, מאופיין בשוכרים וותיקים בעלי הכנסה נמוכה החוששים מדחיקה, מתגוררים בשכונה שנים רבות וסובלים מנטל עלות דיור גבוה. באזור דרום מזרח העיר - מרבית אוכלוסיית השוכרים (73%) מרוויחים מתחת לממוצע והרבה מתחת לממוצע.

תהליכי ההתחדשות העירונית כיום בצפון השכונה מלמדים על פגיעה באוכלוסיית השוכרים הקיימים ובדחיקתם מהשכונה ומהעיר, ובכניסת אוכלוסייה מבוססת יותר ומשפחות, בצמצום מלאי הדיור הזול בשכונה והחלפתו בדירות חדשות, גדולות ויקרות יותר. שכונת כפיר מהווה כיום מלאי דיור זול בעיר ומוצע לשמור על מלאי זה לטובת החוסן החברתי והכלכלי העירוני וכן לצמצם את הדחיקה העתידית הצפויה מתהליכי ההתחדשות. פרק הדיור במסמך בא לתת מענה לצורך זה.



6.2 מטרות ואוכלוסיות יעד

שכונת כפיר מהווה מלאי דיור זול בעיר ומוצע לשמור על מלאי זה לטובת החוסן החברתי והכלכלי העירוני וכן לצמצום הדחיקה העתידית הצפויה מתהליכי ההתחדשות.

המסמך מציב כמטרה מרכזית יצירה של מלאי דיור מגוון למשקי בית במגוון גדלים, מאפיינים ורמות הכנסה ושמירה על השגות דיור. לשם כך מציע מסמך המדיניות מספר מטרות בתחום המגורים: שמירה על מלאי דיור זול קיים, צמצום דחיקת אוכלוסייה קיימת במיזמי התחדשות עירונית, יצירת מלאי דיור מגוון המותאם למגוון משקי בית ומשיכת אוכלוסייה חדשה.

6.3 כלים

לשם השגת מטרות אלו מציב מסמך המדיניות סט כלים בתחום הדיור, כשהמרכזיים שבהם נוגעים ליצירת תמהיל דיור מגוון, יצירה של דיור להשכרה במחיר מוזל, שדרוג דיור לאוכלוסייה המבוגרת במבנק חלמיש, שמירה על מלאי דיור ציבורי קיים וכלים לסיוע בנטל עלויות התחזוקה העתידיות.

תמהיל דיור מגוון: תמהיל הדיור המוצע עתיד לענות על צרכיהם של מגוון משקי הבית ובהתייחס למאפיינים החברתיים כלכליים של תושבי השכונה הקיימים ולמלאי הדיור הקיים בשכונה. תמהיל הדיור העתידי מבטיח היקף מתאים של דירות קטנות מאוד וקטנות החסרות בשכונה, כמו גם דירות גדולות וגדולות מאוד למשקי בית משפחתיים. התמהיל מבטיח היקף של 55% דירות קטנות עד בינוניות.

תמהיל מוצע:

גודל דירה		מספר חדרים מומלץ	היקף מוצע
XS	35-45 מ"ר	סטודיו	10%
S	46-65 מ"ר	1-2 חדרים	20%
M	66-85 מ"ר	2-3 חדרים	25%
L	86-105 מ"ר	3-4 חדרים	25%
XL	+106 מ"ר	+4 חדרים	20%

מספר יח"ד	יח"ד בבעלות	שטח דירה ממוצע	
מזב קיים	618 *	72%	83 מ"ר
מזב מוצע	כ-1,950		75-82 מ"ר **
* מתוכן, 156 יחידות דיור ציבורי.			
** תמהיל סופי ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מסגרת התכנון המפורט.			

מוצע לשלב בכל מבנק שטחים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע או בקומת המרתף הראשונה שישמשו כמרחבי מפגש, התכנסות, עבודה ומשחק, בדומה לתכנון השכונתי המקורי. הבינוי המתוכנן בטיפולוגיה של בלוק היקפי יעודד קהילתיות ומפגש.

דיור מיוחד במבנק הליבה: מבנק הליבה יספק מענה לצרכי הציבור בשכונה. בהתאם להחלטת העירייה, שטחים אשר לא ישמשו לטובת צרכי ציבור תבחן האפשרות להשמישם לטובת דיור בהישג יד להשכרה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) ו/או מעונות סטודנטים ובלבד שיהיו בזיקה, באחריות ובניהול של מוסד אקדמי מוכר ו/או דיור מוגן ובלבד שיהיה במתווה המאפשר הישגות בדיור.

דב"י פרטי: במסגרת קידום תכניות מתוקף המדיניות ייבחן שילוב דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית ובהתאם למדיניות העירונית, על עדכונה.

מבנק חלמיש: משמש היום כדיור ציבורי לקשיש. מוצע להוסיף יח"ד למטרה זו, בהתאם למפורט לעיל בסעיף 5.3.

דיור ציבורי: חובת שמירה על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה. במסגרת התכנון המפורט בכ"א מהמבננים המיועדים להתחדשות, מוצע לבחון הרחבת מלאי הדיור הציבורי תוך העדפת אפשרות זו על פני הוספת תמורות לדירות אלה, זאת, בתיאום עם החברות המשכונות.

מבנן 1 (אינו מומלץ להריסה): מבנן מס' 1 בדרום מזרח השכונה, שנבנה בסוף שנות ה-80, כולל פתרון מיגון ומאפשר שמירה על מלאי דיור קיים בשכונה.

עלויות אחזקה עתידיות: מוצעים מספר כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות במבנים המתחדשים:

- בינוי בטיפולוגיה של בלוק היקפי ובגובה נמוך (לרוב עד 9 קומות) המאפשר עלויות אחזקה מופחתות.
- בחינת הקטנת תקני חניה בשלב קידום התכניות המפורטות ויציאת מלאי דירות ללא חנייה אשר יביא לצמצום עלויות דיור ותחזוקה. אפשרות זו תבחן לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם למדיניות החנייה העירונית המעודכנת.
- מוצע כי כל תכנית בניין עיר שתקודם מכוח מדיניות זו תכלול:
- קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
- חובת תחזוקה בידי חברת ניהול ואחזקה.
- חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
- הטמעת הוראות לקביעת נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל מבנן המיועד להריסה ולבנייה מחדש, יוקצו שטחים סחירים (יח"ד ו/או שווה ערך בשטחי מסחר ו/או שווה ערך בחניות), כנכס מניב לטובת תחזוקה השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם תחזוקת זיקות הנאה והסכם קרן הונית.
- נספח תחזוקה, בהתאם להנחיות ודרישות היחידה לתכנון אסטרטגי.

7. תנועה ותחבורה

שכונת כפיר מוקפת ברחובות ראשיים עם מערכות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. דרך בר-לב מוגדרת כציר העדפה לתחב"צ ומקודם לאורכו תכנון של 'מהיר לעיר' הכולל נתיב לכל כיוון ושביל אופניים דו כיווני בצידה הדרומי של הדרך. בדרך משה דיין ורח' מח"ל קיימת תחבורה ציבורית ברמה טובה כולל מערכת שבילי אופניים. רחוב אנקאווא חוצה את השכונה מצפון לדרום ומחבר את רחוב מח"ל עם דרך בר לב. המדיניות מציעה שינוי בחלוקת זכות הדרך של רח' אנקאווא והפיכתו לשדרה הליכתית א-סימטרית הכוללת שביל אופניים ומלווה את דופן מבנן הליכה.

כל המרחב הציבורי הפנים שכונתי יפונה ממרבית כלי הרכב, במטרה לקדם את עקרון היפוך הפירמידה – מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי, וקידום המרחב השכונתי כסביבה נעימה מוצלת ובטוחה. תנועת הרכבים במרחב הציבורי בתוך השכונה תצומצם בהתאם לקצב קידומן של תכניות בניין עיר, עד לביטולה המלא (למעט רח' אנקאווא וכניסות לתת-הקרקע, כמסומן בנספח להלן). כלל השטחים המשמשים כיום לדרכים וחניות בלב השכונה (מלבד רחוב אנקאווא) יהפכו לשטחים ירוקים לרווחת הולכי הרגל ורוכבי האופניים, תוך חיבורם לצירים המקיפים את השכונה. כלל החניות בשכונה תמוקמנה בתת-הקרקע עם גישה מהרחובות ההיקפיים בהתאם למסומן בנספח התנועה. יומלץ כי רמפות הכניסות לחניונים ימוקמו בתחום תכנית הבניה תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי. יש לתעדף רמפת כניסה משותפת לחניון לשני מבנים, באחריות התכנית הראשונה שתקודם ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.

תקן החניה המוצע תואם את מדיניות החנייה העירונית על עדכוניה (0.8 חניות ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם, לעת כתיבת מסמך זה).



8. הנחיות לניהול מי נגר

מדיניות ניהול נגר הארצית של מינהל התכנון, דורשת כי בתחום התכנית יוצגו פתרונות לעמידה ביעד ניהול נגר, של לפחות 75% מהנפח היממתי ובהסתברות של 2% (תקופת חזרה 50:1 שנה).

התוכנית תעסוק בהסדרת הולכת הנגר המקומי, תוך הקפדה על רמות סבירות של ניקוז תקין של השטח המתוכנן, (בהסתברויות תכן שנקבעו בתמ"א 1), מניעת סחיפה ושקיעת סחף, הקטנת ושימור נגר ע"י פתרונות המאפשרים חלחול מים לקרקע כגון:

- הקצאת שטח עבור וויסות וחלחול הנגר.
- הכוונת מי גגות לשטחים ירוקים.
- שימוש בחומרים חדירי מים ככל הניתן.
- אזור השהייה והחדרת מי נגר.
- תעלות השהייה מחופות בצימחייה להאטת הזרימה ושילוב בורות החדרה / דריינבוקס.
- שימוש בגגות כחולים.

בעת הכנת תכנית בניין עיר ותכנון מפורט יש להקפיד על תכנון ומתן תכנית פנויה להשהיית וחלחול טבעי של מי הנגר. כמו כן, יידרש שילוב פתרונות ניהול ושימור נגר בכל השטחים לרבות בשטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים (בבעלות פרטית או ציבורית), לפי חלוקת המגרשים שתעשה בשלב התכנון המפורט ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

עבור כל מבן המיועד להריסה ובנייה יידרש כדלקמן:

- הותרת לכל הפחות 15% שטח ללא בינוי על ותת-קרקעי (בחפיפה) לטובת חלחול אפקטיבי, שגשוג עצים והשהיית מי נגר. מומלץ כי שטחים אלה יהיו באזורים הנמוכים במגרש. במסגרת התכנון המפורט יבחן האם השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה המקורית יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל והאם יכללו בחישוב דרישה זו.

- מרזבי הבניינים והשטחים האטומים יופנו אל מתקני ניהול נגר בתוך המגרשים שעומקם ייקבע ע"פ דו"ח הידרולוגי על בסיס חו"ד של יועץ קרקע, בשלב התכנון המפורט.

- שטחי גינון בשטחים הציבוריים יתוכננו במפלס נמוך מהריצוף והשטחים האטומים, המדרכות והשבילים יהיו מחומרים אשר מאפשרים חלחול ככל האפשר.

- שילוב של גינון ופתרונות חלחול עם מדרכות שבילים וכבישים כגון: תעלות חלחול, גינות גשם, גגות ירוקים/כחולים, ריצוף מחלחל, אספלט מחלחל, מאגרי נגר ("דריינבוקס") ובורות החדרה.

- הקצאת שטח עבור וויסות וחלחול הנגר – בשטחים ירוקים בלבד.

- במסגרת המדיניות מוצע כי לאורך הרחובות יבוצעו במדרכות תעלות בנויות להשהיית מי נגר (מחופות בצמחייה), כולל שימוש בדריינבוקס / בורות החדרה לאורכן, כך שעודפי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז העירונית.

- כמו כן, מוצע לבצע אזור איגום והשהיית מי נגר, בעל ערך שימושי וחזותי, בחצר מבנה הציבור כמסומן בתרשים 'מוקדי איסוף והשהייה למים' להלן.

- בנוסף, מוצע לשלב פתרונות להקטנת הספיקות ביציאה מהמגרשים, בהשהיית המים בשימוש בגגות כחולים. פתרון זה סופח כמות מים מוגדרת מראש המותנית בפתרון קונסטרוקטיבי מתאים של המבנה, לעמידה בעומסים הנוספים כתוצאה ממשטחי הספיגה שיוקמו על גגות

המבנים, כאשר חלק מהמים מתאדים באוויר והמים הנותרים משתחררים באיטיות אל מערכת איסוף מי הגשמים של הבניין.

הנחיות כלליות:

מערכת הניקוז בתחום המגרשים תתוכנן בהתאם לעקרונות תמ"א 1 ובאופן שימנע ככול הניתן, הוצאה באופן ישיר של מי נגר מתחום השטח הפרטי אל מערכת הניקוז העירונית. בשלב התכנון המפורט של המגרשים והוצאת היתרי בניה, תדרש הכנת דו"ח הידרולוגי כולל תכנון ניהול מי נגר, למתן מענה להשהייה ושימור של מי הנגר בתחום המגרש, בהתאם להנחיות ולתיאום מלא מול תאגיד מי אביבים ועיריית תל אביב.

במגרשים בהם יהיו חניונים תת קרקעיים ו/או קומות מרתף, השטחים הפתוחים המיועדים להשהייה והחדרת של מי הנגר, בתחום המגרש, יהיו מחוץ לקו המרתף.

במגרשים בהם כל תת הקרקע תנוצל לבניית חניון תת קרקעי ו/או מרתף, יידרש לתכנן את מפלסי הפיתוח ומערכות הניקוז בתחום המגרש כך שמי הנגר יופנו אל שטחים ציבוריים, הסמוכים אליהם, וזאת בכדי לתת מענה לשימור מי הנגר, באישור העירייה.

בהתאם למדיניות הועדה המחוזית, נדרש להותיר 15% משטח התכנית, כך שיהיה פנוי מכל בניין, על ותת הקרקע. התוכנית עליה דן נספח זה, מיישמת את הדרישה הנ"ל. כדי להבטיח את שימורם של העצים הקיימים, יומלץ על חלחול בתחום השטח המגוון, תוך חפיפה בין שטחי החלחול והעצים לשימור.

