

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

**פרוטוקול מספר 24-0009
כ' סיון תשפ"ד 26/06/2024 10:00 - 14:00**

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

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה:
סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	חן אריאלי	
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	אלחנן זבולון	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
סגן ראש העירייה	חיים מאיר גורן	
המשנה לראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	אורלי אראל	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אלי לוי	
מנהל אגף נכסי העירייה	שירה קאשי דקלו	
סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית	פרדי בן צור, עו"ד	
מזכיר ועדת בניין עיר	יובל רוז, עו"ד	
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה	דני ארצי	
מנהל תחום מקרקעין	עדי בסיס, אדר'	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית לבהר גבאי	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אלה דוידוף	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	רות אריאל	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה		
חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד	חסרים:
חבר מועצה	דייבי דיסטניק, ד"ר	
חבר מועצה	דודו לניאדו	
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו	תומר צליח, עו"ד	
נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים	טלי דותן	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

פרוטוקול 24-0009 מיום 26-06-2024 אושר בישיבה 24-0011 מיום 10-7-2024



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

**פרוטוקול מספר 0009-24
כ' סיון תשפ"ד 26/06/2024 10:00 - 14:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0008 מיום 05/06/2024
1.	1		רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
2.	11		רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
3.	26		רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
4.	45		חלקות 39,41 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	47	507-0190447	הירקון 33-37 (2) דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת
6.	68		בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום
7.	70	507-1329564	מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)
8.	82	507-0919753	התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93 דיון בהפקדה
9.	97	507-1058007	נחל שורק דיון בהפקדה
10.	116		הגנה על מצוק וטיילת דרום עגימי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל
11.	130	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות
12.	146	507-1102870	העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות
13.	166	507-0677997	בית קברות טאסו הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5019 - העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילויה מעוז 6 ומאיר יערי 20
תא/מק/5138 - העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
2020-07614 - תיק מס' 25 - רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל70א	1 - 0009-24ב'

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ל70א
רחוב אלנבי מס' 25 – תיק 2020-07614

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל-לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל. תגובה מטעם מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית רובינשטיין ודוד כחלון אליה מצורפת חוו"ד השמאים עמיר עזר ושלמה גנץ. 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 19/07/2020 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 תכנית תת"ל/ל70א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' 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 אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6910 חלקה: 71 כתובת: רחוב אלנבי מס' 25

תובעות:



בא כוח התובעות:

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

₪ 20,800,000

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 2020-07614	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב'

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים דני טרשנסקי):

1. הפסד זכויות בניה מעל הקרקע מכוח תכנית המתאר תא5000 – בהתאם לחוות דעת התובע התכנית הביאה להפסד זכויות בניה עיליות בשטח של 504 מ"ר.
2. הפסד זכויות בניה בתת הקרקע – בהתאם לחוות הדעת מטעם התובע נטען להפסד של 126 מ"ר בקומת המרתף העליונה בשימוש למסחר ואובדן של 10.8 חניות בקומות המרתף התחתונות.
3. פגיעה עקיפה – התובע טוען לירידת ערך של 10% משווי המקרקעין כתוצאה מרעש צפוי, לכלוך, זיהום אוויר, ויברציות, תנועה ערה של כלי רכב ורכבות לאורך שעות היום והלילה.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית רובינשטיין ודוד כחלון וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' עמיר עזר ומר' שלמה גנץ. התגובה המצורפת היא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל - לדור:

בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' בן יהודה בקטע שמרחוב אלנבי ועד רח' ארלוזורוב. 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 קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

לאור כל האמור לעיל, ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.

יודגש כי רח' בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה

שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבה הקרובה של הנכס הנדון.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות.

לא ניתן להתחשב בזכויות הבנייה שהעניקה תכנית תא/5000. מדובר בתכנית כוללת שזכויותיה מתגבשות רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת מכוחה. הזכויות מכוח תכנית 5000 אינן זכויות מוקנות ונתונות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית.

תכנית 2442 קובעת זכויות בנייה בערכי מטרים מפורשים ולא באחוזים. כלומר שטח ההפקעה מתכנית תת"ל 70 א' אינו פוגע בהיקף זכויות הבנייה.

ייעוד חלקה 79 בתכנית תת"ל 70 א' שסומן לדרך, סומן לדרך ולשטח בזיקת הנאה קודם לכן בתכנית מס' 2442. כלומר, גם לפני אישורה של תכנית תת"ל 70 א' שטח זה ייועד לטובת הציבור. משכך, ראשית זכויות הבניה בנכס הנדון לא ניגזרו משטח חלקה 79 בשל ייעודה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב'

מתכנית 2442.

שנית, לא ניתן היה לבנות על חלקה 79 וזאת הן בשל ייעודה והן בשל צורתה.

השמאי התובעים הביא בחשבון הפחתה שרירותית של 10% בגין פגיעה עקיפה. בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון גם את הרכיבים המשביחים. קיומה של הרכבת הקלה משביחה את הנכס, הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית.

שמאי התובעים הביא בחשבון דחיה לאישור תוכנית מפורטת של 5 שנים אך לא הביא בחשבון הכנסות מהחניון בתקופת הביניים. כידוע בתקופת הדחיה יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חב' פז נפט בע"מ.

הפרעות ומטרדים בזמן בניה אינם מהווים ראש נזק בתביעה לפי סעיף 197. וממילא לא הוכחו. בנוסף יש לזכור כי במועד הקובע מבוצע שימוש חורג וזמני לטובת חניון בלבד – והתובעים כלל לא הוכיחו את הפגיעה בתקופת הבניה לשימוש שנעשה בתקופת הבניה.

התייחסות לטענה לפגיעה בתת הקרקע:

קומת המרתף העליונה :

עפ"י הוראות סעיף 13 בתקנון תכנית תא/ 2442, נספח הבינוי הינו מנחה, למעט גובה המבנה, קווי הבניין, ומרווחי הבניה, ולמעט מבנה חזית המדרכות שלכיוון רח' אלנבי. על כן, בהתאם למידע מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, התכנית האפשרית (קונטור) בקומת המרתף העליון זהה לתכנית האפשרית בקומות העל קרקעיות, ואינה זהה לתכנית האפשרית בקומות המרתף התחתונות.

על כן, מכיוון שגבול תכנית תת"ל 70 א' והדרך המוצעת במגרש אינו עובר את קו הבניין של הקומות העל קרקעיות, גבול זה אף אינו עובר את קו הבניין בקומת המרתף העליונה, ולא נוצרה כל פגיעה או אובדן זכויות בניה בקומת המרתף העליונה עקב פרסומה למתן תוקף של תכנית תת"ל 70 א'.

קומת המרתף התחתונות:

בהתאם להוראות תוכנית ע1, ניתן לבנות עד 2 קומות מרתף ובנוסף עוד 4 קומות מרתף ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. בהתאם להוראות תכנית "ח", תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. בהתאם לבדיקתנו, במצב התכנוני לאחר אישור תת"ל 70 א' ניתן לממש את כל שטחי השירות הדרושים לבנין בתת הקרקע, בהתאם לתכניות תא/ 2442 ותכנית ע/ 1, ובהתאם לתקנון החניה שהיה בתוקף. כמו כן ממילא נדרש תיאום עם נת"ע לפי סעיף 11ב' לתכנית ע1.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של הנכס הנדון זה כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70 א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

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

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאית המקרקעין, גב' גלית אציל-לדור (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

א. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל מקורה בפגיעה ישירה הנובעת מייעוד 126 מ"ר להפקעה בחזית המתחם במסגרתו יוצמצמו שטחי הבניה בתכנון עתידי – פגיעה אשר נאמדה בסך של 6,100,000 ₪; וכן, הפסד מקומות חניה בקומות המרתף והפסד קומת המסחר בקומת המרתף העליונה – פגיעה שנאמדה בסך של 4,725,000 ₪. סה"כ נאמדו הפיצויים בגין הפגיעה הישירה הנובעת מאישורה של התכנית על סך של 10,825,000 ₪. עוד נטען כי אישורה של התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות ובכללן פגיעות במהלך תקופת הבניה במהלכה יסבלו המקרקעין מנזקי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, חסימת כבישים, וכן, נטען

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	10009-24 - 1

כי במהלכה של תקופה זו לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת הבנייה. לבסוף נטען כי קיימות אף פגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד – אלו הוערכו בשיעור של 10%, ובכללן, פגיעות הנובעות מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה, בין היתר, בשל העובדה כי במקטע בענייננו מדובר ברכבת עילית; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות. ירידת הערך בגין כלל הפגיעות העקיפות הוערכה ע"י שמאי התובעים בסך של 10,000,000 ₪.

ב. רקע כללי

המקרקעין מצויים בחלקם בתחום התכנית ועליהם סלול מגרש חניה ופועל בו חניון בהתאם לבקשות שונות לשימוש חורג שהגישו הבעלים בגין שלוש תקופות: האחת – מיום 1.9.2014 ועד ליום 31.8.2018; השנייה – מיום 1.9.2019 ועד ליום 31.12.2022; והשלישית – מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2025.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה ותחנת הקו הסגול צפויה להיבנות בקרבת המקרקעין.