במסגרת התכנית מוצעים בהתאם לנ"ל שלושה מוקדי איסוף והשהייה למים:

- A לאורך הרחובות
- B בחצר מבן הליבה (תא שטח ציבורי)
- C גגות ירוקים/כחולים על גגות מבני הציבור בשכונה



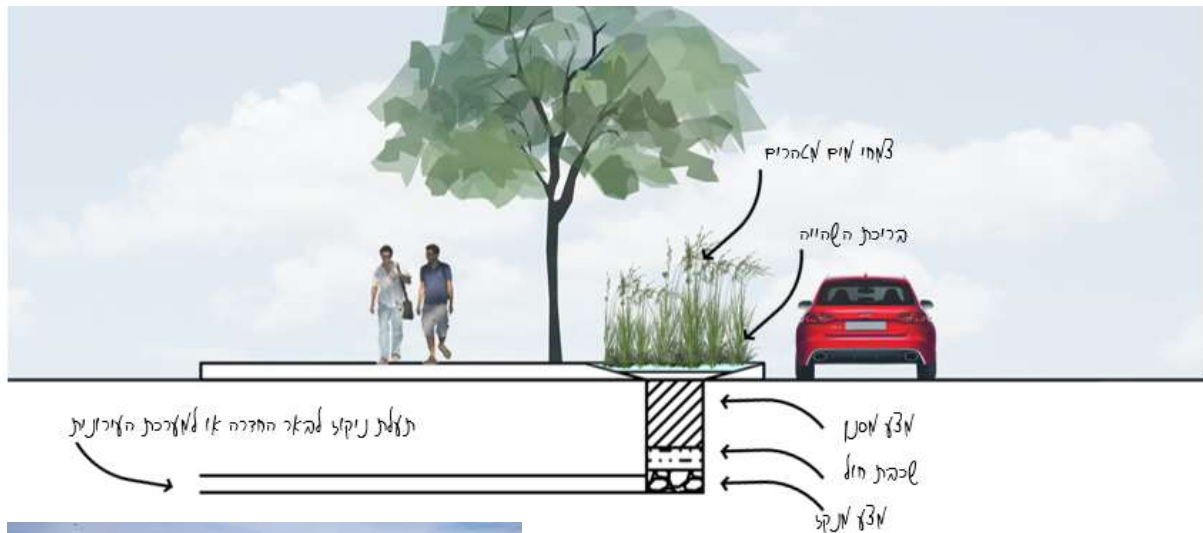
מוקדי איסוף והשהייה למים



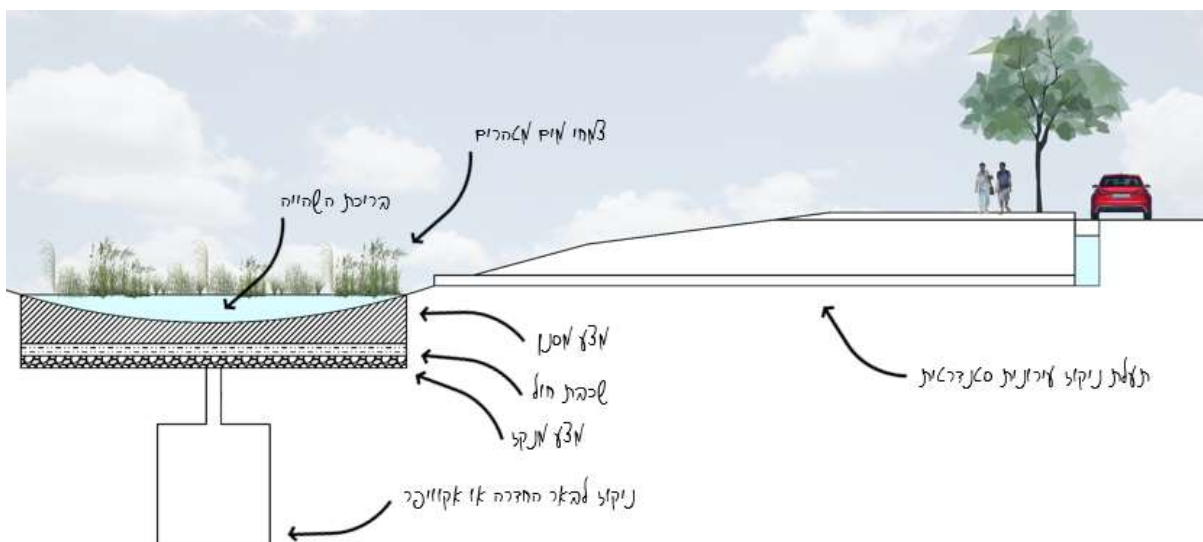
שכבת מי תהום



A - מים יאספו לאורך הרחובות אל תעלות השחייה (Bio swale) המחופות במגוון עשיר של צמחייה להאטת הזרימה וטיהור המים. המים יעברו דרך מספר שכבות סינון ולאחר הטיהור יכולים להיות מובלים לבור החדרה או ישירות למערכת הניקוז הרגילה.



B - מים יאספו מהמפלס הגבוה ויזרמו אל חצר מבנה השב"צ בו יתבצע איסוף טיהור והחדרת מי הנגר. אזור ההשחיה יהי מחופה במגוון עשיר של צמחייה להאטת הזרימה וטיהור המים, ומתחתיו שכבות סינון שונות המים המטוהרים יובלו לבור החדרה במטרה להוביל אל מי התהום.



C - על גבי תקרות חניונים בתחום המדרכות והמעברים בתוך הבלוק, וכן על גגות קומת המסד, תשמר שכבת אדמה רציפה בעומק מינימלי של 100 ס"מ נטו מעל התקרה ושכבות האיטום. שכבה זו תיושם ללא הפרעות או קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון ותיושם על גבי משטח ישר/משופע של גג החניון בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין.



9. מידע לתכנון – הנחיות נוספות:

מסמך המדיניות תואם מול הגופים הבאים: הוט, אגף המחשוב, אגף התנועה, אגף מבני ציבור, בזק צפון, מחלקת ניהול ובקרת תנועה, מחלקת דרכים ועוד. התקבלו ההערות הבאות:

אגף שפ"ע: בשטח המסומן קיימים עצים, שטחים מגוננים ריהוט ומתקני רחוב. יש לשמור על העצים, עקירה או העברה או עבודה בקרבת עצים חייבים בתאום, קבלת הנחיות ואישור אגרונום אגף שפ"ע. יש להעביר לאגף שפ"ע תכניות פיתוח, נטיעות והשקיה להתייחסות ואישור. גייסי דקו: לפני תחילת ביצוע העבודה, יש לקבוע סיור לצורך איכון וסימון התשתיות. הרשות לפתוח הכלכלי כבלים וסיבים אופטיים – ברח' מקרא קודש פינת רח' בר לב ממוקמת תחנת תל אופן.

חברת חשמל: תאום חברת החשמל ניתן לצרכי סימון מערכות בלבד. במתחם קיימים תשתיות רמות של חברת החשמל. נדרש לשמור מרחק לפי כל דין מתשתיות אלו. במידת הצורך יש לפתוח בחברת החשמל הזמנה להעתקה/פינוי של תשתיות שיפריעו. יש לסכם עם נציגי מחלקת תכנון את אופן אספקת החשמל למבנים שיקומו.

מחלקת מאור: כבלי מאור תת"ק ועילי קיימים. אין לפרק את רשת המאור. המידע עבור תכנון בלבד ואינו מהווה את אישור עת"א לביצוע כל עבודה בשטח ע"י קבלן. על מנת לקבל מידע אודות התוואי והמיקום יש לבצע בדיקה בשטח ולפי הצורך חפירות גישוש.

10. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

צוות התכנון והעירייה רואים חשיבות רבה בתהליך שיתוף הציבור. תהליך התכנון לווה מראשיתו בתהליך שיתוף ציבור מקדמי אך מעמיק שכלל סיורים, סקרים ושאלונים, מפגשים כלל שכונתיים ומפגשים עם צוות מוביל מתושבי השכונה. במסגרת התהליך התקיים אירוע בגינה בשכונה לשיתוף ילדים בתכנון. כל זאת, על מנת לשאוב מידע אשר יהווה בסיס לעבודת התכנון ולגיבוש מסקנות שהוטמעו בדו"ח מצב קיים (הושלם) ובתהליך התכנון. בנוסף, נשלחו מעת לעת עדכונים לבעלי הנכסים לתיבות הדואר לגבי סטטוס התקדמות הפרויקט. לאחר קבלת אישור פורום מהנדס העיר (דצמבר 2021) ואישור המתווה המוצע בידי תת-הוועדה לשיתוף הציבור (פברואר 2022) בוצע מפגש נוסף לעדכון תושבי השכונה בעיקרי התכנית תוך שימת דגש על מתווה המימוש המתייחס בין היתר לשימור מבן הליבה.

מומלץ להקצות משאבים לטובת קידום דו"ח חברתי-שכונתי למיפוי סטטוס ההתקשרויות עם יזמים ולפתח מערך ייעודי בשותפות מנהל שירותים חברתיים, מחלקת התחדשות עירונית ומינהל קהילה להסברה וליווי התארגנויות בעלי הזכויות לפי מתחמים. במקביל, עם אישור מסמך המדיניות, מומלץ כי תכנית לחלוקה קניינית של מבן הליבה (המהווה את השלב הבא בקידום המתווה) תלווה באופן אינטנסיבי ביועץ חברה ושיתוף ציבור שיסייע לבעלי הדירות בהתארגנות וביישום.



פעולות שיתוף בשכונה | יולי 2019



מפגש שיתוף ציבור | דצמבר 2019



חוברת הסברה מסכמת שהופצה לתושבי השכונה | אפריל 2022

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

המדיניות נסמכת על אישור עדכון תכנית המתאר (תא/5500). במידה ועדכון זה לא יאושר, מסמך המדיניות יידרש לעדכון בהתאם.

בכפוף לנ"ל, מומלץ לאשר את מסמך המדיניות ובהתאם למתווה המוצע להתניע מיידית הליך סטטוטורי עירוני לחלוקה קניינית של מבני הליבה.

מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבוש מסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 0001-23'ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

המדיניות נסמכת על אישור עדכון תכנית המתאר (תא/5500). במידה ועדכון זה לא יאושר, מסמך המדיניות יידרש לעדכון בהתאם.

בכפוף לנ"ל, לאשר את מסמך המדיניות ובהתאם למתווה המוצע להתניע מיידית הליך סטטוטורי עירוני לחלוקה קניינית של מבני הליבה.

לעת התכנון המפורט ייבחן מיקום והיקף שטחי הציבור אל מול היצע המגורים בבנוי הנמוך. תוך מתן עדיפות לתכנון שיאפשר לתושבים הקיימים דיור בעלות תחזוקה נמוכה יחסית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
0001-23 - 11	דיון בהתנגדויות (2)

כללי: התכנית המוצעת מהווה עדכון לתכנית מאושרת תא/3540 (מתן תוקף 03/2012). מטרת העדכון הינה מימוש פוטנציאל האזור והפיכתו למוקד עירוני אינטנסיבי, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מיקום: תאי השטח מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה, מערבית לרח' יגאל אלון ומזרחית לאיילון.



תחום התכנית

כתובת: יצחק שדה 43-45, אנילביץ 55-59.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק מהגוש	57	51, 53, 71, 92
7108	מוסדר	חלק מהגוש	40, 1	41, 39, 37, 33
7076	מוסדר	חלק מהגוש	30	3, 4, 31, 38
7107	מוסדר	חלק מהגוש	151-153	149, 154, 155-157, 289-290

שטח התכנית: כ-35.5 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה.

בעלות: עיריית ת"א, מוכר בחלקו בפרטיים.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 0001-23	דיון בהתנגדויות (2)

מצב השטח בפועל: מגרש צפוני: חניון ציבורי. מגרש דרום-מזרחי: מבנה מסחרי (אייס), חניה על קרקעית. מגרש דרום מערבי: מתחם מכבי אש לשעבר ומתקנים של חברת החשמל.

מדיניות קיימת: על פי תכנית המתאר תא/5000.

א. אזור ייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני" (מתחם 903, מתחם 902: ר-92 יגאל אלון) וסימון "אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים".

ב. רח"ק – 12.8.

ג. גובה – מעל 40 קומות.

ד. מתח"מ עירוני על האיילון בגשר יצחק שדה.

ה. מהיר לעיר: ברחוב יצחק שדה בתחום התכנית ועד נתיבי איילון הוטמע התכנון של פרויקט "מהיר לעיר", כולל נתצ"ס, שבילי אופניים משני צידי הרחוב וטיפול בנושא הולכי הרגל ברחוב.

ו. מדיניות יגאל אלון: בנספח התנועה הוטמעו חתכי הרחוב כפי שהתקבלו ממתכנני הרחוב לפי המדיניות שנקבעה, וכן עודכנו תחנות אוטובוס, נתצ"ס ושבילי אופניים בהתאם לתכנית. (אושר בוועדה המקומית בתאריך 1.1.2020)

התכנית תואמת את מסמך המדיניות למעט הנקודות הבאות:

פרמטר	מדיניות יגאל אלון	מוצע בתכנית
גובה קולונדה/קרקע	עד 8 מ'	6 מ' בהתאם לתכנית המתאר.
כניסה לחניה מרחוב יגאל אלון	לא תתאפשר כניסת כלי רכב לחניונים מרחוב יגאל אלון	כניסה לחניון מגרש 101 תתבצע מיגאל אלון. נבחנו מספר חלופות למיקום הגישה למגרש זה. החלופה הנבחרת נקבעה מהטעמים הבאים:
		1. קרבה לצומת יגאל אלון/יצחק שדה.
		2. הצורך בהרחקת הכניסה מהכניסה הקיימת בפרויקט "טוויטה".
		3. רצון להפחית ככל הניתן את הפגיעה במרחב הציבורי ובמעבר מזרח-מערב בצפון המגרש.
		4. תצורת המגרש והרצון לחזק את דופן יצחק שדה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/ 3540 – סינרמה - אנילביץ תל אביב, בשטחי האיילון חלה תא/1205. **יעוד קיים:** מגורים מסחר ותעסוקה, שפ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ **שטח התכנון:** כ-35.5 דונם.

זכויות בניה:

מגורים מסחר ותעסוקה:

שטחי בניה: 126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 784% (רח"ק 7.8).

קומות: 40 קומות.

שימושים: תעסוקה, משרדים, מסחר (20%), מגורים (25%).

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

שטחי בניה: 5,877 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 281% (רח"ק 2.8).

קומות: 7 קומות.

שימושים: מוסדות ומבני ציבור, מסחר (עד 10%).

בינוי: שלושה מגדלים בגובה עד 40 קומות מעל מסד בגובה 5-6 קומות

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

תקן חנייה: תקן 50:1 למסחר, 125:1 למשרדים, סה"כ 662 מקומות חניה לשימושים הסחירים, ובנוסף 105 מקומות חניה למגרש הציבורי. תקן חניה למגורים לא פורט, מסתמך על התקן הקיים בעת אישור התכנית (2012).

שימושים:

במגרשים הסחירים: תעסוקה, משרים, מסחר, מגורים.

במגרשים הציבוריים:

- מוסדות ומבני ציבור בעלי תפקיד כלל עירוני כגון מוסדות קהילה ורווחה, חינוך, תרבות וספורט, דת, שירותים עירוניים ומנהל חירום עירוני, אולמות התכנסות וכו'
- שימושים עיקריים נלווים כגון מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת.
- מתקנים לוגיסטיים למרחב התכנון וסביבתו כגון מתקני חברת חשמל או מתקני מיחזור אשפה – בתת הקרקע בלבד.
- שטח ציבורי פתוח

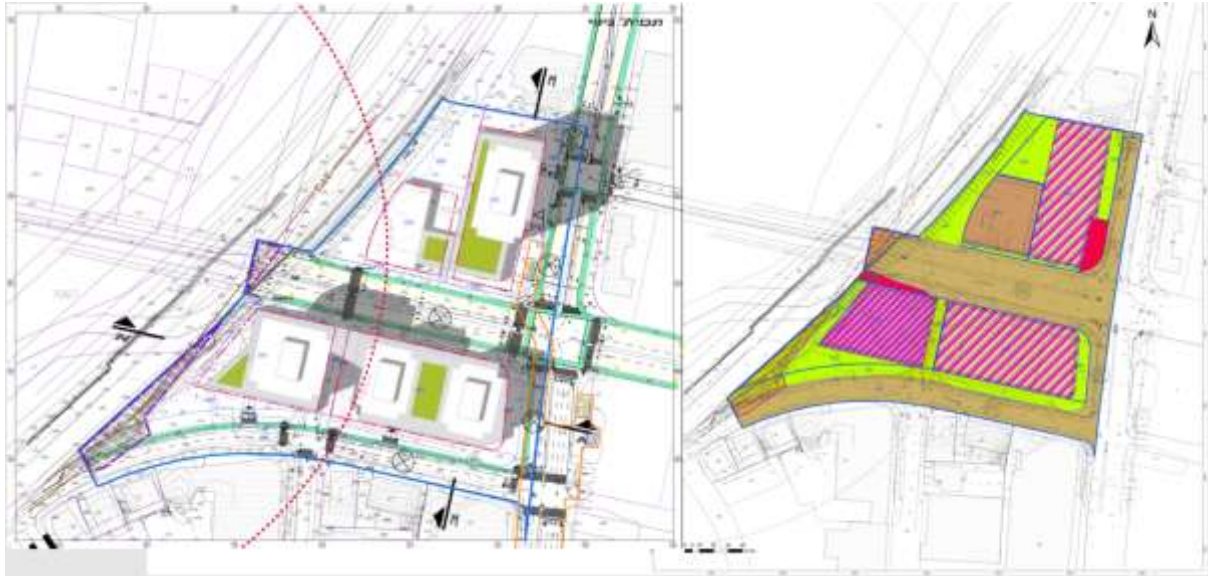


תא/3540 – תשריט ונספח בינוי

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה יצירת מוקד מע"ר פעיל, אינטנסיבי ומעורב שימושים אשר ינצל את פוטנציאל הנגישות הייחודי במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. זאת באמצעות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית המסתמך על מגוון אמצעי התחבורה הזמינים כעת או בעתיד: תחנת רק"ל הקו האדום, פרויקט "מהיר לעיר", רכבת כבדה וקו המטרו המתוכנן M1. ריבוי תשתיות אלה בסביבת התכנית צפוי להביא להגדלת שיעור השימוש באמצעי התחבורה.

יתרונה של התכנית טמון במיקומה משני עברי רחוב יצחק שדה, עובדה המאפשרת יצירת דופן עירונית מתואמת ורציפה, המאפשרת את המשכיות הרקמה העירונית מערבה ככל הניתן, לקראת חציית גשר יצחק שדה. בנוסף, סמיכות התכנית למע"ר בצרון מאפשרת לבצע פעולה דומה גם מעברו השני של רחוב יגאל אלון, בהתאם למדיניות שאושרה עבור מקטע זה.



תא/מק/4301 – תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

תיאור מטרות התכנון:

שיפור התכנון הקיים במרחב התכנון, בדגש על הנושאים הבאים:

- א. העצמת זכויות הבניה וקביעת שימושים מעורבים ומגוונים בהתאם למיקום הייחודי של מרחב התכנון ומידת נגישותו הגבוהה, על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000.
- ב. שיפור המרחב הציבורי ויצירת מארג רחובות, שדרות ומעברים רציף המאפשר רמת שירות גבוהה ומרחב ציבורי איכותי עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית.
- ג. התאמת התכנון לקירוי האיילון המתוכנן.
- ד. תיאום התכנון לתכניות המקודמות במרחב, לרבות תכנית המטרו, תכנית האב ליגאל אלון, מהיר לעיר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:**שיפור וטיפוח המרחב הציבורי:**

- שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת המשכיות ורציפות של רחובות שדרות ומעברים דרך תחום התכנית ולקראת חציית גשר יצחק שדה באופן המאפשר רמת שירות גבוהה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמשתמשי תחבורה ציבורית.
- יצירת רחבה עירונית פעילה במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה ואפשרות לשילוב כניסה לתחנת המטרו העתידית.
- פיתוח הדופן הצפונית של רח' אנילביץ כשדרה ירוקה, שתקשר בעתיד בין פארק קירוי האיילון לבין גינת עמינדב.
- קביעת כל השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הסחירים עד לחזיתות המבנים, בכל הכיוונים, כזיקת הנאה לציבור, למעבר ושהייה.
- התכנית שומרת על גודלם ואיכותם של מגרשים ביעוד שצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת שטחי שפ"פ בסך 4.53 ד', שהם תוספת של 2.45 ד' ביחס למאוסר. שטחים אלו משלימים את שטחי השצ"פ והמשכיים להם וכן יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שעות היממה וימות השנה

הבטחת מענה לצרכי ציבור

- הגדלת שטח, עדכון ייעוד, ושינוי תצורה של מגרש ציבורי בתחום התכנית:
 - מצב מאוסר בתכנית התקפה: מגרש משולב ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.09 ד'.
 - מצב מוצע: מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.37 ד'.
- בשונה מהתכנית התקפה הקובעת מגרש משולב (שצ"פ/שב"צ), התכנית קובעת מגרש ביעוד בלעדי עבור מבני ומוסדות ציבור בתוספת שילוב שטחים ציבוריים בנויים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים בהיקף של 4,500 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

- במסגרת המענה לצרכי ציבור, נדרשת הפקדתה של תכנית הכוללת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח, כתנאי להיתר. תנאי זה קבוע בתכנית התקפה (תא/3540 מתן תוקף 7.11.11) ומאומץ כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בתכנית החדשה/המוצעת.

התאמה לקירוי האיילון

- התכנית תואמה עם צוות תכנון קירוי האיילון, לרבות היבטי שימושים, בינוי ופיתוח, היבטים הנדסיים וכו'.
- הבטחת מרחב ציבורי פתוח לאורך האיילון כממשק עתידי לפארק הקירוי המתוכנן.

פתרונות תנועה ותחבורה

- התכנית קובעת שינויים ושיפורים במערך הכניסות לחניות בתחומה אל מול התכנית המאושרת, כתוצאה מבדיקה תכנונית מוקדמת:
 - כניסה לחלקו הצפוני של מרחב התכנון מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.
 - לחלקו הדרומי של מרחב התכנון נבחנה היתכנות המאפשרת כניסה נפרדת לכל מגרש מרחוב אנילביץ'. במקביל, התכנית קובעת כי המגרש הראשון שימומש יכלול רמפה אשר תשרת את שני המגרשים וזאת באמצעות חיבור החניונים בקומות התחתונות.

שילוב שימושים כלל עירוניים וייחודיים

- התכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה והחלטתה, להמיר שטחים עיקריים במרתפים לטובת שימושי אנרגיה, לוגיסטיקה ומחזור, עירוניים או פרטיים. הליך זה ייעשה במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק.
- דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל, כמפורט בהמשך הדראפט.

תשתיות קיימות

- התכנית מאפשרת לתאגיד העירוני מי אביבים או לרשות המים העירונית לפעול לביצוע התשתיות הנדרשות במקביל לקידום פרויקט מהיר לעיר.
- התכנית מגדירה את תחום מגבלות הבניה סביב קו הביוב לאורך האיילון, וכוללת הוראות על שמירתו.

פירוט יעודים/שימושים:

1. משרדים, בכללם משרדי תעשיה עתירת ידע.
2. מלונאות.
3. מסחר ושירותי הסעדה.
4. שימושי ספורט כגון מכוני כושר, בריכות שחייה וכדומה.
5. מגורים, כולל דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל אשר יירשם על שם העירייה.
6. שימושים לצרכי ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רוחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותי חירום והצלה, שירותים ומשרדים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, וכן שימושי דיור הקבועים בסעיף 188 לחוק (מעונות חוסים וכו'), התואמים את תא/5000.
7. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
8. מתקנים טכניים והנדסיים עבור כלל השימושים במגרש.
9. בתת הקרקע בלבד יותרו השימושים הבאים:

א. לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור עירוניים או פרטיים. החלטה על שימושים אלו תהיה

בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום

על פי סעיף 149 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

- ב. חניה, אחסנה.
- ג. מוסכים למעט מוסכי צביעה, מסגרות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות, לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- ד. שימושי בידור ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים וכדומה. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- ה. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות המשמשים לחנייה בתת-הקרקע, לשטח עיקרי בתת-הקרקע, לטובת השימושים הנזכרים בסעיף 9(א) לעיל בהתאם לתנאי הנזכרים.

זכויות בניה:

עקרונות לקביעת זכויות הבניה:

1. שטחי בניה על קרקעיים:

- סך השטחים העל-קרקעיים – רח"ק מירבי על פי תכנית המתאר. סה"כ 206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים.
- שטחים בנויים לצרכי ציבור: לפי הנחיות היחידה האסטרטגית. 4,500 מ"ר ברוטו.
- שטחים לצרכי ציבור במגרש ציבורי (שינוי לתכנית תא/צ'): 400% עבור שימושים ציבוריים. 9,490 מ"ר.
- שטחים למגורים: 25% מסך השטחים הסחירים. לא יעלה על סה"כ 50,400 מ"ר ברוטו. שטחי בניה שישמשו לדיוור בהישג יד ולדיוור עירוני מכליל יוקצו מתוך סך שטחים זה.
- שטחים לתעסוקה: לא יפחת מ-146,120 מ"ר ברוטו. שטחים למסחר:
 - במגרשים הסחירים: 40% משטח המגרש, בכל מגרש. סה"כ 5,080 מ"ר ברוטו.
 - במגרש הציבורי: 10% משטחי הבניה במגרש לצרכי ציבור, סה"כ 950 מ"ר ברוטו.
- חישוב שטח עיקרי לתעסוקה ולמסחר: 75% מתוך סך השטחים המבונים. שטחי שירות: 25% מן השטחים המבונים.
- תותר גמישות בשטחי הבניה כמפורט להלן, ובלבד שישמר הרח"ק:
 - ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין השימושים מסחר ותעסוקה בכל מגרש בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר
 - במסגרת סך שטחי השירות הקבועים לכלל השימושים בכל תא שטח סחיר בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש ובלבד שסך שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה. אפשרות המרה זו איננה תקפה לשימושי מלונאות.
 - במידה ובתכנון המפורט יחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ככל שיידרש. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
 - ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים עיקריים או שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל לקרקע, ופעולה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

2. שטחי בניה תת קרקעיים:

- סך השטחים בתת הקרקע לפי 5 קומות בתכנית על קרקעית ותת קרקעית מירבית של עד 85%, עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים.
- מתוכם, שטחים עיקריים למסחר זהים לשטחים העיקריים למסחר מעל לקרקע.
- שאר השטחים – שטחי שירות משותפים לכלל השימושים במגרש.

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות (2)	18/01/2023 11 - 23-0001

להלן טבלה מוצעת על בסיס עקרונות אלו:

מתחת לקרקע				מעל לקרקע				שימוש	מגרש
סה"כ		שירות	עיקרי	סה"כ		שירות	עיקרי		
%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
425%	23,270	21,830		12.8 רח"ק	70,080	40,710	10,180	30,530	101 ד' 5.475
			1,440			1,920	480	1,440	
						2,250	560	1,690	
						25,200	6,000	19,200	
425%	22,230	20,790		12.8 רח"ק	66,950	37,580	9,390	28,190	102 ד' 5.230
			1,440			1,920	480	1,440	
						2,250	560	1,690	
						25,200	6,000	19,200	
425%	22,930	22,000		12.8 רח"ק	69,070	67,830	16,960	50,870	103 ד' 5.396
			650			870	220	650	
425%	68,430	64,620	3,810	12.8 רח"ק	206,100	48,950	157,150		סה"כ ד' 16.101

יח"ד: 480 יחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ו-97 דיור עירוני מכליל אשר יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיור המכליל תוגדר כבעלות אחודה). שטח עיקרי במוצע ליח"ד: 80 מ"ר. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים קומתיים – שטח הדירות יהיה 80 מ"ר במוצע. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים דירתיים – שטח הדירות הממוצע (כולל ממ"ד) לא יעלה על 85 מ"ר.

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: עד 85 מ"ר כולל ממ"ד
תמהיל יח"ד יכול לכולל מגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
סה"כ יח"ד: כ-480 יח"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 46 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג) במגרש 101 (מצפון ליצחק שדה), עד 37 קומות במגרש 102 (בצומת יגאל אלון ויצחק שדה צד דרום) ועד 42 קומות במגרש 103 (מדרום ליצחק שדה ולצד נתיבי איילון).
גובה: עד 165 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 101, עד 142 מ' במגרש 102 ועד 165 מ' במגרש 103. תכנית:

- בכל המגרשים למעט מגרש 102: 60% בהתאם לתכנית המתאר.
- במגרש 102 מוצעת תכנית של עד 85% (נתון החורג מתא/5000 המתירה תכנית מירבית של עד 60%). הסיבה לחריגה המבוקשת נובעת מהצורך בגמישות תכנונית נדרשת, במידה ויוחלט על הקמת 2 מגדלים. לצורך הקמתם נדרשת תכנית גדולה יותר המתחייבת מגרעיני המגדלים. היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד, תכנית המגרש תעמוד על 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט הנלווה לדרפט זה. יובהר כי סעיף 3.8.2(ד) לתכנית המתאר, קובע כי קו בניין הגובל בדרך עורקית עירונית (יצחק שדה), לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך. כמו כן נקבע כי הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים. בתכנית זו מוצעת חריגה מכך:

- קביעת קו בניין 3 במגרש 101 כלפי דרום (יצחק שדה)
- קביעת קו בניין 0 במגרש 102 כלפי צפון (יצחק שדה)

הנ"ל, מהנימוקים המיוחדים הבאים: לאור הכוונה להמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבית מלוות רחוב, עלה הצורך לקרב ולהדק את הבינוי הקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורוחב מדרכות ראוי. זאת בפרט לאור הקרבה לגשר יצחק שדה ותחום האייילון.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, נקבעה לתכנית התועלת הבאה:

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

1. דיוור בהישג יד (בהתאם לפירוט הבא):
 - א. מתוך סך יחידות הדיוור הכולל בתכנית, 30 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת של 20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. שטח הממוצע של יחידות הדיוור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיוור בתחום התכנית.
 - ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד ששך שטחי הבניה עבור יחידות הדיוור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיוור במגרש ב-30.
2. דיוור עירוני מכליל:
 - א. מתוך סך יחידות הדיוור הכולל בתכנית, 97 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור רכיב זה. יח"ד אלה יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיוור המכליל תוגדר כבעלות אחודה.
 - ב. שטח הממוצע של יחידות הדיוור העירוני לא יפחת מהשטח הממוצע ליח"ד בתחום התכנית.
 - ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד ששך שטחי הבניה עבור יחידות הדיוור הללו לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיוור במגרש ב-97.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	784%	1,280%
זכויות בניה לקומה	מ"ר 126,629	מ"ר 206,100
גובה	40 קומות	46 קומות
תכסית	50%	מגרש 101,103 : 60% מגרש 102 : 85% *
מקומות חניה	812	מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם): - מגורים : 0.8 מ"ח/יח"ד - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיוור ששטחן ירד מ-50 מ"ר : 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י והדיוור העירוני המכליל : 0 מ"ח משרדים : 1 מ"ח/350 מ"ר עיקרי מסחר/ציבורי : 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. מלונאות : 1 מ"ח/35 חדרי מלון בהתאם לני"ל, מס' מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה נובמבר 20' (מירי אידלסון, אחראית תכנון)

הרשות לאיכות הסביבה ממליצה בחיוב על הפקדת התכנית וזאת בכפוף למפורט להלן :
שלביות בדיקות סביבתיות מפורטות יבוצעו עפ"י השלבויות להלן :

שלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי

- הכנת חו"ד אקוסטית שתכלול חיזוי רעש תחבורה והמלצות למיקום מערכות מכניות בעיקר בהתייחס

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 2000-23	דיון בהתנגדויות (2)

לגג קומות המסד

▪ בדיקות איכות אויר (מודל פיזור מזהמים מתחבורה/ניטור) לצורך קביעת מיקום שימושים רגישים, מבני ציבור וכו'

▪ חו"ד הידרולוגית לקביעת נושא הטיפול בנגר, החדרה למי תהום, השפלת מי תהום

▪ הצגת פתרונות נידוף ואוורור (מסחר, חניונים, גנרטורים)

שלב היתרי הבנייה

▪ חו"ד אקוסטית

▪ קרינה

▪ זיהום קרקע

▪ סקר אסבסט והיתר פירוק לאישור המשרד להג"ס

▪ הוראות למניעת מטרדים בזמן העבודות

1. שב"צים ושטחים מבונים אשר ישמשו למגורים וצרכי ציבור :

א. שימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, דיור מוגן וכיו"ב, וכן שימושי מלונאות, ישולבו מגובה מינימלי של 40 מטר מעל פני הקרקע או פחות בכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי לקביעת מיקומם ובאישור הרשות לאיה"ס.

ב. במסגרת תקנון התכנית יפורטו תכליות ושימושים אשר יאסרו בשב"צ ובשטחי הציבור המבונים וזאת בגין הקרבה לאיילון והחשיפה למטרדי רעש ורמות זיהום אויר גבוהות. במסגרת זאת נכללים מוסדות חינוך גני ילדים, בתי ספר ודיור מוגן.

ג. יחד עם זאת, היה ויוכח לעת הגשת הבקשה להיתר, להנחת דעת של המשרד להגנת הסביבה כי התנאים הסביבתיים עומדים בתנאי הסף המקובלים לשימושים ותכליות לעיל, כן ניתן יהיה לאשר תכליות אלה. כל זאת, לאור ציפייה בשנים הקרובות יחול שיפור בנוגע לאיכות האוויר לאור אימוץ התקינה האירופאית בנוגע לרכבים ממונעים וקידום התכניות לקירוי האיילון.