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

ביום 2.1.1996 פורסמה למתן תוקף תכנית 2442 "בית מוגרבי" החלה על המקרקעין (להלן: "תכנית מתחם מוגרבי"). תכליתה של התכנית הוא בשימור אופיו המקורי של בניין קולנוע מוגרבי באמצעות שינוי ייעוד מאזור מסחרי I למגרש מיוחד (ולשטח לדרך חדשה), הקמת מבנה מסחרי בן 5 קומות המשלב שימושי מסחר, משרדים ובידור, הקמת מקלטים וחניונים תת-קרקעיים ב-4 מפלסים וכן, הרחבה, הצרה וביטול דרכים קיימות.

בתוך כך, נקבעו זכויות הבנייה במקרקעין בהיקף של 5,855 מ"ר שטחים עיקריים ו-10,700 מ"ר שטחי שירות, וזאת באופן אבסולוטי ושאינו נגזר משטח המקרקעין.

ביום 18.3.2003 פורסמה הודעה על אישורה של תכנית תא/ע"1 (י.פ. 5167). במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולהגדלת שטחם. בתוך כך, נקבע במסגרת התכנית כי תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה. כן, נקבע כי תותר בנוסף על שתי קומות מרתף אלו, בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חנייה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה שנקבע בתכנית הראשית.

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

ביום 22.12.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/5000 המהווה תכנית כוללת לתל אביב. בהתאם להוראות התכנית נקבעו הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות חדשות. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בנייה. במסגרת תכנית זו סומנו המקרקעין כ"אזור מגורים בבנייה עירונית" עם חזית לרח' פינסקר וציר מעורב לרח' בן יהודה, מרקם בינוי לשימור ואזור תכנון מס' 501.

בס' 4.3.1 (ו) לתכנית תא/5000 נקבע כי "הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור."

ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 70א – היא התכנית הפוגעת אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, יעבור ברח' בן יהודה לאורך חלקם המערבי של המקרקעין. עפ"י תשריט התכנית, חלק משטח חלקה 79 שבגוש 6910 נכלל בתחום התכנית ויועד לדרך מאושרת ולדרך מוצעת.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאית המקרקעין גלית אציל-לדור שמאות מקרקעין בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ג. התייחסות משפטית לתביעה

1.ג דין התביעה להידחות על הסף מטעמים שונים בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעים. נעמוד על פגמים אלו להלן.

1.ג.א. חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב' - 1

כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעתם פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים."

במסגרת התביעה שמאי התובעים נטען לפגיעות עקיפות בשל קרבה למטרדי רעש, זיהום אוויר וקרנינה אלקטרומגנטית. יצוין כי לתמיכה בטענות אלו לא הובאה אף חוות דעת מקצועית הנדרשת על מנת להוכיח ראשי פגיעה אלו. חו"ד מקצועיות אלו נדרשות על מנת להשוות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש – כל זאת, כאשר מנגד מובן מאליו כי המטרדים הנטענים הקיימים גם היום דווקא יופחתו ויצומצמו עם צמצום עומס התנועה והפחתת כלי רכב המונעים על ידי בנזין וסולר מחד, ומאידך, שימוש ברכבת קלה בטכנולוגיית "LRT" המפחיתה את הרעש לעומת כלי רכב הנעים ברח' במצב הקודם.

על כן, אנו סבורים, כי אין כל ממש בהפניות למאמרים שונים וכלליים שלא נערכו ביחס למקרקעין הנידונים - עליהם נסמך שמאי התובעים, שעה שטענות למפגעים הנטענים דורשות הוכחה באמצעות חוות דעת מקצועיות ביחס למקרקעין הנידונים ובאופן ספציפי – אלו לא צורפו לתביעה. ונפנה לעניין זה להחלטות ועדות הערר בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 09.06.2009); וכן, בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013).

מכל מקום, יצוין כי אף לו היה באותן הפניות כדי לתמוך בטענת בתביעה (דבר המוכחש), הרי שממילא דין התביעה להידחות על הסף, מקום בו המאמרים והמחקרים עליהם סומך שמאי התובעים את תביעתו לא צורפו לתביעה כנדרש בהתאם לתקנות.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י הוראות הדין וההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

ג.1.ב. התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית

בהמשך לפסיקה המובאת לעיל לפיה יש לכלול במסגרת התביעה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית. בענייננו, פוטר עצמו שמאי התובעים מהתייחסות ממשית לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית בכך, בס' 8.א לחוות הדעת מטעם התובעים: "בהתחשב במיקומה של החלקה הנדונה בצמוד לקו הרכבת ובקרבת התחנה, לא ניתן לכמת את התועלת מהשפעתה החיובית שכלל שקיימת לנכסים המצויים בצמידות לקו הרק"ל (קו ראשון)".

מכאן, הרי שנפלה פגם מהותית בחוות הדעת מטעם שמאי התובעים במסגרתו מתעלם שמאי התובעים, הלכה למעשה וביודעין, מן הדרישה בדין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית. והדברים נכונים אף ביתר שאת, מקום בו נטען במסגרת התביעה לפגיעה עקיפה לכאורה בשיעור של 10% משווי המקרקעין – וזאת, בהיעדר מסד נתונים רלוונטי ו/או חוות דעת מקצועיות הבוחנות את המפגעים הצפויים מאישורה של התכנית.

מכל מקום, ולמען העמדת הדברים על דיוקם, נפנה לאלמנטים המשביחים שבתכנית כמפורט בחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית (בס' 12.3.2, ובס' 14.10-14.15), ובכללם דווקא צמצום עומסי התנועה (בניגוד לנטען בחוות הדעת מטעם התובעים), ירידה בזיהום האוויר, שיפור האקלים האקוסטי – אלו בשל צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד, פעולת הרכבת הקלה באמצעות טכנולוגיית "LRT" המאופיינת בנסיעה שקטה, והנעה אלקטרונית המפחיתה באופן ניכר את השימוש בדלק; והכול מבלי לגרוע מקיבולת הנוסעים הצפויה לעבור ברחוב ותוך שיפור נגישות המקרקעין לרווחת ציבור באי אולמות הקולנוע הצפויים להיבנות מכוח תכנית מתחם המוגרבי.

בתוך כך, נפנה גם להחלטת השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס למקרקעין שברח' ארלוזורוב 170 בת"א אשר דנה אף היא בתביעת פיצויים שהוגשה בגין אישורה של התכנית דנן במסגרתה קבע השמאי המייעץ דדון כי "קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי המגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי השבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה. אותרו על ידי מחקרים נוספים שנערכו בעולם מהם עולה כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה."

עוד נפנה לעניין האלמנטים המשביחים שבתכנית לחוות הדעת של השמאית המייעצת רמה מאור ברח' בן יהודה 114 אשר נערכה במסגרת ערר על תביעה לפיצויים בגין התכנית בענייננו, ובמסגרתה הציגה השמאית המייעצת מאור נתונים לפיהם "ההשפעה בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול ואישור תת"ל/70א הוא בשיעור של 15.5%, בדומה לקביעת שמאית המשיבה מס' 1, המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי התנועה, ירידה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב'

ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם ".
על כן, ולאור האמור לעיל, הרי שגם התעלמותו, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מאותם אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית מנוגדת להוראות הדין ועל כן מחייבת את דחיית התביעה כבר על הסף .

ג.2.ג. כי טענות התובעים לפגיעה במקרקעין בשל "הפרעות בתקופת הבניה" דינן להידחות אף הן על הסף מחמת היעדר עילה

יצוין בקצרה כי במסגרת התביעה צוין בס' 10.19, בבחינת ראשי נזק נוספים, ראש נזק המתייחס להפרעות בתקופת הבניה במסגרתה הבניינים בסביבת ביצוע העבודות יסבלו מנזקי רעש, לכלוך, זיהום אויר, חסימת כבישים ועוד. עוד נטען, כי במהלך התקופה האמורה לא ניתן להוציא היתרי בנייה לתוספת בנייה חדשה בתקופת הבניה.

לעניין זה, יודגש כי דין טענה זו להידחות על הסף מחמת היעדר עילה שכן, הנזק הנגרם כתוצאה ממימוש התכנית אינו בר-פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק.

ג.3. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

ג.3.א. התעלמות שמאי התובעים מתוספת השווי למקרקעין במצב החדש אשר מקורה בשימוש ביניים הנעשה במקרקעין

להתעלמותו של שמאי התובעים משימוש הביניים שנעשה במשך התקופה שממועד אישורה של התכנית ועד למועד ביצועה- תקופת ביניים אשר במהלכה משמשים המקרקעין כחניון בתשלום בשטח של 1,648 מ"ר הכולל 103 מקומות חנייה הממוקם, ואשר בגינו של חניון זה הוצאו רישיונות עסק לאורך השנים והותר שימוש חורג לחניון ל-3 תקופות שונות כמפורט לעיל. הכול כמפורט בחוות הדעת השמאית ומסמכים שהוצגו בפנינו.