2. אוורור חניונים ושטחי מסחר :

א. יש לשלב בגרעיני המגדלים ארובות אוורור ("פיר מרכזי"). ארובות אלה תשמשנה לאוורור ופינוי אוויר מזוהם של השטחים המסחריים וכן של החניונים התת קרקעיים.

ב. יתוכננו פירים נפרדים לאוורור החניונים התת קרקעיים ופירים נוספים למסחר.

3. הצללות ורוחות :

בוצעה בדיקת הצללות. מהבדיקה עלה כי התכנית המוצעת גורמת להצללה עצמית בלבד (על מבנים בשטח התכנית) ואינה מצלילה על חזיתות דרומיות ו/או גגות של מבנים רגישים קיימים, ועל כן מבטיחה עמידה בקריטריון.

כמו כן, נבחנו היבטי רוחות והשפעת הבינוי הגבוה על נוחות הולך הרגל בסביבת התכנית. עפ"י הממצאים, לא נמצאו חריגות מהקריטריונים בכל אזור התכנית.

4. מיגון ממטרדי רעש והשלכות חשיפה למטרדי רעש :

א. במסגרת זאת תידרש התייחסות לשני מקורות רעש אפשריים :

(1) **רעש הנובע מתנועת כלי רכב**, בכלל זה ממסדרון האיילון (כלי רכב ורכבות) וכן מרח' יצחק שדה ורחוב יגאל אלון.

(2) **רעש הנובע ממערכות טכניות שיותקנו במבנים ומפעילות עתידית במבנים בתחום התכנית בגין פעילות מסחרית ופעילות במבני הציבור**. רגישות זו מאפיינת בניינים מעורבי שימושים (בדומה למתחם שרונה למשל). להגדרת הבנייה כמעורב שימושים משמעות בנוגע לציפיות הדיירים העתידיים במקום. יש להגדיר את המבנים כ"מבני ג"י" בהתאם להגדרה הרלבנטית בתקנון הרעש.

ב. המענה למטרדי רעש תחבורה יהיה באמצעות מיגון דירתי במבני בדירות המגורים ונקיטת אמצעים אקוסטיים במקורות הרעש המכאניים בכל המבנים המתוכננים במתחם. מפרטי המיגון יקבעו לאחר ביצוע חיזוי רעש שיבוצע לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.

ג. צוין שהנחיות המשרד להגנת הסביבה הן שמפלסי רעש תחבורה בחזית מוסדות חינוך לא יעלה מעל 59 דציבלים.

5. זיהום קרקע ומי תהום :

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - - '23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

- א. לעת הוצאת היתרי בנייה ייערך דיגום קרקע וגזי קרקע בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והנחייתו.
- ב. הרשות לאיכות הסביבה תעגן נושא זה בהוראות התכנית בסעיף הדן בתנאים להיתר בנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 8.11.2020 התקיים דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור. הדיון התקיים בהשתתפות :

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- סגן רה"ע, אסף הראל
- סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר, אורלי אראל
- עוזר ממלא מקום וסגן רה"ע, פרדי בן-צור
- מחלקת תכנון מזרח, יואב זילברדיק

מהלך הדיון :

- התכנית וסביבתה הוצגה בפני המשתתפים. הודגש כי מדובר בעדכון של תכנית תקפה וזאת במטרה לממש את הפוטנציאל המתארי הקבוע בתכנית המתאר.
- במסגרת הצגת עקרונות התכנון התקיים דיון לגבי העדפה עירונית בהקמת מגדלים מעורבי שימושים או לחילופין, הפרדה בין השימושים השונים (בפרט מגורים ותעסוקה). הוסבר לחברי הוועדה כי כל מקרה נבחן לגופו ולא ניתן להגדיר עמדה גורפת בנושא היות ולשני המסלולים כאחד קיימים יתרונות וחסרונות. במקרה זה, עירוב השימושים מתקיים על מנת לאפשר את מלוא שטחי המגורים, בהתייחס למגבלות איכות הסביבה.
- חברי הוועדה ציינו כי היות ומדובר בתכנית בניין עיר, יש לעדכן את ההדמיות הממחישות את המבנים כך שיראו גנריים.
- לאור העובדה כי מדובר בעדכון תכנון קיים, נדון הצורך בקיום הליך שיתוף ציבור.
- סגן רה"ע אסף הראל ציין כי למרות שמדובר בעדכון, התכנית מאפשרת הקמת מגדל נוסף ולכן ראוי שיתקיים הליך כלשהו.

בסיכום הדיון ובהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור, הוחלט כי ככל הניתן במסגרת לוחות הזמנים, יש לקיים הליך יידוע ציבור בדגש על עדכון תכנית מאושרת. היה ולוחות הזמנים לא יאפשרו זאת, ניתן יהיה לפטור את התכנית מהליך שיתוף ציבור ומקביל, יש לעדכן בכך את יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר.

נקבע מפגש יידוע ציבור לתאריך 22.11.2020.

סיכום ועיקרי הדברים – מפגש יידוע ציבור (22.11.2020) – התקיים באמצעות זום, בשעות הערב:

במפגש לקחו חלק כ-40 משתתפים והובל ע"י מתכנתת חברתית ענת ברקאי נבו.

- א. משתתפי הדיון הסתייגו ממתווה ההתייעצות המבוסס על עדכון וידוע בלבד ובסמיכות זמנים למועד הדיון בוועדה המקומית.
- ב. התבקשה פגישה פרונטלית עם מה"ע ו/או יו"ר הועדה המקומית.
- ג. מבוקש לשלב בתחום התכנית שימושים שיאפשרו דיור לגיל השלישי ובהישג יד.
- ד. נדרש להציג בפני התושבים פרוגרמה אזורית רחבה, טרם קביעת היקף המגרש הציבורי.
- ה. יש להקצות את המגרש הציבורי עבור בית ספר על-יסודי / מרכז ספורט / בריכה ציבורית.
- ו. מבוקש להגדיל משמעותית את המגרש הציבורי המוצע ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וזאת בהתאם להגדלת השטחים הסחירים.
- ז. הוצע לשלב שימושים לוגיסטיים בתת-הקרקע.
- ח. תכסית הבנייה העל קרקעית והתת-קרקעית גבוהה.
- ט. התכנית תביא לעומסי תנועה ותחבורה בסביבתה.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 11	דיון בהתנגדויות (2)

י. המגרש הציבורי צריך להיות ממוקם בקרבת השכונה.

מקצת הסוגיות קיבלו מענה במהלך המפגש ונמסר למשתתפים כי המצגת שהוצגה בדיון תופץ לעיונם. להלן מענה לסוגיות מעלה (בהתאמה):

- א. **מתווה ההתייעצות** - נקבע במסגרת דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור.
- ב. **מפגש פרונטלי** – בשלב זה ובכפוף למגבלות התו הסגול, מתאפשרים מפגשים מקוונים. מפגש עם תושבי השכונה לעדכון קידום הליכי התכנון יתואם ויבוצע באחריות מחלקת תכנון מזרח.
- ג. **שילוב דיור לגיל השלישי ובהישג יד** - לא נקבע במסגרת התכנית המוצעת.
- ד. **הצגת פרוגרמה אזורית רחבה** – לאזור תעסוקה 'בצרון' הוצגו נתונים פרוגרמטיים אזוריים במסגרת מפגשי שיתוף. למרחב שכונת יד-אליהו אפשר שנתונים עדכניים יוצגו במהלך האמור בסעיף ב' לעיל.
- ה. **שימוש במגרש הציבורי** – שימושים במגרשים ציבוריים נקבעים במסגרת תכניות עיצוב אדריכלי.
- ו. **הגדלת המגרש הציבורי** – התכנית מהווה עדכון לתכנית תקפה ותוספת השטחים מתונה באופן יחסית. בהתאם לזאת, התכנית משנה ומעדכנת את ייעוד המגרש הציבורי ממגרש ביעוד משולב ("שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור") למגרש ביעוד מלא המשמש למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, וכפי שצויין במפגש, התכנית קובעת כ-4,500 מ"ר של שטחים ציבוריים בנויים. ביחס לתוספת הזכויות, מענה זה נבדק ונקבע כמספק. צוין כי בנוסף להקצאות הנורמטיביות בתכנית, התכנית קובעת גם 30 יח"ד בהישג יד וכן 10,000 מ"ר לטובת שטחים עירוניים עבור תעסוקה ברת-השגה.
- ז. **שילוב שימושים בתת-הקרקע** – התכנית מאפשרת שימושים עבור לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור בתת-הקרקע, לצד שימושים רבים נוספים בהתאם למתאפשר מכוח תכנית המתאר העירונית.
- ח. **תכסית הבנייה** – התכנית קובעת כי תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הסחירים ובכל מגרש סחיר בפני עצמו, לא תעלה על 85%. חריגה מכך מוגדרת כסטייה ניכרת מתכנית.
- ט. **עומסי תנועה** – תקן החנייה הקבוע הינו תקן מופחת, ונקבע כי מקומות חנייה עבור התעסוקה לא יוצמדו. במקביל לכך, התכנית תומכת ומתואמת עם הליכי תכנון התחבורה הציבורית המקודמים בסביבתה (מטרו, מהיר לעיר וכד'). בהתאם למדיניות העירונית, התכנית מתעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם משפרת את המרחב הציבורי בהתייחס להרחבת מדרכות, שבילי אופניים וכד'.

זמן ביצוע:
שוטף

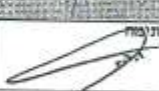
קביעת תוצאות למתחמי תכנון נושאים חמוריים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לנצי: - אזורי תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	אזור תעסוקה מטרופוליני	הוראות לעריכת מסמך מדנייות, הוויכוחות להיבטי מתח קומת קרקע, זיקות האזור, קישורים לעיר ירדוק מטרופוליני לאורך האזילון	חצור, במדיניות נתן לשיקול דעת הועד המקומי. התכנית כוללת הוראות לנושאים אלה.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ציר ירוק מטרופוליני רחוב עירוני דרך פדריית מתירה דרך מחירה קירוי מעל דרך פדריית מחירה	הוראות לעיצוב רחובות - הוראות לעריכת מסמך מדנייות	קיים מסמך מדניות נפרד לרחי ונאל אלון, ותוכנית מתואמת איתו.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הכרזת השימושים המתירים במתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. קירוי מעל דרך פדריית	ייעוד על פי שימושים מתירים בסעיף 3.3.2 תעסוקה מסחר ומגורים	ייעודי הקרקע חמוריים תואמים לתכנית המתאר: מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומסדות ציבור, שמים, שצים ודרכים.
קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסמוך לחציות המאורטות.	סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבצי ראשי: מסחר, 1, תעסוקה, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) (2) חיות משתות סעיף 3.6.16 קירוי מעל דרך פדריית	לא נדרש מסמך מדניות לקירוי האזילון תואיל ותוכנית מקודמת באופן נפרד ותוכנית דין כוללת הוראות למתאם עם תכנית הייעוד.
קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסמוך לחציות המאורטות.	סעיף 3.3.2 (א) (1) שימושים נוספים: מגורים, 2, תעסוקה. סעיף 3.1.1 (ד) שימושים נוספים - עד 25%	הקפי שימושים נושאים מעל הקרקע עד 25% למגורים. שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (יותר) בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5
קביעת שיטח בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעות שיטח בניה בסיסיים וקביעות תוספת שיטח בניה עד לשיטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	שימושים כלליים: מגורים ומסדות ציבור דרכים שיטח ציבורי מתוח שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עבור מתחור לגיטימיות ואנרגיה מולונאות - במגרשים הסחירים בלבד
קביעת שיטח בנייה העולים על הרחיק 3.1.4 - המורבי 3 התרחושים למיחס חוועד ראשית לקבצי שיטח בניה העולים על שיטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תועד.	אזור תעסוקה מטרופוליני	סעיף 3.1.1 (ו) שיטח בניה - בנות וחקרקע בלבד	כל חמוריים חמוריים מעל 1.5 ד', בכולם רחיק 12.8 בחתאם לתכנית חמורא.
קביעת שיטח בנייה העולים על הרחיק 3.1.4 - המורבי 3 התרחושים למיחס חוועד ראשית לקבצי שיטח בניה העולים על שיטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תועד.	אזור תעסוקה מטרופוליני	סעיף 3.1.4 (ה) טרפסות למגורים ומולונאות סעיף 3.1.4 (ו) למגרשים ביעוד ציבורי	+

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יחיו בהתאם למסגרת עפ"י חכמות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמועל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	סעיף 3.1.5 (א) סך זכויות הבנייה בתת הקרקע בתכנית במגרשים ובמבנים תהאם לתכנית המתאר: סה"כ זכויות בניה מתחת לקרקע: 68,430 מ"ר, שהם כ-33% מזכויות הבנייה מועל לקרקע במגרשים הסחוריים, ורח"כ 4.25 לכלל השימושים (תחומים, תשתיות, שטחים עיקריים). שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ושימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עובר לגביססיה, אנרגיה ומתור יותור בתת הקרקע במגרש למגורים ומסדות ציבור וזכויות הבניה בתת הקרקע חותאמו לתכנית צ.
קביעת גובה הבנייה ומגנין תקומות	מעל 40 קומות: לפי נספח העיצוב העירוני	מעל 40 קומות	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.2 (א) (3): חסרי גובה סעיף 4.2.2 (ב): מסמכים סעיף 4.2.2 (ג): גובה קומות סיפופיות וקומות קרקע	חוראות למגוריו הבניה - החיות לנסיעת עצים +
הקצאת לרכי ציבור - סעיף 4.1.1	אזור תעסוקה מטרופוליני	סעיף 4.1.1 (א)	הקצאת לרכי ציבור חיון בתואם לתוריד חיון לתכנון אסטרטגי.

הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – יסבני ציבורי כולל חתיכות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.5.1 (ב) שטחי בנייה 3.5.1 (ד) : תגבלת בדבר שינוי ייעוד סעיף 2.5.3 (ב) : תכנית נושאית	+ על שטח ביעוד מבנים ומסדרות ציבור יחולו הוראות תכנית תאצ'י בשיוניים התואמים את תוראות סעיף 3.5.1 (ב) בתכנית המתאר. הגדלה של שטח ביעוד מבנים ומסדרות ציבור.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18	רחובות ינאל אלון ויחזק שדה מסומנים כרחוב עירוני בנוסף להיצוב העירוני	סעיף 3.6.1 (א) : הוראות כלליות למרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (ד) : תגבלת בדבר שינוי ייעוד סעיף 3.6.13 : ציר יחזק מסדומליני סעיף 3.6.14 : חומרת תחליט על הקדמת של תכנית בכפוף לבדיקת תכונות מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רחוב למדרכות של 10-8 מ' ברוחב עירוני, 6 מ' ברוחב שכונתי ו- 5 מ' ברוחב מוקומי, ולאפשרות לחבטית תשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+ מוצע שטח ציבורי מתוח בחיקף ובסדר גודל דומה ובאיכות דומה. על מי מסמכי התכנית, רחוב המדרכות בצירוף ויקות החלוא ברח' ינאל אלון : 10 מ', וברח' יחזק שדה 6.5 מ'. זאת בתאום עם מסמך המדיניות לרחוב ינאל אלון – רחוב אנליטי – רחוב מוקומי – מובטח שדורח רחוב העולה על דרישות המתאר. התכנון כולל שבילי אופניים לכל אורך הרחובות הנבילים. התכנית עומדת בתוראות סעיף 3.6.13

הוראות למריכבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) טייבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	סעיף 3.8.1 (ה): חוויית תחבורתית סעיף 3.8.2 (א): קווי בניין לדרכים. סעיף 3.8.2 (ב): דרך פרברית מחיר סעיף 3.8.2 (ד): דרך עורקית עורקית סעיף 3.8.2 (ה): דרך מקומית סעיף 3.8.7, תקן חנייה	נסמכת תחבורה	סעיף 3.8.1 (ה): תוצג חוות דעת תחבורתית בפני ועדה המקומית סעיף 3.8.2 (א): + סעיף 3.8.2 (ב): + סעיף 3.8.2 (ד): לגבי יגאל אלון - + לגבי יאחזקאל שדה-קו בניין 3 עפון ו-0 מזרועות מחנכים המיוחסים הבאים: לאור חבונת להמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבי מלוח רחוב, עלה הצורך לקרוב את חבונת חקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורחוב מדרכות ראוי. סעיף 3.8.2 (ח): + סעיף 3.8.7: +
איוות סביבה – סעיף 4.4 חנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) חנאים לתפקדה (4.4.5) תסמכות לסטות מנוראות סעיף 4.4	הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית סעיף (4.4.1) חוות דעת סביבתית סעיף (4.4.2) בניית ירוקת סעיף (4.4.3) תנחיות מרחביות סעיף (4.4.4) תנאים לתפקדה סעיף (4.4.5)	בכל שטח התוכנית	התכנית מציעה בניית תצובל בדרך פרברית סחירה (אילון), ובחנתאם כוללת חוויית סביבתית שתוצג בפני ועדה המקומית. תוכנית כוללת תוראות לבניית ירוקת. תנחיות מרחביות: תכא להוצאת חיתור בניית ירוקת חכנת תכנית עיצוב. תנאים לתפקדת תכנית
תשתיות – סעיף 4.6 מרח תשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) מניית על ותת קרקעית בחיקף טל 15% מכל מגרש. ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	קיים נסמכת ביוב. תנאי לתפקדת ירוקת אישור רשות חמים לנסמכת הניקוז.