לעניין זה, יצוין כי במסגרת חוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית נמצא כי בגין שימוש הביניים במקרקעין לטובת חניון בתשלום, יש להוסיף לשווי המקרקעין במצב החדש את ההכנסות השנתיות הממוצעות למשך מלוא תקופת הדחייה למימוש התכנית. ונפנה לעניין זה גם לשומתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור שמונתה ע"י ועדת הערר בתביעת פיצויים שהוגשה ברח' בן יהודה 114, בס' 14.7.1 לשומה המייעצת.

על כן, ברי כי בהתעלמות שמאי התובעים מהוספת שווי שימוש הביניים לשווי המקרקעין במצב החדש, התעלם שמאי התובעים בנתון משמעותי ורלוונטי הדרוש לשם הערכת הפגיעה הנטענת במקרקעין (המוכחשת לכשעצמה).

ג.3.ב. יסודה של חוות הדעת מטעם התובעים בהנחה שגויה לפיה במצב הקודם תוואי הרכבת ברח' בן יהודה סומן לרכבת תת קרקעין

במסגרת שומת התובעים נטען כי תוואי הרכבת ברח' בן יהודה, כפי שסומן בתמ"א 23 הינו לרכבת תת קרקעית (בס' 10.8 לחוות הדעת מטעם התובעים). יצוין כי על יסוד הנחה זו נבחנה הפגיעה הישירה במקרקעין הבאה לידי ביטוי, לעמדת התובעים, בגריעת זכויות שהיו יכולות להיות מאושרות מכוח תכנית תא/5000 (דבר המוכחש, עוד על כך בהמשך הדברים). לאחר שבחנו את הוראות תמ"א 23 והוראות תמ"א 4/23 אנו סבורים כי הנחת יסוד זו שבשומת התובעים יסודה בטעות. נסביר .

ראשית, יצוין כי טענת שמאי התובעים לפיה מפלס המעבר שנקבע בהתאם לתמ"א 23 קבע כי בסמוך למקרקעין יעבור תוואי הרכבת הקלה בתת הקרקע – נטענה בעלמא וללא כל תימוכין או הפניות נדרשות לתמיכת טענות אלו. על פניו, שלא בכדי .

שנית, וכפי שעמדנו על כך לעיל במסגרת הנורמטיבית החלה על המקרקעין, ממילא תמ"א 23/א/4 נועדה להחליף ולשנות את תמ"א 23/א' ולקבוע רשת מעודכנת של תוואים למתע"ן. בתוך כך, נקבע במסגרת תמ"א 4/23 כי מפלס המעבר של הרכבת הקלה – בין אם הוא עילי או בין אם הוא תת-קרקעי – ייקבע בתכנון המפורט .

ונפנה לעניין מיקומו של תוואי הרכבת לפי תמ"א 4/23 להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 23-02-92007 חן פרי נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 03.04.2024 – להלן: "עניין פרי"), שם קבעה ועדת הערר כי הוראות תמ"א 4/23/א' מבקשות לשמור על גמישות תכנונית וקובעת כי תכנון זה ניתן לאשר במפלס הקרקע בין במפלס עילי ובין במפלס תת קרקעי. משכך, קבעה לבסוף ועדת הערר, בס' 86 להחלטת.

על כן, ומקום בו תמ"א 4/23/א' שינתה את הוראות תמ"א 23/א' שקדמה לה, הרי שאין כל יסוד להנחת המוצא השגויה של שמאי התובעים לעניין זה, על כל המשתמע מכך, ובפרט, הגריעה לכאורה של זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 בגין קביעת תוואי הרכבת הקלה במפלס העילי (טענה השגויה לכשעצמה). על טענה זו נעמוד להלן.

ג.3.ג. התכנית לא גרעה זכויות מכוח תכנית תא/5000 שעה שאלו לא הוקנו כלל למקרקעין

כאמור, עיקרה של התביעה הוא בטענות התובעים להפסד זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000. בתוך כך, נטען במסגרת התביעה כי כתוצאה מהפקעה בהיקף של 126 מ"ר נפגעו המקרקעין בשל הפסד לכאורי של זכויות ב-4 קומות עיליות המהווים הפסד זכויות בסך של 504 מ"ר (126 X4), והפסד זכויות בניה בתת הקרקע – המהווה פגיעה ישירה מכוח התכנית .

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24 - 1

בנוסף נטען - שוב, בהסתמך על מצב תכנוני לפיו תכנית תא/5000 הקנתה זכויות לתוספת 4 קומות עיליות – כי התכנית אף הביאה לפגיעה עקיפה בגין מטרדים הנובעים לכאורה מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת ובכללם מטרדים הנובעים מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה; ; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות – אלו הוערכו בשיעור כולל של 10% משווי הזכויות התיאורטיות למסחר ולמגורים .

אנו סבורים כי יש לדחות את הסתמכות התובעים על הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000, וזאת ממספר טעמים שיפורטו להלן.

ראשית, יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות בניה שעה שמדובר בתכנית כוללת אשר במסגרתה נקבעו הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות חדשות, ולא ניתן להוציא מכוח היתרי בניה. ויודגש כי תכנית זו מייצרת מסגרת תכנונית המגדירה את מרחב הפעולה התכנוני המוקנה לוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות בסמכותה. על כן, הרי שאין באישורה של תכנית תא/5000 כדי להקנות למקרקעין זכויות בניה כלשהן, לא כל שכן, זכויות בנייה בהיקף המקסימלי כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת מטעם התובעים .

שנית, ממילא הפוטנציאל הנטען ע"י התובעים (שאינו קיים בנסיבות העניין כאמור) כלל איננו מ"סוג" הפוטנציאל אשר הוכר בהלכה הפסוקה כבר פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק. כפי שהוסבר לעיל, במסגרת פסה"ד בעניין דלי דליה, קבע בית המשפט העליון כי זכאות לפיצוי בגין אובדן פוטנציאל תכנוני עקב אישור תכנית תתגבש רק בהתקיים שני תנאים מצטברים: הראשון – שהוא למעשה תנאי סף – כי הפוטנציאל "נגדע" נוכח הפקדת תכנית; והשני – כי אותה תכנית הפוגעת בפוטנציאל התכנוני נמצאת בנקודת "אל-חזור". בענייננו, אין כל תכנית שהופקדה, כל שכן שנמצאת בנקודת "אל-חזור" אשר יצרה את אותו הפוטנציאל הנטען במקרקעי התובעים. ממילא, התובעים כלל לא טענו, כל שכן הוכיחו, כי קיימת תכנית מופקדת המצויה בנקודת "אל-חזור" החלה על המקרקעין ואשר יוצרת פוטנציאל כלשהו למקרקעין.

שלישית, בהמשך לאמור לעיל ובבחינת למעלה מן הצורך, יצוין כי בהתאם להוראת ס' 2.4.1 לתקנון תכנית תא/5000, נקבע כי "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו". היינו, תכנית מתחם מוגרבי שאושרה עובר לאישורה של תכנית תא/5000 תמשיך לעמוד בתוקף על אף האמור בתכנית תא/5000. מכאן, שמקום בו תכנית מתחם מוגרבי הינה תכנית שעיקרה בשימור האופי המקורי של בנין קולנוע מוגרבי, הרי שממילא הוועדה המקומית "רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שמור" (בס' 1.4.3.1(ו) לתקנון תכנית תא/5000) .

לסיכום – עמדתנו היא כי יש לדחות את התביעה מכל וכל. בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית ובהתאם להלכה הפסוקה – למקרקעין נשוא התביעה אין כל פוטנציאל תכנוני ובוודאי שאין פוטנציאל תכנוני שמקים עילת תביעה לפיצוי לפי ס' 197 לחוק .

ג.4.3. אין בגריעת השטח מתוקף התכנית כדי לפגוע בזכויות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם מוגרבי

בהמשך לאמור לעיל, נשוב ונזכיר כי במסגרת התביעה נטען כי עפ"י התכנית יועד שטח בסך של 126 מ"ר לדרך מאושרת ולדרך מוצעת.

תחילה, יצוין כי בהתאם למידע שנמסר לנו, נת"ע (הגורם המשפה בתביעה זו), שילמה לתובעים פיצויי הפקעה בסך כולל של 1,066,250 ₪ - סכום אשר חושב על פי שווי המקרקעין המופקעים בייעודם התכנוני הקודם. על כן, להבנתנו אין כל מקום להתיר לתובעים פיצוי בכפל כך שישזכו בסכומי כסף העולים אף על היקף פגיעתם הנטענת (והמוכחשת). מכל מקום, אנו סבורים כי טענות העותרים להידחות גם לגופן, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן .

ראשית, יצוין כי השטח שהופקע מכוח התכנית אינו גורע כלל מן הזכויות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם מוגרבי – אלו הוקנו באופן אבסולוטי למגרש ככזה. על כן, הרי שברי כי אין בגריעת שטח מן המקרקעין, מקום בו עודנו מתאפשר יישום תכנית המוגרבי במלואה, כדי להקים עילה לתביעת פיצויים. לא כל שכן, נכון האמור מקום בו לא הוצגה בתביעת התובעים כי הפגיעה הביאה באיזשהו אופן לשינוי הבינוי הנדרש במקרקעין.

לעניין זה, יצוין גם כי על פי בדיקה אנליטית שנערכה ע"י נת"ע בשנת 2019 – זו נערכה בעקבות ערר שהגישו חלק מתובעים דכאן – נמצא כי השטח המיועד להפקעה אינו חורג מקווי הבניין במגרש, ומאפשרת את יישום תכנית מתחם המוגרבי החלה על המקרקעין במלואה .

שנית, יצוין כי בהתאם למדידה שנערכה לבקשת נת"ע מיום 16.1.2022, השטח שיועד להפקעה מכוח התכנית עומד על סך של 123 מ"ר ולא על שטח של 126 מ"ר כנטען .

שלישית, ואף יתרה מכך, הרי ששטח זה כולל גם שטחים שיועדו כבר במסגרת תכנית מתחם

התוכן	מס' החלטה
רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - - 0009-24ב'

המוגרבי לדרך מאושרת בהיקף של 27 מ"ר ולייעוד לשטח שעליו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור – בהיקף של 96 מ"ר. מובן כי המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין שטחים שיועדו לדרך מאושרת במסגרת תכנית מתחם המוגרבי חלף עבר לו לפני כ-30 שנים, ואין כל מקום לאפשר לתבוע בגין גריעה זו שבוצעה מכוח תכנית מתחם המוגרבי במסגרת התביעה דנן (שממילא נדמה כי השביחה את המקרקעין עשרות מונים).

רביעית, ייטען כי לכל היותר, יש להעמיד את היקף השטח בייעוד להפקעה על פי התכנית דנן על שטח של 96 מ"ר בלבד. בשים לב לכך, ובהתחשב בייעודו של שטח זה בהתאם לתכנית מתחם המוגרבי - ייעוד לשטח שעליו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור – הרי שמובן כי הפגיעה הנגרמת מן התכנית בגין ייעוד השטח לדרך מוצעת הינה זניחה לכל היותר ואף מתאימת לאור האלמנטים המשביחים הכלולים בתכנית עליהם עמדנו לעיל. לחלופין, ייטען כי פגיעה נטענת זו הינה פגיעה נעשית בתחום הסביר אשר אינה מזכה בחיוב בפיצויים בהתאם לס' 200 לחוק.

1.1.3.ג. דין טענת התובעים לפגיעה בתת הקרקע להידחות אף היא

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי התכנית הביאה לפגיעה בגין הפסד מקומות חניה בקומות המרתף (בס' 10.18 לתביעה).

לדעתנו גם דינה של טענה זו להידחות מכל וכול, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן. ראשית, ובהמשך לאמור לעיל, נשוב ונציין כי השטח המיועד להפקעה בחזית הבניין לכיוון רח' אלנבי אינו חורג מקווי הבניין במגרש, ובכך מאפשרת את יישום תכנית מתחם המוגרבי במלואה. בדומה, ומקום בו עפ"י תכנית מתחם המוגרבי התכסית האפשרית בקומת המרתף העליונה זהה לתכסית האפשרית בקומות המרתף התחתונות, היינו- כשם שאין בייעוד השטח להפקעה עפ"י התכנית כדי לגרוע מהבינוי המאושר מכוח תכנית מתחם המוגרבי במפלס העל-קרקעי, כך גם אין בייעוד השטח להפקעה שבתכנית כדי לגרוע מן השטחים בקומות המרתף אשר תכסיתן מוגבלת לתכסית הבניין מעל קומת הקרקע.

שנית, ולמען הסר ספק, יצוין כי אין בייעוד השטח להפקעה במסגרת התכנית כדי להביא לכך שלא יתאפשר להקים את מלוא שטחי השירות שהוקנו למקרקעין מכוח תכנית מתחם המוגרבי ואת מקומות החנייה הנדרשים לשירותים. לעניין זה, יצוין כי במועד אישורה של התכנית חל תקנון החניה תא/מק9072 מיום 7.12.16 לפיו נקבע כי כאשר ישנה תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ץ דרישות החניה של מגרשים באזור א' יחושבו כאילו הם באזור ב', ואלו שבאזור ב' – כאילו הם באזור ג' וכי החל ממועד הפעלת הרק"ל מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י אזורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, בנוסחן לאחר תיקון 2016.

על כן, בהתאם לבדיקת שמאית הוועדה המקומית ניתן לממש את כל שטחי השירות הדרושים לבניין בתת הקרקע, בהתאם לתכנית מתחם המוגרבי, בהתאם לס' 11(ב) לתקנון תכנית ע/1, ובהתאם לתקנון החניה החל במועד אישורה של התכנית דנן.

על כן, ברי כי אין כל ממש גם בטענות התובעים לעניין הפגיעה הנטענת בתת הקרקע. על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שיש לדחות את טענות התובעים בתביעה בכל הנוגע לפגיעה הישירה במקרקעין.

1.3.ה. פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

כאמור, במסגרת התביעה טוענים התובעים כי קיימות אף פגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד – אלו הוערכו בשיעור של 10%, ובכללן, פגיעות הנובעות מתדירות נסיעת הרכבת, הקטנת נתיבי התחבורה, הגדלת הצפיפות ועומסי התנועה, בין היתר, בשל העובדה כי במקטע בענייננו מדובר ברכבת עילית; וכן, פגיעות הנובעות ממפגע תחבורתי של רעש, קרינה אלקטרומגנטית, רעידות, והפרעה וחוסר נוחות.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית. גם בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין פרי, בס' 109-108 להחלטה.

לעומת זאת, מחוות דעת מקצועיות שנערכו מטעם נתי"ע בהקשרה של התביעה דנן, ומתייחסות להיבטים של אקוסטיקה ורעידות, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית, נמצא אין לא נגרמת כל פגיעה למקרקעין בהיבטים אלו, ובכל האמור למטרדי רעש הרי שאלו לא הוחמרו, כטענת שמאי התובעים, אלא אף הופחתו, באופן שיש לראותם כאלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, יצוין כי תנועת הרכבת הקלה גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותה היא מחליפה; כי אין פגיעה באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה; ולבסוף, כי לא נגרמת כל פגיעה למקרקעין בגין הפצת קרינה אלקטרומגנטית.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0009-24ב'

שנית, ובהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר פגיעה בזכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 שעה שאלו לא הוקנו כלל למקרקעין ולאור העובדה כי תוספת הזכויות שחושבה מכוח תכנית זו בתביעה עניינה בתוספת שטחים למגורים, הרי שאין כל ממש לאף לא אחת מן ההפניות המתייחסות לנזקי הפגיעה העקיפים לכאורה, שעה שהפניות אלו עניינן בהשפעת קרבתן של דירות לרכבת הקלה.

כך, ברי כי אין כל ממש להפניות השמאי מטעם התובעים למאמרים ומסמכים שונים – אלו ממילא לא צורפו כנדרש לכתב התביעה – ומתייחסות לנזקים הצפויים לכאורה למקרקעין למגורים (דבר המוכחש), ובכללן, הפניות למאמרו של ד"ר בועז ברזילי בדבר "השפעותיה החיצוניות של רכבת על ערכי מקרקעין למגורים" (בס' 7.6 לתביעה); למחקר השמאי הממשלתי בדבר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים, כיוונים והשלכות" (שם. בס' 7.7); לכתבה באתר נדל"ן YNET שם דובר על פגיעה הצפויה להיגרם לכאורה לדירות בסביבת הרכבת הקלה (דבר המוכחש לכשעצמו)(שם. בס' 7.11); לכתבה באתר UNANADLAN לפיה לכאורה אין להשקיע בדירה המצויה בקרבה מיידית לפסי הרכבת (שם. בס' 7.12).

שלישית, ובכל הנוגע לפגיעה העקיפה בדבר קרינה אלקטרומגנטית הרי שגם טענה זו של התובעים להידחות – על הסף כאמור בשל אי צירוף המסמך כנדרש בהתאם להוראות הדין, אך גם לגופם של דברים. שכן, בניגוד לנטען בתביעה לפיה בעת עריכת חוות הדעת לא ניתן לדעת באם החדר הטכני הגורם לקרינה הנתענת יהיה עילי או תת-קרקעי (בעמ' 23), הרי שהחדר הטכני מסומן מתחת לכביש ולתוואי המסילה המתוכנן וכי בהתאם להוראת ס' 4.3.2(א) לתקנון התכנית אינו יכול להיות על קרקעי.