שימוש בסעיף 17(א) - לפי סעיף 17(א) - שימוש בסעיף 17(א)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחל על התוכנית כוללת לא תסתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (14), (16), (18), (17) שבו.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (2)(א)	הרחבת ותארכת דרך בתחומי מאושר בתחום למפורט בסעיף
סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בגין הקמוע בתוכנית
סעיף קטן (5)(א)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (18)(א)	קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצברת... ולענין חפיקת קרקע חצברת לצרכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (2) בסופו.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332785		23.11.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עויד	2418976-9		23.11.2020

17 בינו | 2017

העתיקים
נב' אילנה טילמי - ראש ענף (מתשוב מזכירות ועדת מחוזית)
עויד תכנון

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/מק - סינרמה
11 - - '23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

חו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ תנועה אילן קליגר, חברת PGL, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.11.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה :

הנדון: תכנית תא/מק/מק-4301- מרחב תכנון הסינרמה חוות דעת תחבורתית

התכנית תחומה בין בנין טויוטה בצפון, רחוב יגאל אלון במזרח, רחוב אנילביץ בדרום ונתיבי איילון במערב.

במתחם מתוכננים ארבע בניינים המיועדים לשימוש של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית כוללת:

- מגורים 480 יח"ד.
- תעסוקה 109,120 מ"ר.
- מסחר 3,020 מ"ר.
- שב"צ 9,570 מ"ר
- שטח ציבורי בנוי 4,500 מ"ר

עבור שימושים אלו מספק הפרויקט 922 מקומות חניה לרכב פרטי ובנוסף מקומות חניה לנכים, אופניים, אופנועים ורכבים תפעוליים.

כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע כולל חניה תפעולית למסחר ופינוי אשפה.

הכניסות לרמפות הירידה למרתפי החניה תוכננו כמפורט : למתחם הצפוני מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.

למתחם הדרומי הכניסות תוכננו מרחוב אנילביץ, כניסה לכל בנין כאשר קיימת אופציה לכניסה אחת וחיבור החניונים בקומות התחתונות.

התכנון התחבורתי עבור הפרויקט בוצע תוך התחשבות בנושא התחבורה הציבורית, שבילי אופניים ובעיקר נלקחו בחשבון הצרכים של הולכי הרגל במתחם. הורחבו מדרכות וניתנה זיקת הנאה בחיבור בין מגרשים ובאזור תחנת המטרו.

ברחוב יצחק שדה השתמשנו בתכנון של "מהיר לעיר" שנותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

ברחוב יגאל אלון הוטמע חתך הרחוב שהומלץ במסגרת מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ונותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

לאורך רחוב יגאל אלון מתוכנן קו המטרו M1 כאשר בפינה הצפון מערבית של יצחק שדה (בתחום הפרויקט של הסינרמה) תהיה תחנה של המטרו.

תחנה זו תשרת את אזורי המגורים, התעסוקה והמסחר בסביבה ותשפיע על נפחי התנועה המוטורית.

שבילי אופניים מתוכננים לאורך יגאל אלון, ביצחק שדה בשני צידיו וברחוב אנילביץ. בשבילי אופניים ניתנה חשיבות להמשכיות ורצף של שבילים, מעברי חצייה ובטיחות מרבית של רוכבי האופניים מול הצרכים והבטיחות של הולכי רגל ורכב ממונע.

לסיכום, הפרויקט תוכנן לפי תקני חניה מחמירים ומינימליים במטרה לצמצם את נפחי התנועה שייגרמו על ידי הפרויקט, וזאת בנוסף לקו המטרו ומתן העדפה לתחבורה ציבורית. והתחשבות בנוחות ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים באזור.

בכבוד רב
אילן קליגר

אישור חו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' אתוס מנובמבר 2020 אושר ע"י מירי אידלסון, הרשות העירונית לאיכות הסביבה

בתאריך 19.11.2020 בכפוף לאישורים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 11	דיון בהתנגדויות (2)

1. המשרד להגה"ס לסקר היסטורי/קרקע (התקבל בתאריך 11.10.2020).
2. רון גובז'נסקי, משרד אדריכל העיר לדו"ח מיקרו אקלים (התקבל בתאריך 11.11.2020).
3. דחיית ביצוע מודל פיזור מזהמים - איכות אוויר וחיזוי רעש מכבישים והכנתו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, בתאום עם הגורמים העירוניים.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

אזור התוכנית משנה את אופיו משטח שתוכנן בעבר עבור מבנה תרבות עירוני ייחודי וכאזור תעשייתי ללא תשתית ציבורית, למרכז עסקים מטרופוליני עם עוצמות בניה גבוהות ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. בהתאם לכך, קיימת חשיבות גבוהה ליצירת תשתית ציבורית איכותית של שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור עבור המשתמשים הרבים העתידים להתגורר, לעבור ולבקר במרחב. מענה בתכנית:

- שטח למבני ציבור: התכנית מקצה 2.23 דונם שטח למבנה ציבורי. את יתרת השטח הציבורי הדרוש יש להקצות כשטח ציבורי מבונה (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-2,540 מ"ר (1.27 דונם * רח"ק 2 = 2,540 מ"ר). יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום ותכנון שטחי הציבור הבנויים יאפשרו מיקום שרות לגיל הרך במידת הצורך והצמדת חצרות בהתאם (בנוסף על השטח הבנוי הנדרש).
- שטח פתוח לציבור: התכנית מקצה כ-3.6 דונם שצ"פ וכ-4.53 דונם שפ"פ הנותנים מענה לצורך. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 3 דונם יפותחו כגינה איכותית כולל אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ועתירי צל.
- עבור תוספת שטחי התעסוקה: יש להקצות שטח ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-1,970 מ"ר (שטח קרקע נדרש * רח"ק 2).

חו"ד הצוות:

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

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) 1- (5) בתכנית המתאר תא/5000.
4. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית הסינרמה הינה תכנית עירונית משמעותית הכוללת תועלות ציבוריות רבות וייחודיות. התוכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית ת.א. 5000. נועם פרחי: מציג את התוכנית

התוכן	מס' החלטה
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	18/01/2023
דיון בהתנגדויות (2)	11 - 11-23-0001

אופירה יוחנן וולק : לאיזה כיוון אנחנו נוטים ב2 החלופות?
 יואב זילברדיק : אם הייתה נטייה לא היינו מציגים 2 חלופות אבל אנחנו מעדיפים בגדול ששימושי המגורים יהיו בקומות הנמוכות ולא בקומות העליונות ולכן מופיעה החלופה.
 מאיה נורי : האם יש שם גני ילדים? כל השטחים הם של העיריה? לכמה זמן הדב"י האם לצמיתות? אני מבקשת להסביר את התמהיל.
 אסף הראל : מה שמטריד אותי הוא המיקום של הבנין הציבורי. אם היינו מחליפים והבנין הציבורי היה על יגאל אלון היה יכול לקבל את הצומת ולהיות מול בצרון ויד אליהו ואז המגדל מקבל את איילון ולעשות כולו תעסוקה. לא ברורה הבחירה לשים את מבנה הציבור על איילון. אם היינו רואים את קירוי איילון כמשהו פרקטי אזה זה היה בסדר אבל כרגע זה לא ריאלי והייתי רוצה לראות מבנה ציבור על יגאל אלון.
 מלי פולישוק : האם יש סקר לזיהום אויר כי ראיתי התייחסות רק לרעש. חייבים לקדם בדחיפות את קידום קירוי איילון בשל הזיהום ממליצה לראות מה עשו בסידי אוסטרליה. אם אפשר לעשות 4, 5 ק"מ של קירוי אפשר לבנות קולטנים שמנקים את האויר כמעט ב100% ולא יותר מ10 שנים.
 חן אריאלי : בשתוף ציבור ביקשו להוסיף שטחי ציבור וזה היה גם לפי החו"ד של היחידה האסטרטגית האם נעשתה התוספת הזו?
 אודי כרמלי : לעניין קירוי איילון - סיימנו לפני יומיים ישיבה שבה נעלנו את מסמך המדיניות של קירוי איילון. הות"ל קבלה את המשימה של קירוי איילון. החזון של קירוי רציף המשכי מצפון עד דרום ברור שהוא לא יקרה, אבל הרעיון שהוא שכל הבעיות ממופות וכל גורמי התכנון יישרו קו לגבי מה אפשר ומה לא לגבי הקירוי וזה הישג גדול. כבר היום יש 2 פרויקטים מתכוננים ומתוקצבים השלום ומוזס שנמצאים במסלול ביצוע. יש כסף אמיתי ששוכב בקופת העיריה. זה הרבה מעבר לעוד פנטזיות היום אנחנו יודעים מה ראלי או לא. לכן זה ראלי מיקום המבנה הציבורי. יש תב"ע שמקודמת בות"ל לקירוי איילון.
 אני טוען ש-10 שנים זה ריאלי. כל נושא של זיהום האויר בשל התחבורה יעבור שינוי מהותי כגון רכב חשמלי רכבות חשמליות וכד'.
 אסף הראל : המיקום הזה של מבנה הציבור הוא בגלל התפיסה שקירוי איילון הוא ריאלי.
 יואב זילברדיק : גני ילדים ושימושים רגישים מוגבלים וזה כולל שימושי מגורים לכן יש את החלופות בין אם בקומות עליונות או נמוכות. זה נכון למגורים וגם לכל השימושים הרגישים, אותם ניתן למקם במבנה הציבור, לכן השימושים כפופים לאישור היחידה לאיכות הסביבה וזה מוטמע במסמכי התוכנית. הוחלט על מיקום המגרש מתוך כוונה לממש את כלל הפוטנציאל של התוכנית בהתייחס לקירוי עתידי של איילון, התוכנית תואמת לכך.
 מאיה נורי : אז לא יהיו גנים ל 480 יחידות דיור ? התשובה לא ברורה.
 אדריכל פרחי : בשטחים הבנויים מוצעים 4000 מ"ר ציבוריים והמיקום האפשרי של גני הילדים הוא על גגות המסד. יש את קומת המסד הנמוך יותר ומעליו המגדלים. זה המקום הכי מתאים והגיוני והתוכנית מאפשרת זאת לשימושי גני ילדים. כי בקרקע הבעיה של הזיהום היא חריפה מאוד.
 יואב זילברדיק : בנוגע לנושא הדיור : 30 יח"ד בהישג יד יוקצו בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב לתקופה של 20 שנה ואז הם חוזרות לבעלות היום לשיווק. חלק שני שעונה על ההגדרה של דיור עירוני מכליל כולל 97 יח"ד מתוך סה"כ 480 יח"ד בתכנית אשר ירשמו ע"ש העיריה ויועברו לידי העיריה והיו על שמה לצמיתות.
 אורלי אראל : התוכנית הזו זו קרקע עירונית שהיא בחכירה. דבר שמאפשר לנו לעשות מגורים מסוג אחר שלא מאפשר לנו לעשות על קרקע פרטית רגילה. כי בקרקע פרטית רגילה כשאנחנו קובעים שטחים בבעלות עירונית זה חייב להיות שטחים ציבוריים. כאן בגלל שהעיריה נכנסת כבעלים של קרקע אנחנו יכולים להקצות מגורים לבעלות עירונית לצמיתות זה חייב להישאר בבעלות עירונית. המגורים הללו לא יהיו לדב"י רגיל אלא לעשירונים מרמות השכר הנמוכות ביותר. חלק מהן נקרא דיור ציבורי וייקבע זאת ע"פ החלטות עירוניות. דב"י ניתן להגדיר בהנחה של 20% או 30% ממחיר השוק פה את יכולה לתת לדוגמה הנחה של 80%.
 דורון ספיר : בדב"י את כפופה לחוק.
 נורי מאיה : החוק מאפשר 20 שנה וגם למעלה מזה. אז אפשר להחליט דב"י לצמיתות. כי עוד 20 שנה העיר תהיה יקרה מאוד.
 אודי כרמלי : אבל היום אנחנו באים עם בשורה שהעיריה מחליטה למי לכמה לצמיתות זו בשורה גדולה.
 מאיה נורי : כאן אנחנו הבעלים האם גם כאן אנחנו יכולים לעשות 30 יח"ד.
 אלי לוי : העיריה מוציאה 200 מיליון ₪ יש מכלול שצריך להסתכל עליו שהפרויקט יהיה כלכלי. יהיו לנו 97 יחידות דיור ואנחנו נחליט למי לתת.
 אסף הראל : כל קריטריון שתקבע יהיו תביעות למה הם ולא אנחנו.
 אורלי אראל : יש חו"ד של היחידה האסטרטגית וקוראים לזה דיור מכליל. אנחנו ממציאים פטנטים כדי לאפשר דיור גם לעשירונים הנמוכים ביותר. לכן ההגדרה מכליל אומר שזה לא דב"י רגיל ונשאר תחת בעלות העיריה.
 מאיה נורי : זהו דיון עקרוני

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	18/01/2023
דיון בהתנגדויות (2)	11 - 0001-23

אודי כרמלי: 97 יח"ד הללו המשמעות הנכסית הזו היא משמעות מיוחדת ואגף הנכסים יצא מגדרו ואמר שהוא מוכן ללכת למהלך חדשני בעייתי מבחינתו. זה לא פשוט לנהל דיור ציבורי בבעלות העיריה. העיריה כגוף מוניציפלי זה לא גוף מיטבי לניהול נכסים.

אלי לוי: אני מוסיף כל שנה 120,000 ₪ לדיירים מעבר לאחזקת הדיור. כל ההכנסה במצב הבנוי לא מחזיק את הדיור. אנחנו מכסים את דמי הניהול אנחנו מקלים על הדיירים תראו איך פעלנו בשוק עליה. יואב זילברדיק: לגבי שטחי הציבור זה בהתאם לחו"ד צוות. התוכנית שומרת ומשפרת את מאזן יעודי הקרקע במובן שיש מגרש ותאי שטח יעודיים לשימושים ציבוריים. במצב המאושר מדובר במגרש של "פיגימה" שמשמש בתאוריה או לשטח ציבורי פתוח או לשימושים ציבוריים בנויים. בנוסף יש תנאי שמשתרש מהתוכנית התקפה שהוא תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח התוכנית המוצעת. התנאי להפקדת התוכנית המוצעת מחייב שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור שבו קיים מחסור בשטח ציבורי פתוח. תנאי שמעבירים מהתוכנית התקפה היום המהווה חלק ממערך שטחי הציבור שחוזר כאן בתוכנית הזו.

יש שינוי לחו"ד: (1) תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה לאור חו"ד של משרד התחבורה ונתייע שלא היה זמן להתעמק בהן. (2) קבענו את כל שימושי המגורים המיוחדים בתא שטח 102 הדרום מזרחי ואנחנו מבקשים גמישות ולבחון זאת בתא שטח 101 כלומר לפצל בין המגורים המיוחדים למינהם בין 101 ל-102.

נועם פרחי: בנושא מיקום המגרש הציבורי - בדקנו כמה חלופות ומצאנו שהחלופה הזו הכי טובה גם עם הפארק וגם בלי הפארק. המפגש האינטנסיבי עם יגאל אלון ותחנת המטרו נכון שיהיה במפגש את המבנה מעורב השימושים למבנה הציבור שיש שם שדרך המרתפים יהיה אפשר כניסה לתחנה. המבנה יכול להתממשק לתת הקרקע ולהתחבר.

אודי כרמלי: זו יציאה מתוכנית למטרו. יש ערך למגרש חום שאנחנו מחליטים איך כמה ומתי. יש גם קומות מבונות אבל שטח ציבורי אין.

אסף הראל: המטרו מגיע מצפון.

אודי כרמלי: לא הוא מגיע מדרום.

פרחי: שיקול נוסף בכל המרחב הזה גם המגרש הציבורי אשר השימושים שלו הם מוגבלים הוא לא יכול להיות מגרש לחינוך כי התב"ע מגבילה מסיבות של זיהום אויר רעש וכו'.

אופירה יוחנן וולק: עוד 10 שנים איילון לא יהיה מזהם, אז למה לתת לתב"ע להגביל אותנו במבנה ציבור. אורלי אראל: התב"ע מתנה שהכל יהיה באישור של הרשות לאיכות הסביבה.

אודי כרמלי: ראינו החלטות ממשלה עד מתי ימכרו רכבים. אני חושב שבעוד 5 שנים נדבר אחרת ובנתונים של היום הם אחרת.

אופירה יוחנן וולק: אם איילון יהיה פחות מזהם עוד 10 שנים יהיה אפשר להקים מוסד חינוכי לפי התוכנית הזו.

אודי כרמלי: שטחים חומים זה המלאי העירוני למגוון לכל השימושים האפשריים כולל קהילה, אולם מופעים. אפשר כן אבל אני לא חושב שלשים מוסד חינוכי שם זה נכון. אין לנו פיסת קרקע חומה שאנחנו לא יודעים לאן היא הולכת ומה אנחנו רוצים ממנה. התחזיות שלנו עמדו בציפיות. ידענו את כל הציפיות כוללת התוכנית האסטרטגית בשנת 2000. היינו נכשלים אם לא היינו מוצאים פתרונות שקורים בערים אחרות ופה זה לא קורה.

מאיה: אנחנו בונים 480 יח"ד איך אפשר בלי מוסד חינוכי.

אודי כרמלי: לכל תוכנית יש פרוגרמה ואנחנו יודעים בדיוק איך ומתי. גם מגרש החניה שנמצא ממול כיבוי אש הוא יהיה ב"ס.

ליאור שפירא: אתה יכול לצפות כמה ילדים יהיו בעיר בעתיד.

אודי כרמלי: בוודאי

אסף הראל: בתוכנית בינוי - הגג הירוק של המסד מלמעלה נראה כהמשך הכיכר של המבנה החום. פרחי: התוכנית מאפשרת רצף.

אסף הראל: אולי מה שנכון עד שהוות"ל יפעל ועד קירוי איילון, שהמסד יהיה בגובה של המגדל, שהקו של המגדל ירד עד למסד, ואז נקבל כיכר ציבורית קדמית שמובילה למבנה הציבורי שיקבל את החזית מעל איילון.

אלי לוי: כלומר אתה אומר לאדריכל עבדת שנה עכשיו תשנה

אסף הראל: הוועדה יכולה להנחות שלקראת תוכנית העיצוב שתאשר שלביות שבשלב א' יהיה כיכר שתחבר מהמטרו עד והמבנה הציבורי ובשלב ב' כאשר קירוי איילון התקדם אפשרי יהיה להוסיף את מבנה המסדר.

פרחי: כלומר שהאגף הזה יוקם רק אחרי שיבנה הקירוי

דורון ספיר: לא

אלי לוי: אתה פוגע בתוכנית, זה פוגע בשלבויות.

דורון ספיר: אנחנו לא מגבילים דבר.

אודי כרמלי: למה

התוכן	מס' החלטה
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	18/01/2023
דיון בהתנגדויות (2)	11 - 0001-23

אסף הראל: עם קירוי ובלי קירוי המבנה הזה מתנהג אחרת. למה לא לאפשר חיבור איפה יש עוד מקום להתחברות ציבורית.

יואב זילברדיק: ביצחק שדה רצינו ליצור המשכיות של הבינוי הסחיר ושל הדופן לא רק בהקשר של קירוי העתיד. יצחק שדה זה רח' שמשמש למגורים באופן בלעדי אבל יגאל אלון לקראת המעבר של האיילון - מקבלים אופי שונה של תעסוקה ומסחר. במקטע בין יגאל אלון לאיילון היה חשוב לנו להדק את המרחק בין הבינוי משני העברים כי התוכנית חלה גם על קטע הצפוני והדרומי של יצחק שדה.

אסף אראל: אבל צד אחד יהיה לו איילון - דופן לא נעימה ומצד שני הדופן של המבנה הזה שהוא כלוא. את החזון אני מבין אבל עד שנגע לשם למה לא לתת לו להרגיש באופן..

יואב זילברדיק: זה הפוך לחלוטין.

אודי כרמלי: הטיילת שמאחורי מגדל טויוטה מייצרת איכויות של חצר קדמית.

אסף הראל: החיבור לעיר מתחבר יפה לדופן עד אז האם לא עושים שלב ב' ולא עושה מסחר אודי כרמלי: למה אני צריך את זה אורבנית, יש התרחבות שנותנת את הכניסה למטרו.

ליאור שפירא: מה המשמעות לו היינו מקבלים את עמדת אסף מבחינה תכנונית, זו חוזר לתכנון ?

אודי כרמלי: אסף לא מפקפק בסכמה התכנונית אלא הוא אומר בוא נייצר שלביות ואת החלק הזה תאפשרו אותו רק אחרי שיהיה קירוי. אני אומר שזה מיותר.

אלי לוי: יש כאן יום ואת החלק הזה אתה אומר לו שימתין תקופה כדי להשלים את אותו מבן שאנחנו רוצים לבנות, תכנונית זה לא נכון.

אודי כרמלי: אתה יכול לקבל החלטה אחרת השיקול המכריז-כלכלי הוא שיקול קטן יותר אבל תכנונית זה לא נכון לעשות זאת.

אסף הראל: אנחנו נרוויח כיכר עירונית.

איל רונן: זו סוגיה תכנונית ואם מסתכלים על כל רבעי הצומת הזו. יש בה שיכונים ובדופן דרום מזר' גינה ובשתי הפאות המערביות יש בינוי שמציעים כאן. הדיון הוא מה קורה בקרן הרחוב? יכול להיות כיכר בינוי שמלווה את הרחובות ומייצר להם דופן ו/או מגדל וכאן רצינו לייצר דופן שמלווה את הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה שיש בה פעם אחת לא מעט מגדלים ובינוי שמלווה את גשר יצחק שדה, אלו עקרונות התוכנית.

אורלי אראל: אתה רוצה להפוך את זה לכיכר.

אסף הראל: כן שבעצם המגדל יש לו קו אחד

אודי כרמלי: התוכנית הזו היא תוכנית המשך לתוכנית קיימת הקונספט של כיכר בצומת הרחובות שגוי לדעתי, כי המרחב הזה הוא עירוני והיום היא הראתה שיש טיפולוגיה משלה והיא מייצרת דפנות פעילות ראה מתחם מגדלי אלון וכל הבינוי שנמצא לאורכו ויוצר איים. לדוגמא, כל אסותא, מגדלי אלון, המשביר יש הרבה כיכרות שעובדות.

אופירה יוחנן וולק: מה זה שונה מתוהא- מהשלוש יגאל אלון

אודי כרמלי: שונה משמעותי.

אסף הראל: בתוהא בפינה אין מסחר, יש בפינה.

אודי כרמלי: כן יש 2 יחידות משני הצדדים.

אסף הראל: אז למה לא לעשות שלביות.

אודי כרמלי: בשלביות אתה מייצר סיטואציה אורבנית לא נכונה. כיכרות טובות עובדות שיש הזנה בכל הכיוונים שמוקפות בתנועה.

יש לזכור שבמבנה הציבור יש את אותה פיאה והיא נגישה ממעבר מיצחק שדה.

אופירה יוחנן וולק: השילוב של הדיון של הגיל השלישי איפה זה עומד?

אורלי אראל: זה חלק מהדיון המכליל

איל רונן: וחלק מהיחידות יותאמו לגיל השלישי, יש כאן בשורה חשובה ותפקידנו להעביר בפינים את דיור המכליל שהוא סטוק עירוני והם מייצרים את הבנק העירוני שבתוכו בין היתר, יהיה דיור לגיל השלישי.

אופירה: מתי אנחנו מחליטים על אחוז הדירות מתי מחליטים מתי זה יהיה 10 20 אחוז.

חן אריאלי: איך הדירות יותאמו לגיל השלישי ?

חגית נעלי: מדובר על 97 יחיד עירוניות שנקבע מי יגור ואת התמהיל של מי שיגור שם. זו תהיה החלטה עירונית מה מתאים באותו זמן, והיה ויידרש יותר מענה עבור הגיל השלישי בהתאם אנחנו נגדיר את הקריטריונים מאחר ואנחנו לא כפופים לחוק דיור הגיל השלישי. הכל בהתאם לצרכים לתקופת הזמן יש לנו את האפשרות להגדיר מה הולך להיות שם.

אופירה יוחנן וולק: אבל זה טרום בניה, שמתאימים דיור לגיל השלישי ולא מעט הופכים להיות סיעודים ולכן אי אפשר שהדלת למקלחת יהיה מטר אלא מטר וחצי וצריך כל מיני דברים נגישים בדירות.

אופירה יוחנן וולק: אם אני בת 70 ואני זכאית לדיור

אורלי אראל: כל דירה צריכה להיות מונגשת ולא קשור לגיל הדייר זה ע"פ חוק.

חגית נעלי: הדירות צריכות להיות נגישות זה כנקודת מוצא. בשעה שנוכל להשתמש בדירות אז תהיה החלטה עירונית ונבחר ציבורית יצטרכו לבחור לאותו הרכב של האוכלוסיה. הצורך בדיור עירוני הם גם לאשכולות כלכליים חברתיים יותר. לאחר אישור הדירות העירוניות ולאחר שנדע שהם במלאי שלנו אפשר יהיה לתת לאוכלוסיית העיר דיור נגיש ובהישג יד שזה דבר חשוב.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
0001-23 - 11	דיון בהתנגדויות (2)

מאיה נורי: דיור מיוחד לקשישים הוא דיור שהוא מאפשר לקשישים חדר מותאם למטפל סיעודים כל מיני צרכים מיוחדים
 חגית נעלי: את מדברת על דיורית: חדר עם מעין חדר תמיכה. זה לא המקרה.
 אורלי אראל: כל דירה חדשה צריכה לעמוד בתקני נגישות שהכניסה לאמבטיה ולשירותים צריכים להיות מותאמים לכיסא גלגלים.
 אופירה יוחנן ווולק: אם מסתכלים על הגיל השלישי אתם צריכים לפרוש את כל האופציות של הגיל השלישי אבל בסוף יש זוג קשישים ויכול להיות שתהיה להם מטפלת
 חגית נעלי: אז בתמהיל דירות יהיה דירה שתתאים גם לזוג עם מטפלת
 אופירה יוחנן ווולק: מתי מחליטים על הכמויות?
 אלי לוי: בערך חצי שנה לפני קבלת הדירות אנחנו עורכים הגרלות אז אנחנו קובעים כמה דירות יהיו לקשישים מה יהיה המחיר איזה קריטריונים, אין לנו היום קריטריונים למכליל מדובר בעוד 4,5 שנים.
 מאיה נורי: זהו מודל יחודי וזה נשמע על הדרך
 ליאור שפירא: זו ועדה תכנונית.
 נורי מאיה: אנחנו רוצים להיות חלק מאישור הקריטריונים
 ליאור שפירא: אבל זו ועדה של תכנון ובניה
 אלי לוי: ישנם דיונים אצל מנכ"ל העיריה לאחר שהיחידה האסטרטגית נותנת את עמדתה לעניין הצרכים והביקושים ועושים דיונים בהשתתפות חברי המועצה ואח"כ עובר הנהלה ומועצה
 חגית נעלי: לעניין הקריטריונים זה עובר החלטת הנהלת מועצת העיר.
 מלי פולישוק: אוכלוסייה מבוגרת סובלת מזיהום אויר ביתר רגישות
 יואב זילברדיק: כל השימושים הרגילים כפופים לאישור של היחידה לאיכות סביבה. זה כולל את שימושי הציבור ושימושי המגורים לסוגיהם ומינהם. ככול שנתקדם לאישור התוכנית הזו לתוכנית עיצוב גם אז יש דרישה לעריכת סקרים ובהתאם להם נדע איזה שימושים מוגבלים ואיזה שימושים מתאפשרים.
 מאיה נורי: יש חוק של הנגישות הבסיסית אבל לא בהכרח שהשירותים נגישים וגם מעקה בתוך המקלחון ואלו דברים שיש לשים על כך דגש.
 אסף הראל: לקראת תוכנית העיצוב. אני מצפה לראות התייחסות לתקופת הביניים עד שחזון הקירוי קורם עור וגידים. פתרון של שלביות מה שתחליטו אבל יש שתי פאזות לתוכנית הזו.
 בעד: חן אריאלי, מאיה מאיה, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן ווולק
 נגד: ליאור שפירא, אסף הראל

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) 1- (5) בתכנית המתאר תא/5000.
4. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.
6. תנאי להפקדת התכנית בפועל – תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ליאור שפירא

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:

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10444 בעמוד 7108 בתאריך 13/04/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

14/04/2022	The Marker
15/04/2022	ישראל היום
15/04/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- | | |
|---|---|
| 1. נת"ע | מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802
חולון 5885849 |
| 2. רשות שדות התעופה | |
| 3. יד אליהו הירוקה | רחוב בת ציון 3 תל אביב יפו 6722720 |
| 4. עו"ד עפר טויסטר בשם חלקה 1 בגוש 7108 | דניאל פריש 3 תל אביב 64731 |
| 5. מהנדס העיר | פילון 5 ת"א |

1. התנגדות נת"ע			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
6,7,8	מבקשים להוסיף הוראה כי בתא השטח המיועד לשטח התארגנות "לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות בהתאם להוראות תת"ל 101 ב"י"		לקבל את ההתנגדות.
8	מבקשים שלא לאפשר כניסה מהמגרש הסחיר לתחנת המטרו שכן אפשרות זו ניתנת בסמכות מחוזית בלבד	אפשרות לכניסה ישירה מהמגרש הסחיר לתחנת המטרו תייצר תרומה הדדית לאיכות התפקוד של המרחב, המטרו והפרויקט העתידי. למרות כל זאת והיות ומדובר בתכנית בסמכות הועדה המקומית, מומלץ לקבל את ההתנגדות כלשונה.	לקבל את ההתנגדות.
9	מבקשים לבטל סעיפים המגדירים את סוג העוגנים כלפי תחום התת"ל, ולהסתפק בסעיף כי כל עוגני הקרקע		לקבל את ההתנגדות

מס' החלטה 18/01/2023 11 - 23-0001	התוכן 507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות (2)
---	---