בנוסף, ולמען הסר כל ספק, ולאור מידע שנמסר מאת נת"ע הודגש כי החדר הטכני יהיה תת-קרקעי – ועל כן ובהתאם למידע שנמסר מנת"ע, לא צפוי להתקיים מטרד קרינה כלשהו. רביעית, וגם זאת בניגוד לנטען בשומת התובעים בדבר הפגיעה שנגרמה לכאורה לנכסים למגורים בשל קרבתם לרכבת הקלה, נפנה לסקירה שנערכה בחוות דעת מאת שמאי המקרקעין אוהד דנוס וירון להט בעניינה של הרכבת קלה בירושלים מיום 29.12.2020, שם נמצא כי לא רק שהמקרקעין הסמוכים לרכבת הקלה לא נפגעו, אלא ששיעור עליית ערכם אף היה גבוה יותר בהשוואה לשיעור עליית הערך הממוצע למגורים. משמע, מתוצאות אותו סקר עולה כי אישור תכנית לרכבת קלה דוגמת תת"ל 70/א' הביא להשבחה של המקרקעין הסמוכים, אף כאשר דובר בקרקע למגורים.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף או למצער לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 25 - תיק 07614-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	26/06/2024 1 - 0009-24

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24 מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעה בסך 20,800,000 ₪ בגין אישור תת"ל 70א הקו הסגול. התובעים טוענים לירידת ערך בגין אובדן זכויות בנייה עיליות בסך של 504 מ"ר, הפסד מקומות חנייה ופגיעה עקיפה. כפי שפורט בחוות הדעת שלפניכן, אנו מבקשים ומהוועדה לדחות את התביעה. בהתאם למדידה אנליטית אין כל אובדן זכויות בנייה עיליות, הטענה לאובדן מקומות חנייה ניתנה ללא כל פירוט והטענה לפגיעה סביבתית הוגשה ללא כל חוות דעת תומכת. כפי שפורט בחוות הדעת שלפניכן, לעמדתנו הקו הסגול ישפר את הנגישות התחבורתית, יוריד את מפלס זיהום האוויר ועוצמת הרעש ויעלה את ערכו של המקרקעין, על כן נבקש מהוועדה לדחות את התביעה. ליאור שפירא : מאשרים את חו"ד המקצועית. כמו כן אנחנו מבקשים להציג לחברי הוועדה את מצב התחבורה החדש באלנבי ובן יהודה. בהמשך להמלצת היו"ר ביחס לסוגיות שעלו בוועדה כתבתי למה"ע לתיאום פגישה.

בישיבתה מספר 0009-24 מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
2022-01899 - רחוב הרכב מס' 9 - תיק	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	2 - 0009 - 24

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
רחוב הרכב מס' 9 – תיק 2022-01899

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי.
 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 08/02/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 4113.
 בישיבתה מספר 0021-22 ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לקבל את חו"ד היועצות המשפטיות ולאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

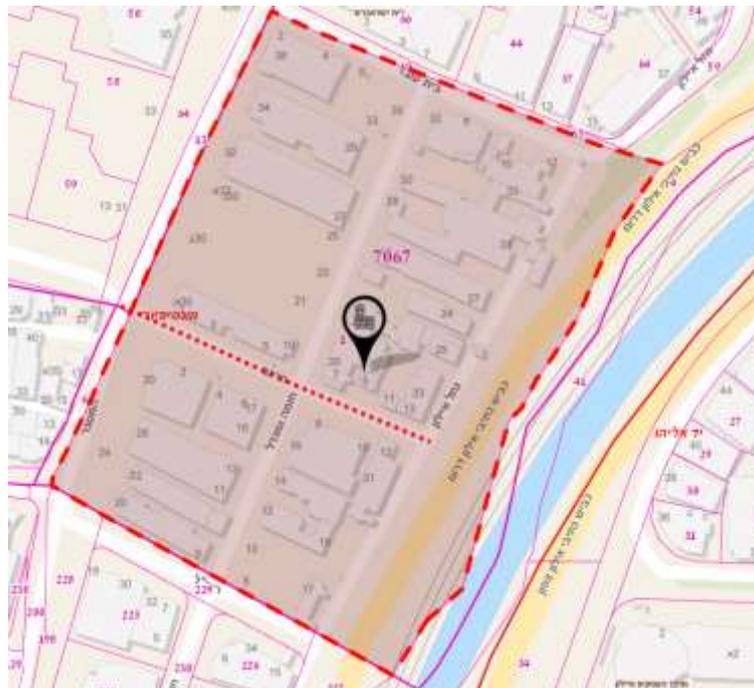
גוש: 7067 חלק מחלקה: 1

כתובת: רחוב הרכב 9

תובעים: זלוטניק רפאל, שרון זלוטניק פרץ, זלוטניק נועה, זלוטניק רחל, זלוטניק יעקב,
 זלוטניק יצחק ו- זלוטניק אברהם דוד.

בא כוח התובעים: עו"ד ארי הלל

תשריט סביבה:



התוכן	מס' החלטה
2022-01899 - תיק מס' 9 - רחוב הרכב מס' 9 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	26/06/2024 2 - 0009-24

פירוט סכום הפיצויים:
7,830,000 ש"ח

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

1. ירידת ערך הקרקע של שטח מדוד של כ- 203 מ"ר המסומן בייעוד דרך.
2. צמצום זכויות הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים.

תקציר חוות דעת שמאיות הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 5 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) בשטח של 514 מ"ר וידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7067.

מעיון בתיק הבנין המצוי בארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, לא נמצאו היתרי בניה לנכס שבנדון.

במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס שבנדון תכנית 1205. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024): מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד.

במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024): מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

שמאי התובע טוען כי תכנית 4113 גרמה לאובדן זכויות בניה בנכס שבנדון עפ"י הקבוע בתכנית תא/5000. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת החלטות וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000 אינן במעמד של זכויות מוקנות ואף לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. משכך, אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. ראו החלטת ועדת הערר בערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, ערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר 9009/0622 יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

יצוין כי שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה. פרויקט גשר השלושה יוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון תרומת שווי במצב החדש לשטחים בייעוד דרך. גישה זו סותרת פסיקה ענפה לפיה נקבע כי בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי:

התוכן	מס' החלטה
- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	2 - - 0009-24

בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי היעוד; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם ליעוד החדש. ראו בענין זה פסיקת בית המשפט העליון בע"א 474/83 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי.

להלן פירוט תחשיב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

שווי מצב קודם:

השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינו בגבולות 8,000 ₪.

מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
514	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	4,112,000 ₪
סה"כ			4,112,000 ₪

שווי מצב חדש:

השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 8,000 ₪ ובהתחשב בתוספת שווי של כ- 30% עקב שיפור הנגישות התנועתית והיתרונות בפרויקט גשר השלושה שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" במצב החדש מוערך בגבולות 10,400 ₪.

שווי ביעוד דרך מוערך בגבולות של כ- 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 1,040 ₪.

מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
204	דרך מוצעת	1,040 ₪	212,160 ₪
310	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	3,224,000 ₪
סה"כ			3,436,160 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם:	4,112,000 ₪
שווי מצב חדש:	3,436,160 ₪
ירידת ערך:	675,840 ₪

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - - '24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

תקציר חוות דעת עורכות הדין מיכל זיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), אשר הגישו ה"ה זלוטניק רפאל ת.ז. 054239819, שרון זלוטניק פרץ ת.ז. 031411432, זלוטניק רחל ת.ז. 009111956, זלוטניק יעקב ת.ז. 054330634, זלוטניק יצחק ת.ז. 055368260, זלוטניק אברהם דוד ת.ז. 057989343 (להלן – "התובעים"), ביחס לזכויותיהם בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' הרכב 9 בתל אביב-יפו (להלן – "המקרקעין") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית תא/4113 – גשר השלושה (פורסמה למתן תוקף ביום 11.3.2019, י.פ. 8145) (להלן – "תכנית 4113").

התנייחותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב (להלן – "הוועדה המקומית"), "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית", המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

רקע עובדתי ותכנוני רלוונטי

1. המקרקעין מושא התביעה ממוקמים מדרום לרחוב בית עובד ומצפון לרחוב ריב"ל, ממערב לרחוב המסגר וממזרח לנתיבי איילון בעיר תל אביב-יפו. על המקרקעין קיים מבנה חד קומתי ותיק(להלן – "המבנה").
2. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.
3. המבנה מהווה מגרש זמני מס' 5 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל) בשטח 514 מ"ר. מדובר במבנה ותיק צמוד קרקע, חד קומתי, בנוי בלוקים תחת גג אסבסט בשטח של 169.4 מ"ר (עפ"י תכנית בניה משנת 1978 שאותרה בתיק הבניין). לא אותר בתיק הבניין היתר להקמת המבנה.
4. רחוב הרכב הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב המסגר וסיומו ברחוב נחל איילון במזרח.
5. סביבת המקרקעין הקרובה מאופיינת בעיקרה במבני תעשייה, מוסכים ומשרדים. באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.
6. להלן תצלום אוויר של המקרקעין מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

התוכן

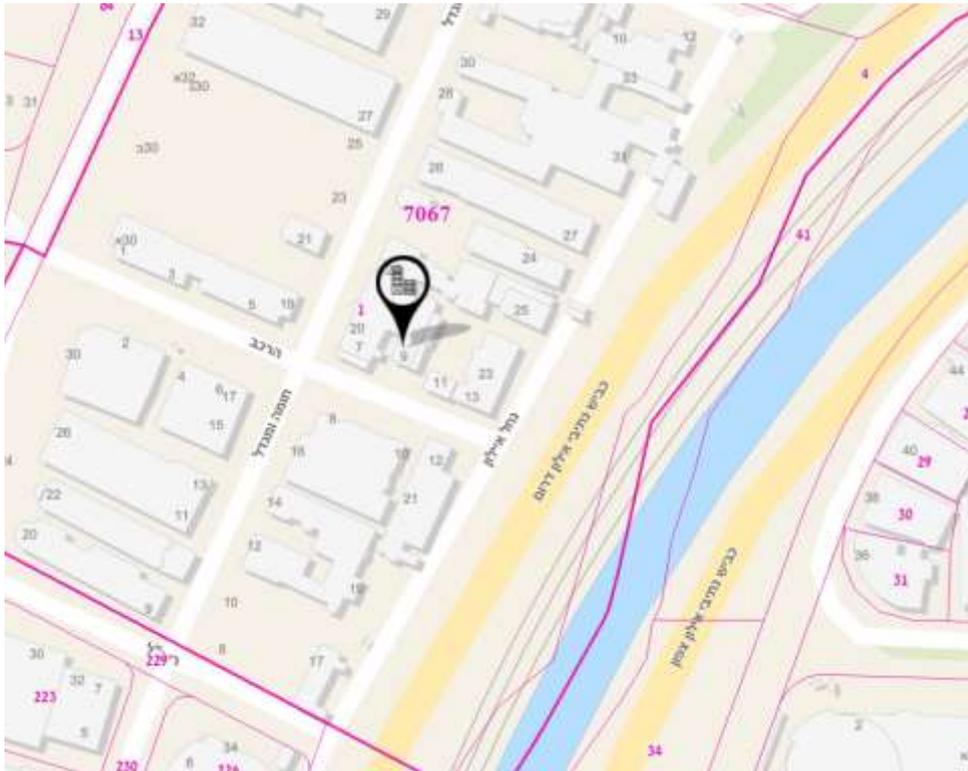
- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

מס' החלטה

26/06/2024
2 - - 0009-24



להלן מיקום החלקה במפת הסביבה הקרובה:



להלן מיקום המגרש במפה טופוגרפית מיום 03.03.2024:



חישוב יעודי הריב					
מגרש		חביע 4113		תביע 1205	
מס' תא	יעוד	שטח	מס' תא	יעוד	שטח
5/1	דרך מוצעת	204	5/2	תכנון בעתיד	310
	סה"כ	204		סה"כ	310

הערה:
מגרש 5/1 יעוד קודם לתכנית 4113
שטח לתכנון בעתיד עפ"י תב"ע 1205

מקרא :

-  דרך מוצעת לפי תביע 4113
-  דרך ו/או טיפול נופי לפי 4113
-  תכנון בעתיד לפי תביע 1205
-  דרך קיימת לפי תביע 1205
-  דרך ו/או טיפול נופי לפי תביע 1205

מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב-יפו
מקום : תל אביב
גוש : 7607
חלקה : 1
מגרש : 5 שטח : 514 מ"ר

מפה טופוגרפית
קנ"מ : 1:250

הוכן עבור: עיריית תל אביב

- מקרא :
- 6538 גבול ומספר גוש
 - 82 גבול ומספר חלקה לפי גוש
 - 5 גבול ומספר מגרש
 - 1205 גבול ומספר תב"ע
 -  גבול ומספר תא שטח

הערות:
1. גבהים וקואורדינטות קשורים לרשת ארצית בנק' GPS 4952WR-4954WR
2. הגבהים בסוגריים (18.98) הם גבהים על קירות, גדרות וכבלי חשמל
3. רקע גושים לפי תצ"ר שלנו ZR10349

מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על ידי מודד מוסמך, כאמור לעיל, עולה בין היתר, כדלקמן:

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כולל בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מצב תכנוני :

מצב קודם :

7. תכנית 50 פורסמה למתן תוקף בע"ר 1501 ביום 19.12.1940. התכנית מסווגת את הנכס כאזור תעשייה, אשר שטחה המינימלי לבניה נקבע ל-500 מ"ר.
 8. תכנית E פורסה למתן תוקף בי.פ. 765 ביום 17.07.1941. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעשייה.
 9. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 ביום 20.06.1969. התכנית מתירה באזורי תעשייה בניה בשיעור כולל של 200% משטח המגרש ובכל קומה עד 40% (סה"כ 5 קומות ועד 17 מטרים). בכל אזורי התעשייה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.
 10. תוכנית 1205 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024):
- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"רף כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כולל

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

בתחום תכנית 4113. עפ"י תכנית 1205 שטח כאמור מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד. ציון כי יתרת שטח המגרש (310 מ"ר) מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד.

בהתייחס לשטח לתכנון בעתיד הועדה המקומית רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפרעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תוכנית מפורטת, שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לוועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התוכנית.

11. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 3275 ביום 28/11/85, נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בהתאם לתנאים והוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף עד 100% משטח המגרש וקומת מרתף תחתונה בבניין. לפחות מחצית משטח המרתפים יועדו לחניה ולשטחי שירות וביתרת השטח ניתן לעשות שימוש לאחסנה.

12. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.2001. מטרת התכנית, בין היתר, להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

התכנית מתירה באזורי תעשייה הרחבת שימושים למשרדים ובנוסף יותר סחר סיטונאי ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים. כמו כן יותרו שימושים למוסדות ציבוריים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מועדוני ספורט, אולמות שמחה ומבני חניה. כן יותרו כל שימושי התעשייה והמלאכה. בנוסף, נקבעו הוראות בדבר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

13. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18.3.2003. התוכנית קובעת הוראות חדשות בנושא המרתפים. בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומות המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מ'. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים, בתנאים הקבועים בתכנית.

14. תכנית כוללנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

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

בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם תכנון 602. התכנית מסווגת את סביבת הנכס כ"אזור תעסוקה מטרופוליני" וכ"דרך מהירה ודרך פרברית מהירה". בהתאם לנספח העיצוב העירוני, מספר הקומות הינו מעל 40 קומות. באזור תעסוקה מטרופוליני, יותרו השימושים המפורטים במקבצי השימושים, כולם או חלקם, כדלקמן: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

מקבצי שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יוותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

תכנית הבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכח התכנית. רח"ק מוגדר בתכנית כיחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן. רח"ק מירבי מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו. רח"ק בסיס מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

מצב חדש:

15. תכנית תא/4113 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8145 מיום 11.3.2019. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024):

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מטרת התוכנית –

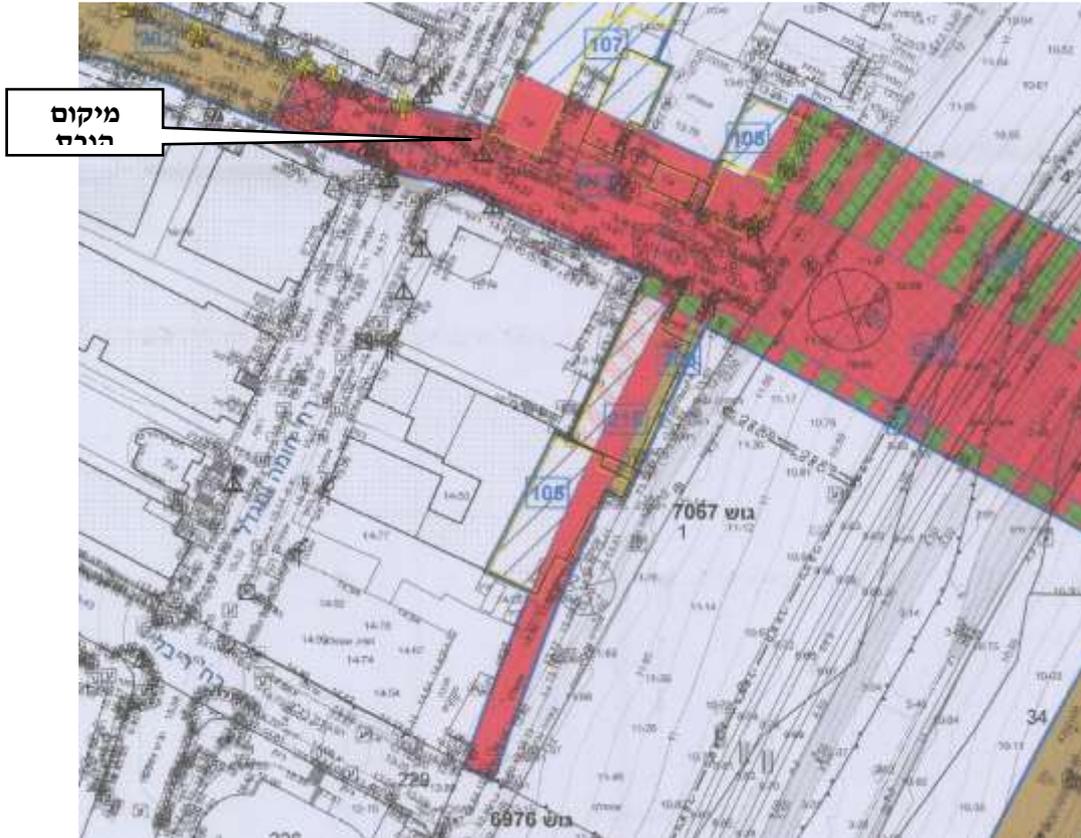
- הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב עד 50 מ' ויכלול, בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.
- שינו מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

עיקרי הוראות התוכנית –

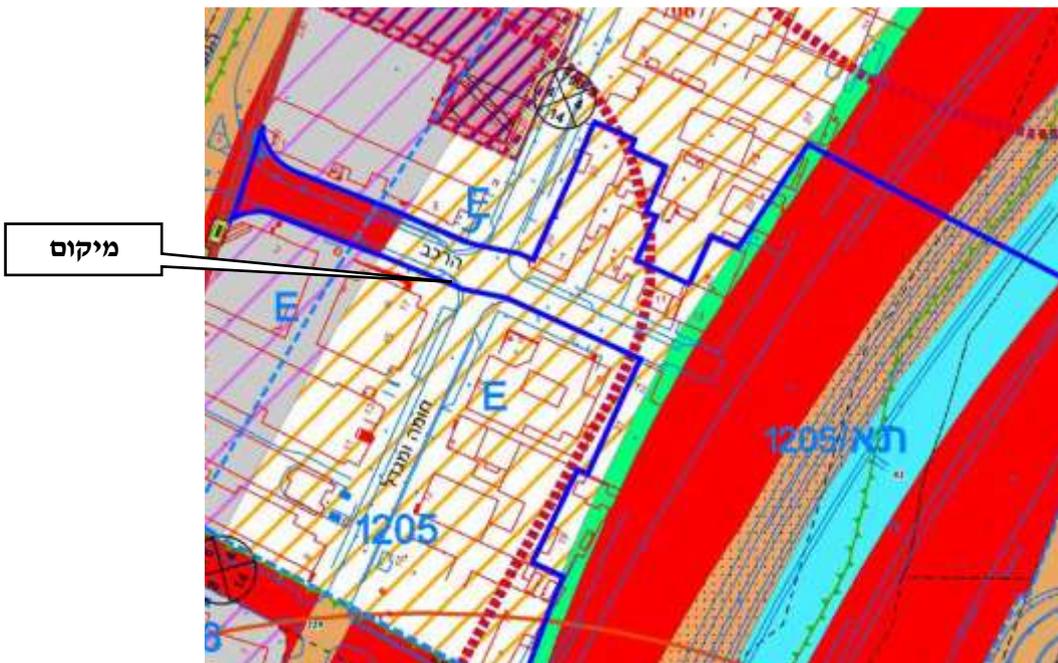
- שינו יעוד הקרקע מ"דרך", "אזור תכנון בעתיד", "חניה ציבורית", "דרך משולבת מוצעת", שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך", שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "אזור תעסוקה", "נחל/תעלה/מאגר מים" ו-"שטח הרכבת" ל-"דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו-"ייעוד מאושר לפי תוכנית אחרת".
- קביעת תחומי "גשר/מעבר עילי", "מנהרה/מעבר תחתי", ו-"זיקת הנאה".
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאות למבנה דרך בתחום בו קובעת התכנית הוראות מפורטות.
- קביעת הוראות לבינוי, מבנה דרך, תכנית, פיתוח, הנחיות סביבתיות, תשתיות והוראות מיוחדות ב'.
- קביעת כללים להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
- הריסת מבנים.

בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית קובע כי בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים הקיימים במיועדים להריסה.

להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מוצע:



להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מאושר:



רישוי

- מעיון בתיק הבניין המצוי בארכיון האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנדון.
- בתיק הבנין אותרה תכנית חתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל משנת 1978 לתוספת בניה

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 0009-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

למבנה חד קומתי ממנה עולה כי שטח הנכס הינו 169.4 מ"ר לאחר תוספת בניה.

- יצוין כי בתיק הבנין אותרה בקשה לקבלת היתר מיום 25.08.1978 לצורך תוספת בניה בנכס שבנדון, אולם בקשה זו לא אושרה.

מצב קנייני:

16. להלן עיקרי פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19.08.2021:

7067	גוש :
1	חלקה :
59,258	שטח החלקה הרשום (מ"ר) :
בעלויות וחכירות שונות, בניהן : בעלות לטובת זלוטניק רפאל (257/118516) בעלות לטובת זלוטניק פרץ שרון (257/237032) בעלות לטובת זלוטניק נעה (257/237032) בעלות לטובת זלוטניק רחל (257/118516) בעלות לטובת זלוטניק יעקב (257/355548) בעלות לטובת זלוטניק יצחק (257/355548) בעלות לטובת זלוטניק אברהם דוד (257/355548)	זכויות :

הערה:

לא הוצג בפנינו הסכם רכישה ו/או אישור מאת רשות מקרקעי ישראל בהתייחס לזכויות התובעים בנכס שבנדון (מגרש מס' 5), יחד עם זאת יש לתובעים בעלות בחלקים בהתאם לנסח רישום המקרקעין כפי שעולה גם ממסמכי תיק הבנין במגרש זמני מס' 5. כמו כן לא מצאנו התייחסות לנושא זה בחוות הדעת מטעם שמאי התובעים.

17. ביום 27.01.2022 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך זכויות התובעים במקרקעין, והיא נתמכת בחוות דעת שמאית ביחס לרחוב הרכב 9 מיום 16.03.2021 מאת שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן: "חוות דעת שמאי התובעים").

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין אישור תכנית 4113 בגין צמצום שטחי הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים. לטענת שמאי התובעים כאילו אין לקחת בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את תכנית 1205 שחלה על הנכס, לגישתו שווי המצב הקודם במקרה דנן נגזר מאישורה של תכנית 5000.

18. הוועדה המקומית פנתה לשמאים ה"ה רחל פרנקו וניסן פרנקו (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בנוסף, הוועדה המקומית פנתה למודד מוסמך על מנת שיערוך מפה טופוגרפית למגרש הנדון. בחוות הדעת השמאית בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 4113 על ערכי מקרקעי התובעים, וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי התכנית גרמה לירידת ערך במקרקעי התובעים בסך של 675,840 ₪ נכון למועד הקובע (להלן: "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית").

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - - 24-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

19. כפי שיפורט להלן, יש לקבל באופן חלקי את התביעה והכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובחוות הדעת המשפטית דנן.

התייחסות משפטית לתביעה

שגה שמאי התובעים עת לא התייחס במסגרת תחשיבו לתכנית 1205 במצב הקודם לתכנית 4113

20. בהתאם להלכה הפסוקה, 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.

21. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות במקרקעין התובעים בטרם אושרה התכנית.

22. למרות זאת, בחוות דעת שמאי התובעים קיימים פגמים בתיאור המצב התכנוני הקודם מאחר ששמאי התובעים אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיבו את תכנית 1205 אשר הינה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

23. נראה כי לעמדת שמאי התובעים אין להתייחס לתכנית 1205 כחלק מהמצב התכנוני הקודם. לפי גישתו תכנית 5000 חלה על הנכס הנדון ומאפשרת כאילו בניה ברח"ק מרבי עד 12.8 בבניה עד 40 קומות מעל קומת קרקע. לפיכך שמאי התובעים מביא בחשבון בתחשיב הפיצוי שינוי יעוד של שטח מדוד בגבולות ה-203 מ"ר אשר יוערך בהתאם להוראות התכנית המאפשרת בניה עד לרח"ק של 12.8 (בניכוי הפחתות מטלות ותועלות ציבוריות לטובת קבלת רח"ק מרבי והיטל השבחה) לעומת השווי המתקבל בהתאם לתכנית 4113 בייעוד החדש.

24. אין לקבל טענות אלו מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן:

24.1. תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס מאזור תעשייה לאזור לתכנון בעתיד.

24.2. בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין החלקה דנן, תכנית 1205 היא תכנית שרירה וקיימת על כל הוראותיה והייעודים הקבועים בה והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם בחלקה.

24.3. גם בשומות מכריעות שנערכו בחלקה נקבע כי תכנית 1205 היא המצב התכנוני הקודם. ראו למשל: שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדס ברח' חומה ומגדל 19, חלקה 1 בגוש 6067.

24.4. יתירה מזאת, בהתאם לתשריט תכנית 4113 – מצב מאושר, שהוא מהווה את המצב הקודם לתכנית, מסומנים הייעודים במקרקעין בהתאם לתכנית 1205.

25. משכך, קביעת שמאי התובעים ולפיה תכנית 1205 אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, הינה קביעה שגויה וחסרת כל בסיס.

26. בנוסף, יצוין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר הנ"ל, בשטח המסומן לאזור לתכנון בעתיד לא חלות תכניות 1043א, ע' וע'1.

שגה שמאי התובעים עת התייחס במצב התכנוני הקודם לזכויות מכוח תכנית 5000

27. לטענת שמאי התובעים תכנית 4113 גרמה כביכול לאובדן זכויות בניה בנכס עפ"י הקבוע בתכנית 5000. יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

28. תכנית 5000 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.

29. 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.

30. בנוסף, כפי שנקבע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית 5000, 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 ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000.

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

32. משכך, תכנית 5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיים וודאיות.

33. 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 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

34. הנה כי כן, תכנית 5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות מאחר ונדרש הליך של אישור של תכנית מכוחה. לכן, הזכויות מכוחה אינן חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

35. שמאי התובעים מתייחס בחוות דעתו לתכנית 4092, דא עקא עסקינן בתכנית בהכנה שלא הבשילה ולא מדובר בפוטנציאל תכנוני שיש להתחשב בו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בסוגיה זו במסגרת בר"מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020).

36. לפיכך, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בגין אבדן זכויות מתכנית 5000 לעת אישורה של תכנית 4113.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית

4113

37. בהתאם לפסיקה, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

38. למרות זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתכנית 4113.

39. במצב התכנוני החדש תכנית 4113 מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 3.3.2024):

- מגרש מס' 5 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (204 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

40. מעיון בדברי ההסבר לתכנית 4113 עולה כי התכנית נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המערב המתפתח לאורך נתיבי איילון באמצעים הבאים:

- הקמת "גשר השלושה" – גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 01899-2022
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

איילון, בין הרחובות הרכב והשלושה בתל אביב יפו. הגשר יכול רצועה של דרך ו/או טיפול נופי בנוסף על נתיבי התנועה, השבילים ורצועות ההליכה. הגשר החדש יוצר חיבור נוסף בעיר בין מזרח למערב.

- שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט.

41. שמאי התובעים אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה ובכלל זה לאלמנטים המשביחים אשר התאפשרו מכוחה של תכנית 4113.

42. יש לציין כי פרויקט גשר השלושה עתיד להוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה המטרופוליטנית אלא גם ברמה המקומית עבור רווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

43. זה המקום לציין כי התובעים בעצמם טענו בהליכי ההתנגדות לתכנית כי הגשר שייבנה עתיד דווקא להואיל לשיפור הגישה לנכסים, לרבות אלו של התובעים כדלקמן:

"בעיקרון המתנגדים רואים בעין יפה את הקמת הגשר ומברכים על פיתוח הדרך בדרך בסמוך למקרקעין שלהם כמפורט בתכנית. הגשר יחבר את רחוב הרכב עם רחוב השלשה ויאפשר בכך תנועה טובה יותר בין שני צידי כביש 20 האילון. הגשר יחבר את האזור ממזרח לאילון עם זה שבמערבו ישפה בכך את הנגישות לנכסים באזור, לרבות אילו של המתנגדים."

התנגדות התובעים לתכנית מצ"ב ומסומנת נספח 1.

44. מכאן כי יש לדחות הנחות שגויות אלו של שמאי התובעים בחוות דעתו.

45. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113, נוצרו עם אישורה של התכנית.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את תרומת השווי במצב החדש לשטחים

שביעוד דרך

46. בהתאם לדין ולפסיקה, בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד לייעוד הציבורי; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם לייעוד החדש.

47. דא עקא, שמאי התובעים אינו מביא בחשבון בכלל תרומת שווי במצב החדש לשטחים בייעוד דרך ומתייחס אליהם כאילו אין להם שווי בכלל. אין מקום לקבל עמדה זו הסותרת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל.

סוף דבר

48. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.

49. 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

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 9 - תיק 2022-01899
2 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

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 ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 675,840 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעה בסך 7,830,000 ₪ בגין אישור תכנית 4113. הנזקים הנטענים נובעים משינוי ייעוד של שטח מדוד של כ-203 מ"ר המסומן בהתאם לתכנית בייעוד דרך. התובע טוען כי ייעודו של שטח זה במצב הקודם הינו תעסוקה ומשרדים מכוח תכנית 1043א, בתוספת פוטנציאל לזכויות מכוח תכנית 5000. לעמדתנו, מדובר בשטח שהיה מסומן במצב הקודם לתכנית 4113 בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", מכוח תכנית 1205 ומייעוד זה יש לגזור את תשלום הפיצויים. כמפורט בחוות הדעת שלפניכן, הזכויות מכוח תכנית 5000 אינן זכויות קונקרטיות, ולפיכך לא ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין. בנוסף לכך, התובע מתעלם מהאלמנטים המשביחים של תכנית 4113, כגון: צמצום בעומסי התנועה ושיפור הנגישות לרחוב בו ממוקם הנכס נשוא התביעה. אנו מבקשים מהוועדה לקבל חלקית את תביעת הפיצויים בסכום כולל של 675,840 ₪. מיטל להבי: למה מקבלים את עמדתו. יובל בנקיר: כי לוקחים לו 200 מ"ר. מיטל להבי: למה השינוי של היעוד מוסיף ערך יובל בנקיר: אין מחלוקת כי המקרקעין לאחר אישור תכנית 4113 נמוך משווי המקרקעין טרם התכנית ולכן הבאנו המלצה לשלם כי אנחנו סבורים שיש פה ירידת ערך. לאחר אישור התכנית שווי לקרקע לתכנון בעתיד גבוה יותר משום שהנגישות למגרש עצמו עלתה. גשר השלושה מייצר נגישות והופך את המגרש שיושב על נחל איילון עם קושי לנגישות למגרש יותר נגיש. לכן כשווי קרקע לתכנון בעתיד אחרי אישור גשר השלושה לעמדת השמאים שלנו, השווי למטר גבוה בכ 1000, 1500 ₪. ליאור שפירא: מאשרים פה אחד

בישיבתה מספר 0009-24' ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 675,840 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
2021-04894 - רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	3 - 0009-24

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
רחוב הרכב מס' 11-13 – תיק 2021-04894

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי.
 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 05/05/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 4113.
 בישיבתה מספר 0013-22 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1

כתובת: רחוב הרכב מס' 11-13

תובעים: אנגלנדר אברהם, אנגלנדר אריה, תעשיית מבלטים אנגלנדר יוסף בע"מ ו- אנגלנדר מבלטים ומוצרים בע"מ.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

₪ 28,100,000

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

3. ירידת ערך הקרקע של שטח מדוד של כ- 688 מ"ר המסומן ביעוד דרך.
4. צמצום שטחי הבנייה לתעסוקה/משרדים ומגורים.
5. לאחר סימון חלק מהמגרש לדרך נותר מגרש לא רגולרי שצורתו מקשה על היתכנות מימוש זכויות בניה בו.

תקציר חוות דעת שמאיות הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 4, 7 ו-8 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067. יצוין כי מגרש מס' 9 אשר צוין בחוות דעת שמאי התובעים ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

על מגרשים מס' 7 ו-8 קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמועדון פאב (רח' הרכב 13). על מגרש מס' 4 קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש כמחסן (רח' הרכב 11) - לגביו לא נמצא היתר בניה.

במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס שבנדון תכנית 1205. התכנית מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
 - מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.
 - מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך.
 - מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.
- במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):
- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

שמאי התובע טוען כי תכנית 4113 גרמה לאובדן זכויות בניה בנכס שבנדון עפ"י הקבוע בתכנית תא/5000. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת החלטות וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000 אינן במעמד של זכויות מוקנות ואף לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. משכך, אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. ראו החלטת ועדת הערר בערר 92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, ערר 1037-03-19 **אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** וערר 9009/0622 **יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

יצוין כי שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה. פרויקט גשר השלושה יוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

שמאי התובעים סבור כי החלק שנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר מגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. טענה זו אין לקבל. טענתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא ללא כל ביסוס או אסמכתא הן לגבי מהות ההפחתה והן לגבי גובה ההפחתה. עפ"י חוות דעת שמאי התובעים השטח הנפגע המדוד לכאורה הינו 688 מ"ר וכי לטענתו המגרשים מסווגים ביעוד שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1205. **טענה זו אינה נכונה**. בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023 עולה כי:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מתוך לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

שמאי התובעים אינו מציג את המצב התכנוני הנכון במסגרת חוות דעתו, כאשר חלק מהשטחים מיועדים לדרך/שצ"פ צמוד דרך כבר במצב הקודם:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יובהר כי מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על-ידי מודד מוסמך יתרת המגרש מהווה שטח רגולרי דמוי מלבן.

- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ-165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ-7 מ"ר מסווג ביעוד דרך. יוצא אפוא כי השינוי בצורת המגרש נוצרה כבר במצב הקודם ולפיכך יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים.

- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.

- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מתוך לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

יתרה מכך, לגישתנו אין להביא בחשבון הפחתה בשווי לחלק שנוותר, זאת לאור העובדה כי אין כל הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח הנוותר ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה היוצרת פגיעה בשווי המגרש.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך. גישה זו סותרת פסיקה ענפה לפיה נקבע כי בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי היעוד; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם ליעוד החדש. ראו בענין זה פסיקת בית המשפט העליון בע"א 474/83 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי.

להלן פירוט תחשיב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

שווי מצב קודם:

שווי ביעוד שצ"פ הכלול בדרך, מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינו בגבולות 8,000 ₪. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 800 ₪.

מגרש מס' 4:

מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	3 - - 0009-24

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
514	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	4,112,000 ₪
סה"כ			4,112,000 ₪

מגרש מס' 7:

מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
203	שצ"פ הכלול בדרך	800 ₪	162,400 ₪
69	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	552,000 ₪
71	דרך קיימת	800 ₪	56,800 ₪
165	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	1,320,000 ₪
7	דרך	800 ₪	5,600 ₪
סה"כ			2,096,800 ₪

מגרש מס' 8:

מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך מוצעת. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.

מגרש מס' 9:

מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

סה"כ שווי מצב קודם: 6,208,800 ₪

שווי מצב חדש:