לתחום התת"ל יתואמו עם נת"ע		
10 מבקשים להוסיף תנאים בהליך הרישוי לנושא בידוד אקוסטי לפני שלב ההפעלה ולאחריו		לקבל את ההתנגדות
2. התנגדות רשות שדות התעופה		
1-4 מבקשים להחיל את מגבלת הגובה גם לאביזרי עזר לבניה		לקבל את ההתנגדות
3. התנגדות יד אליהו הירוקה		
7.1-7.5 7.10 פגמים פרוצדורליים - ליקויים בפרסום: השלטים לא הוצבו במקומות גלויים	הפרסום והשילוט נעשה כחוק תוך הצבת שילוט מתאים ב-5 מיקומים הפונים לרחובות הגובלים בהיקף התכנית וכן בלוחות מודעות בסביבת התכנית.	לדחות את ההתנגדות
7.6-7.10 שיתוף ציבור לקוי: התוכנית הוצגה באופן לא ברור, לא הועברו מצגות כמובטח, לא הועברו מסמכים מתוקנים לאחר שיתוף הציבור, התוכנית לא תוקנה בהתאם להערות	1. המפגש שהתקיים הוגדר מראש כמפגש "יידוע הציבור" ולא שיתוף ציבור. 2. התוכנית הוצגה באופן מלא ושלם. בשל מגבלות הקורונה דאז, לא התאפשר מפגש פיסי והתוכנית הוצגה בזום. 3. במהלך המפגש ניתן מענה מלא לכל השאלות שעלו. 4. פרוטוקול הדיון והמצגת שהוצגה הופצה למשתתפי המפגש כמבוקש בתחילת דצמבר 20. 5. הסוגיות שהועלו על ידי התושבים נבחנו וחלקן אכן הוטמעו במסמכי התכנית, לדוגמה: הטמעת שימוש לדיוור מוגן ושימושי לוגיסטיקה בתת הקרקע, כפי שהעלו התושבים במסגרת המפגש.	לדחות את ההתנגדות
8.1 המתחם אינו מוקד מבוסס תחבורה ציבורית כמתואר: לתחנת הרכבת אין היתכנות, המטרו לא יקום בשנים הקרובות ונת"צ יגאל אלון לא אפקטיבי	המתחם משורת היטב על ידי תשתיות תח"צ קיימות ומתוכננות. מתפקידה של תכנית בניין עיר לצפות פני עתיד, גם אם רחוק. המטרו מקודם במסגרת תת"ל (תוכניות תשתיות לאומיות) וקורם עור וגידים בימים אלה. קיומה של תחנת הרכבת יצחק שדה במסילות רכבת ישראל עדיין לא נפסלה. בנוסף, בתחום התוכנית מתוכנן קו 'מהיר לעיר' ברח' יצחק שדה, וכן קווי אוטובוסים רבים ברח' יגאל אלון. מעבר לתשתיות התח"צ, התוכנית מחוברת היטב למערכת שבילי האופניים העירונית הקיימת והמתכננת בעתיד.	לדחות את ההתנגדות
8.2 זכויות בניה ושימושים: העירייה משנה את יעוד הקרקע ואת זכויות הבניה	הטענה איננה ברורה. התוכנית אכן משנה את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים וזכויות הבניה, הכל בהתאם לתכנית המתאר העירונית, מדיניות יגאל אלון ומע"ר דרום התואמות את התפיסה העירונית לפיה אזורים המוגדרים כמע"ר מטרופוליני מיועדים לאינטנסיביות רצויה מבחינה תכנונית.	לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות חלקה 1 בגוש 7108		
13-26 כל יחידות הדיוור המכליל (97) ויחידות הדיוור בהישג יד (30) בתחום התוכנית נקבעו במגרש 102, ולא באופן מאוזן יחד עם מגרש 101. מעבר לחוסר	1. זכויות הבניה מכוח התוכנית התקפה לתכנית הסינרמה לא נרכשו על ידי החוכר. זכויות אלו הן עדיין בבעלות העירייה, ולכן לא מדובר בפגיעה במצבו של החוכר. 2. המגרש הציבורי בחלק הצפוני הופרש בעבר ממגרש הסינרמה, כך שהתוכנית מאוזנת בראייה היסטורית. 3. בראיה תכנונית ותפקודית, נכון לרכז כל הדיוור המכליל והדב"י במגרש אחד, אשר ייעל את ניהול הדיוור המכליל, ויאפשר איגום שטחים משותפים. 4. הטענה כי התוכנית פוגעת בשווי המגרש אינה נכונה. על	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי התוכנית תאפשר ניוד יח"ד דב"י ודיוור מכליל בין תאי השטח 101 ו-102

מס' החלטה 18/01/2023 11 - 223-0001	התוכן 507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות (2)
--	---

	האיזון, התוכנית פוגעת בשווי המגרש	אף המטלות הציבוריות (דיוור מכליל, דב"י והקמת שטחים בנויים לצרכי ציבור), השטחים הסחירים גדלים במצב המוצע בצורה משמעותית ביחס למצב המאושר.	
27-41	יש להבחין בין דב"י ציבורי ופרטי. הועדה המקומית לא מוסמכת לקבוע כי הדב"י יהיה בבעלות ציבורית	30 דירות הדב"י הנן ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, הנן על פי התוספת השישית לחוק ותהיינה בבעלות פרטית. לא מדובר בדב"י עירוני לפי תקנות מטרה ציבורית. בנוסף, קבעה התוכנית 97 יחידות דיוור להשכרה שתהיינה בבעלות העירייה.	לדחות את ההתנגדות
42-46	דיוור מכליל אינו מונח מוכר בדין. ההוראה לא ברורה, מפנה למדיניות לא מוכרת, ומייצרת גמישות לא סבירה. הגמישות בתוכנית לגבי היקף הדיוור המכליל לא סבירה	לגבי המונחים – ראו מענה לסעיפי התנגדות זו. לגבי הגמישות – נקבעו 97 יחידות דיוור ולפיכך הגמישות המוצעת לנושא זה – סבירה בהחלט.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי במקום "דיוור מכליל" הוראות התכנית הרלוונטי יינקבו במונח "דירות להשכרה". מוצע לתקן את התוכנית ולחבר שהדירות להשכרה יושכרו בהתאם למדיניות הדיוור העירונית שאושרה ביום 31.8.2022
47-52	אי איזון בתועלות הציבוריות: מגרש 101 לא נדרש בדב"י או דיוור מכליל, ומגרש 103 הוגדל על חשבון דרך שהופקעה ממגרש 102 (המשך רחוב נירים). לא סביר שמגרש אחד יישא בכל התועלות הציבוריות של התוכנית. יש לאזן בין המגרשים בתכנית על ידי פיזור התועלות הציבוריות או לחילופין הגדרתה כתוכנית איחוד וחלוקה	לעניין טענות בדבר הפקעות, עוד קודם לתכנית המאושרת תא/3540 חלקה זו בבעלות העירייה הייתה קבועה כדרך וכך נותרה גם במצב המוצע בתכנית זו. התכנית שבנדון (תא/מק/4301) חלקה זו נותרה בבעלות ציבורית וייעודה שונה מדרך לשפ"פ בזיקת הנאה אשר יבטיח מעבר ה"ר לטובת שיפור המרחב הציבורי. לא התקיים הליך של הפקעה לטובת דרך הן בתכנית התקפה והן בתכנית המופקדת. לטענה בדבר איזון נדרש ופיזור התועלות, תכנונית נכון יהיה לרכז שימוש של מגורים מיוחדים (דב"י וכן דיוור להשכרה) בבעלות אחודה במגרש יחיד וזאת לטובת יכולות ניהול ותחזוקה אפקטיביות יותר. יחד עם זאת, מומלץ לקבל חלקית טענה זו ולחזק גמישות כגון פיצול, ניווד, ריכוז אפשרי של יח"ד אלה אשר תבחן לעת תכנית העיצוב. לנושא האיזון בין המגרשים מלבד נושא המגורים המיוחדים: ראה התייחסות קודמת לסעיפים 13-26.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי במסגרת התכנית יתאפשר ניוד/פיצול/ריכוז יח"ד דב"י ודיוור להשכרה בין תאי השטח 101 ו- 102.
88	יש להוסיף סעיף גמישות המאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה		לקבל את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 23-0001	דיון בהתנגדויות (2)

91-93	יש לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה רישום הערה בנסח הטאבו בדבר יחידות הדיוור להשכרה	לקבל את ההתנגדות
5. התנגדות מהנדס העיר		
1.	יש לתקן את טעות הסופר בסעיף 4.1.2 ב' 8 ולרשמו כדלקמן: "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים ביח"ד, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. תמהיל יחידות הדיוור הסופי (כולל מרכיב דיוור בהישג יד ודיוור מכליל) ייקבע במסגרת תכנית/תכנית העיצוב האדריכלי".	לקבל את ההתנגדות
2.	יש לתקן בסעיף 5, את טעות הסופר בהערה ברמת הטבלה - הערה ט', ולרשום ההערה כדלקמן: "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים ביח"ד, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. תמהיל יחידות הדיוור הסופי (כולל מרכיב דיוור בהישג יד ודיוור מכליל) ייקבע במסגרת תכנית/תכנית העיצוב האדריכלי".	לקבל את ההתנגדות
3.	לאור תצורת המגרש יש לתקן את סעיף 5 הערה (6), ולרשמו כדלקמן: "תכסית זו הינה מרבית. היה ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוחלט על הקמת מגדל אחד בלבד, תכסית הבנייה תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי".	לקבל את ההתנגדות
4.	יש לתקן את סעיף 6.23.1 - סטייה ניכרת: מבוקש להסיר את סעיף קטן 1 מפרק 6.23 "סטייה ניכרת" לטובת גמישות עתידית ובהתאם לסעיפים 4.1.2 א (4) וסעיף 4.1.2 ב (5).	לקבל את ההתנגדות
6. התייחסות לשכת התכנון המחוזית		
1.	התוכנית מציעה חריגה מקווי בניין מאושרים לדרך פרברית מהירה לפי תמ"א 1 (דרך מס' 20 נתיבי איילון). יש להביא את התוכנית לדיון בפני הולק"ו.	בהתאם לסעיף 3.8.2 (ב) (2) בהוראות תא/5000 בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין מהאיילון כפי שנקבע בתכנית המופקדת.
2.	יחס לתכניות: יש להוסיף את תמא/12/1 ולהשמיט את תמ"א 3.	יוטמע בתכנית
3.	לפי סעי' 63(ב) לחוק יש לקבוע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות	יוטמע בתכנית
4.	יש לפרט את השימושים המוצעים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ולא להפנות לתוכנית צ'	יוטמע בתכנית
5.	השימוש למסחר מהווה אחוז זניח בתאי השטח, לכן אין לכלול שימוש זה בשם היעוד	יוטמע בתכנית

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה
11 - 2023-0001	דיון בהתנגדויות (2)

6.	קיימת חוסר התאמה בין הנתונים הכמותיים העיקריים המוזנים במערכת לבין הנתונים בטבלה 5. יש לתאם את תיקון הנתונים מול לשכת התכנון	יתוקן בתכנית
----	--	--------------

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח) מומלץ לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-22' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : דיון בחמש התנגדויות שהוגשו לתכנית תא/מק/4301 "סינרמה". מזכיר כי מדובר בעדכון של תכנית תקפה, לטובת מיצוי האפשרויות שנקבע במסגרת תכנית המתאר העירונית תא/5000. נועם פרחי : מציג את עיקרי התוכנית. יואב זילברדיק : מקריא את התנגדות נת"ע ונותן מענה להתנגדות. מלי פולישוק : יש מועד להפקעת שטח ההתארגנות? דורון ספיר : רשות שדות התעופה אתם מבקשים הגבלת גובה ואביזרי עזר לבניה ומבקשים את ההתנגדות שלכם. גלית רשות שדות התעופה : אנו מבקשים לא להעלות את כל הבניין מעל 180 מטר כולל עגורנים כי ככה יש חריגה של הבנין 0.58 מטר. לכן מבוקש שכל המכלול לא יעלה על 180 מ'. חיים גורן : איך? להנמיך את המבנה? גלית רשות שדות התעופה : אחרי החישוב של הגובה המבוקש יש חריגה וכאן צריך לשים לב שמבני העזר כגון חדרי חשמל, דוודים וכדומה לא יחרוג את החצי מטר. נועם פרחי : התוכנית קובעת את הגובה האבסולוטי בהתאם לתמ"א בן גוריון לכן אין צורך לחשוש לגבהים ואנו מקבלים את ההתנגדות. יואב זילברדיק : מקריא את התנגדות מהנדס העיר. דורון ספיר : מתקבלת התנגדות מהנדס העיר. יואב זילברדיק : מקריא את התייחסות לשכת התכנון המחוזית ונותן מענה. סטלה אבידן-יד אליהו הירוקה : יד אליהו הירוקה הגישה התנגדות. התכנית לא פורסמה ע"פ החוק ולא היתה בה שקיפות. זו תכנית שמשפיעה לא רק על יד אליהו אלא גם על שכונת ביצרון ושכונות אחרות. היה יידוע של הציבור ולא שיתוף ציבור נתנו הערות ולא קבלנו התייחסות חוץ מהשלט המאוחד והלא חוקי. לא קיבלנו את הדרפט עם התשובות שלכם ואין לי תשובות וזו פגיעה יסודית בזכות הטיעון שלי. כל התהליך של שיתוף הציבור כלפי האזרח פגום. התוכנית מתבססת על אזור מוטת תחבורה ציבורית ויש בו בעיה תחבורתית. קו M-1 של המטרו מתוכנן לצפי 2035 ורובנו כאן לא נראה את המטרו ולהגיד שבונים שם את הצפיפות והחלק של תשתיות בתעסוקה זה לעבוד על האזור. הנת"צ ביצחק שדה לא משרת את הציבור. האזור הזה אינו ערוך להוספת לחץ תחבורתי. בטבלה 5 בשטח 103 אין מגורים ביטלתם את זה ביחס לתוכנית המקורית כי לקחתם את גינדי והפכתם אותו למגורים ולוקחים שטחים שלנו שאמורים להיות דב"י ובמגרש 103 נעלמו המגורים, יש רק 102 למרות שבטבלה מצוין שכן יהיה מגורים. לכן כל הנושאים הללו קשה לי להתנהל בזום כאשר אין לי דרפט והדיון הזה פסול מיסודו. אנו מבקשים מפגש נוסף. רועי אלקבץ : למה לא באת לפה ? שרה מילוא : אמרו לנו שהדיון יתקיים בזום, בקושי ראינו את השלט. למה לא שמו מודעות בכל האזור בשכונות הסמוכות. אנחנו נחנק מהתוכנית הזו שאתם עושים. אני מבקשת דיון נוסף ומפגש עם התושבים לפני שהתוכנית תאושר. סטלה אבידן : אני מבקשת דיון נוסף עם תשובות. עו"ד עופר טויסטר : מציג את התנגדותו. לא קבלנו גם אנחנו את המענה להתנגדות ולא ספרו אותנו היות שהקרקע ברובה בבעלות עירונית. יש כאן 3 חלקות שמתוכן 2 דומות חלקות 101 ו102. חלקה 101 קיבל את כל הזכויות והוא בבעלות עירונית וחלקה 102 יש חוכר בזכויות ויש לו זכויות בעתיד ושכחו אותו. חלקה 102 יש לה 30 אלף מ"י ומתוכנם נתנו 8,000 מ"י להמיר ב-96 יח"ד בזכויות יח"ד פשוטות ולא דב"י ולא שום דבר אחר. חלקה 102 מקבלת 241 יח"ד וכל יח"ה צריכות להימסר לעירייה. בעל הקרקע שיקנה את חלקה 102 צריך למסור לעירייה 127 יח"ד בעסקת קומבינציה. התוכנית פוגעת בערכים מוחלטים וגם מייצרת יחס ניצול לא ראוי של לקוח של העירייה שדווקא שהיא מעורבת בזה ועשתה את

התוכן	מס' החלטה
4301/מק/4301 - סינרמה	18/01/2023
דיון בהתנגדויות (2)	11 - 0001-23

ההיפך. מגרש 102 לא ישים כי ליזם אין כדאיות כלכלית. בפרקטיקה העיריה דאגה לעצמה במגרש 101. החוכר אין לו שום אינטרס לקנות אותם גם בערכים מוחלטים וגם היחסיים. התוכנית הזו נעדרת סמכות. כי דב"י יש משני סוגים ציבורי ודב"י עירוני כאן אומרים יהיה דב"י פרטי וירשם ע"ש העיריה. דב"י פרטי שייך לבעלי הזכויות במגרש לכן זה לא בסמכות מקומית. התוכנית גם לא עומדת ב-5000 מדברת שחלק מהתרומה דיור בהישג יד תמהיל יח"ד וכיוצא"א זה היזם הפרטי והעיריה לא יכולה לשים על כך יד. צרפנו נספח כלכלי שמאי. דיור מכליל זה משהו שהחוק לא מכיר. לא מצאתי זאת בפרסומים באף מקום בחוק תכנון והבניה. אין שיויון בין מגרשי התוכנית. אנו סבורים שיש לעשות איחוד וחלוקה מאחר וחוכר דינו כדין בעל זכויות בחרתם להתעלם מכך ויצרתם תוכנית ופרטנו מדוע התוכנית הזו מחייבת איחוד וחלוקה. מגרש 103 שונה באופיו אבל מגרשים 101 ו-102 תואמים ונעשה ניצול ציני ללא בסיס כלכלי. יש פס"ד אמות השקעות בחיפה ממנו עולה שתוכנית לא ישימה היא איננה תוכנית. אתם אומרים שיש תועלות ב102 אבל זה לא ישים. בקשנו גם סעיפי גמישות נא להתייחס אליהם. זוהי תוכנית פוגעת ומנצלת את כוחה של העיריה ולכן יש להכין תוכנית חדשה שבה ניתן את תרומתו. יואב זילברדיק: סעיף 13 עד 26 בהתנגדות עו"ד טויסטר מקריא מתוך הדרפט את המענה. מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי, נמליץ על כך שהתוכנית תאפשר ניווד זכויות של יח"ד בהישג יד ודיור מכליל בין תאי שטח 101 ו-102. לגבי סעיפים 27-41 נותן מענה מתוך הדרפט אנחנו דוחים את ההתנגדות. סעיפים 42-46 נותן מענה מהדרפט ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי. סעיפים 47-42 נותן מענה מתוך הדרפט ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי כמפורט במסמך. סעיף 88 מקבלים את ההתנגדות. סעיפים 91-93 אנחנו מקבלים את ההתנגדות. לגבי המענה לסעיפים 47-52 להתנגדות החוכר, מבקש להבהיר כי המענה מתייחס לסעיפים 47-54 (ולא 47-52). עו"ד טויסטר עופר: לא ברור מהו ניווד מ-101 ל-102 הרי אף אחד לא ינייד אם התוכנית לא תורה על ניווד איזה אינטרס יהיה פה כאשר יש חוכר לקרקע של העיריה. לכן צריך לקבוע ולתת הוראה לכך. לא מדובר בדיור בהישג יד עירוני ולכן צריך למחוק את ההערה שהדירות תרשמה ע"ש העיריה. זה ענין קניני ולא תכנוני. אם הקרקע תהיה ע"ש העיריה אז הדירה תירשם כמו בעל קרקע זה לא הליך של הפקעה. לכן הבעלות תהיה ע"ש מי שיהיה הבעלים של הקרקע. כנ"ל גם לדירות להשכרה כלומר המנגנון מי שיהיה בעלים כלומר הדירות הפרטיות צריכות להירשם ע"ש הבעלים הפרטיים ובוודאי בלי הוראה למסור אותם לעירייה כי זו הוראה בלתי חוקית. חיים גורן: אתם חוכרים מגרש עם זכויות בניה מסוימות. העירייה על פי תכנית מתאר רוצה להגדיל את הזכויות, וכאן העירייה לא פוגעת בכך אלא מוסיפה לך זכויות. העיריה מגדילה לך את הזכויות וכל זכויות שתהינה בעתיד מוקנות לך בטאבו כלומר אם יש הגדלה על ידי העיריה במגרש בבעלות עירונית אז ההתייחסות תהיה ע"פ שיקול ציבורי. רועי אלקבץ: אנו אחראים על עתיד התושבים. התועלות הציבוריות וההיבטים הציבוריים קריטיים, לכן יש הגדלה של זכויות לצרכי ציבור. האם נראה לך שהחוכרים בעלי הקרקע ייהנו מכך שיש להם זכויות קנייניות בדלתא שגדלה וזאת בגלל שהעירייה דואגת לעתיד העיר? זה לא יקרה וגם משפטית זה לא יעבור. עו"ד טויסטר: כשיש העצמת זכויות, החוכר אמור להנות מהן בחלק היחסי. יש לנו כחוכרים זכויות בחוזה. העיריה שנכנסת כבעל קרקע אין לה יתרון ע"פ בעל קרקע אחר. התוכנית פוגעת בשווי המגרש כיוון שאם היזם צריך לבנות את 127 יח"ד כל מכפיל שתשו תבינו שיש פחות יחדות במגרש מאשר שהיו קודם. מכל הטעמים הללו ודווקא שהעיריה היא בעלת ענין תעשו תוכנית איחוד וחלוקה. דורון ספיר: אני מציע לקבל את הצעת יד אליהו הירוקה ולשמוע את ההתנגדות שלהם באופן פיזי. לגבי עו"ד טויסטר יש לו גם הזדמנות להגיע פיזית ולשיקולו אם תגיע פיזית או להיות בזום. עו"ד טויסטר: מקובל עלינו. דורון ספיר: יש להודיע בפרק זמן סביר אם אתה מגיע או מקבל את תשובות הצוות לעיל. ישיבת ההמשך תהיה ב-18.1.2023.

בישיבתה מספר 0034-22' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

בשל כשל בזימון שנשלח למתנגדים, הוחלט לדחות את המשך שמיעת ההתנגדות של י"ד אליהו הירוקה". ייקבע דיון נוסף בעוד שבועיים להשמעת התנגדותם פיזית בפני הועדה.

הועדה תקבל החלטה בתום שמיעת ההתנגדויות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חיים גורן, חן אריאלי וכן קראוס.

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה	18/01/2023
דיון בהתנגדויות (2)	11 - 11 - 2023-0001

בישיבתה מספר 0001-23 ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבקשת רשות שדות התעופה, יש לתקן את סעיף 6.21 (1) : אחרי המילים "גובה הבנייה" יתווסף "...כולל אביזרי עזר."

בנוסף לתיקון זה, יש לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-1041060 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
12 - - '23-0001	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

רוטשילד 117, ת"א- מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
הירקון 142, ת"א- מגרש מקבל

מיקום:



הירקון 142, ת"א: גוש 6968, חלקה 16



רוטשילד 117: גוש 7439, חלקה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק מגוש	8	-
6968	מוסדר	חלק מגוש	16	-

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.
הירקון 142, ת"א: 252 מ"ר.

מתכנן: אדרי' אדם כהן, בית ירח 18, ת"א

יזם: אמיר וויקטור הירקון 142 ת"א בע"מ, ח.פ.: 516163821

בעלות:

רוטשילד 117, ת"א- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם כדלקמן (בהתאם תחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 17/07/2022 סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה עומד על 1909.56, כאשר הבעלות על זכויות אלו נחלקת לשניים):

1. 1002.17 מ"ר משייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העיריה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
2. 907.39 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

הירקון 142- מגרש מקבל

אמיר סופיר, ויקטור סופיר וחב' אמיר וויקטור הירקון 142 בע"מ (כולם זכאים להירשם כבעלי המקרקעין מכח הערת אזהרה הרשומה בגין עסקה)

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-1041060 תא/מק/5100 - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
123-0001 - 12	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור. המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

הירקון 142:

חלקה פנויה ללא בינוי קיים המשמשת כיום כחניון.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 117, ת"א:

תכניות תקפות: 2650 ב', 2720, 2331, 756, 543, 286, 280, 76, ג', ע'

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1909.56 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17/07/2022 לשווי קרקע 45,463 ₪, לפי שומה מתאריך 31/03/2022, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1401.64 מטרים רבועים בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות
- 37.64 מטרים רבועים בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
- 375.97 מטרים רבועים בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 94.31 מטרים רבועים שמירה על שווי הזכויות להעברה (5% עבור השנה החמישית*)

*בעלי הזכויות מבקשים מהוועדה לקבל תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע גם בגין השנה 6-10 (25%)

הירקון 142:

תכניות תקפות: 3616 א', 974, 678, 543, 506, 286, 280, 60, 58, ע'1

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 252 מ"ר

זכויות בניה: 523.3 מ"ר על קרקעי (7 יח"ד ע"פ חלוקה במקדם צפיפות 80 מ"ר), הכל על פי תכנית 3616 א': "שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע ע"פ תוכנית זו" ***ראו מטה פירוט בטבלה של קווי הבנין, תכנית ומס' הקומות המותרים ע"פ תכנית 3616 א'.

גובה: קומת קרקע בנסיגה+ 5 קומות טיפוסיות+ גג בנסיגה קידמית ואחורית, סה"כ חתך של 7 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב רוטשילד 117 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- חיזוק הקישוריות והנגישות בין המרקם הבנוי ברובע 3 לרחוב הירקון באמצעות שיפור הנגישות ויצירת חיבוריות לשטח הציבורי הפתוח, הצמוד למגרש המקבל, על ידי הרחבת מעבר הגישה לשטח ועל ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש המקבל.
- עידוד פעילות מסחרית ברחוב הירקון באמצעות קביעת חזית מסחרית פעילה במבנה המגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

התוכן	מס' החלטה
507-1041060 תא/מק/5100 - ניוד זכויות מוטשילד 117 להירקון 142	18/01/2023
דיון בהפקדה	12 - 0001-23

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 202.65 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מיוחד מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור שברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142, הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה בשווי 45,463 ₪ למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 31/03/2022 ועפ"י הערכת שומה בשווי 44,246 ₪ למגורים (כולל ממ"ד), 15,040 ₪ למרפסות למגורים ו-31,000 ₪ למסחר למגרש המקבל ברחוב הירקון 142 מתאריך 28/02/2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.03 מטר רבוע ביעוד עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 3.02 מטר רבוע ביעוד עיקרי למרפסות במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.47 מטר רבוע ביעוד עיקרי למסחר במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
 - 1.1. מחיקת 202.65 מטרים רבועים עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
 - 1.2. תוספת 186.70 מטרים רבועים עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - 1.3. תוספת 12.82 מטרים רבועים עיקרי למרפסות במגרש המקבל.
 - 1.4. תוספת 24.5 מטרים רבועים עיקרי למסחר במגרש המקבל.
 - 1.5. תוספת 48 מטרים רבועים שרות במגרש המקבל מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650.
2. הוראות למגרש המקבל ברחוב הירקון 142:

תוספת שטחי הבניה למגרש זה תתבצע באמצעות הרחבת הבניה המותרת על הגג והרחבת הבינוי המותר לבניה בחלקו האחורי של המגרש.

 - 2.1. קביעת חזית מסחרית בקו חזית המבנה ולשם כך ביטול הנסיגה הקדמית של 3 מטרים בקומת הקרקע.
 - 2.2. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה של 0.5 מטרים במרווח הצידי של המגרש, להרחבת שביל הולכי הרגל המחובר לשטח ציבורי פתוח שמאחורי הבניין.
 - 2.3. תוספת של 3 יחידות דיור למגרש, סך הכל 10 יחידות דיור.
 - 2.4. קביעת קווי בנין:
 - 2.4.1. קו הבניין אחורי יהיה 1 מטר.
 - 2.5. קביעת הוראות בינוי לקומת הגג:
 - 2.5.1. קו בנין אחורי - תותר בניה עד לקו הבנין האחורי ללא נסיגה ובניה בהמשך לקו החזית האחורית של הקומות הטיפוסיות.
 - 2.5.2. קו בנין קידמי - תותר בניה עד לנסיגה של 2 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה.
 - 2.6. קביעת הוראות בינוי למרפסות:
 - 2.6.1. הבלטת מרפסות אחוריות מקו בנין אחורי ב- 0.8 מטרים, עד ל- 0.2 מטרים מגבול מגרש אחורי, לכל אורך חזית אחורית של המבנה.
 - 2.6.2. הבלטת מרפסות קדמיות מקו בנין קידמי ב- 1.60 מטרים, עד ל- 0.4 מטרים מגבול מגרש.
 - 2.6.3. אורך מרפסות קדמיות לא תעלה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
 - 2.7. חניה:

התוכן	מס' החלטה
507-1041060 תא/מק/5100 - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	18/01/2023
דיון בהפקדה	12 - 0001-23

- 2.7.1 תקן החניה עבור תוספת הדירות שמתבצעת בתכנית זו יהיה 0.5:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הנמוך מביניהם.
- 2.7.2 תקן החניה למסחר יהיה 0.
- 2.7.3 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- 2.7.4 לא תתאפשר התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 142	רוטשילד 117	הירקון 142	רוטשילד 117		
<u>תוספת שטח עיקרי:</u> 186.70 מ"ר <u>תוספת שטח עיקרי למרפסות:</u> 12.82 מ"ר <u>תוספת שטח עיקרי למסחר:</u> 24.5 מ"ר <u>תוספת שטח שירות (עבור 33 מ"ר ממדים + 15 מ"ר שטחי שירות):</u> 48 מ"ר <u>סה"כ שטח בנוי:</u> 795.32 מ"ר	הפחתה של כ-202.65 מ"ר עיקרי.	<u>שטח עיקרי:</u> 303.3 מ"ר <u>שטח שירות:</u> 148 מ"ר <u>ממ"דים:</u> 72 מ"ר <u>סה"כ שטח בנוי:</u> 523.3 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17/07/2022	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
10 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	ללא שינוי	7 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	כקיים		מספר יח"ד
59 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	ללא שינוי	53 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק.קרקע+5+ד.גג.	כקיים	קומות	גובה
קו בנין קידמי - ללא שינוי (תותר הבלטת מפרסות קידמיות עד 0.4 מ' מקו בנין). קו בנין ציד, ללא שינוי, בתוספת 0.5 מ' זיקת הנאה למעבר בקו בנין צידי דרומי. קו בנין אחורי 1- מ' (תותר הבלטת מרפסות אחריות עד לקו בנין 0.2)	ללא שינוי	<u>קומה טיפוסית</u> ק.בנין קדמי 2 מ ק.בנין צדיים 2.5 מ ק.בנין אחורי 4.5 מ	כקיים	מ'	קווי בניין
מספר קומות ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות ועד 4 קומות נוספות בהקלה ע"פ ע"1	כקיים		חניה
תקן חניה ליח"ד חדשות שיתווספו יהיה 0.5:1		תקן תקף 1:1			

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-1041060 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
123-0001 - 12	דיון בהפקדה

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

חוו"ד אגף התנועה מתאריך 2.1.23:

- פתרון גישת רכב יינתן מרחוב הירקון במעלית.
- תקן חנייה:
- תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתקני חנייה למגורים בתכנית בינוי עיר חדשות ויעמוד על 1:0.5.
- בשל היקף המסחר המזערי (24 מ"ר) תקן החנייה לכל האמצעים למסחר יהיה 0.
- לא תתאפשר חנייה בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-1041060 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
0001-23' - 12	דיון בהפקדה

שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)	מדיקס בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	המגרש המוסר ברח' רוטשילד 117 חינו מבנה לשימור בהנבלות מחמירות לפי תא/2650-ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להחיל תוכנית נושאת קדמת (תא/2650-ב)	+
---	--	--	---

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(4)	מבנה או שינוי מבנה בתכנית
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(6)	הקבעת הוראות לענין מבנים לעיון וכו' מבנה או זכות העברה - זכויות הקבעת קדמת הנהלת המבנים וכו' - ברח'אם למבנים בסעיף

תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
4.1.2023		025332735	אחוד כרמלי, אדרי
2.1.2023		2438746-9	שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד

ח ברום | 2023

העתיקים
גבי אילנה סולומי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
18/01/2023	507-1041060 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
12 - 23-0001	דיון בהפקדה

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי של 25% הינה שלילית, היות והסתיימו עבודות השימור במבנה, וכן מומשה בעבר זכאות להתקשרות עם קרן הסכמי השימור שאפשרה, בין היתר, את המימון לביצוע השימור. כמו כן, למבנה היקף זכויות ותמריצים נרחב. יש לציין, כי לאחר סיום עבודות השימור וקבלת מלא התמורה הכספית מהקרן, אף הוגדל לאור פניית הבעלים היקף המ"ר לניוד בשל טענה מצדם לשינוי בפרשנות משפטית. בכל מקרה, יש לציין כי תמריץ שמירה על שווי יחושב באופן יחסי להיקף הזכויות המיוחסות לבעלים בלבד. מסיבות אלו, לא ניתן להמליץ על תוספת התמריץ שמירה על שווי.
11. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
12. תקן החניה יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2023
חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2023

בישיבתה מספר 0001-23' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי. יש להציג לוועדה המקומית תוך שבוע ימים ממועד מתן ההחלטה את השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ועד לבעלים היוזמים את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי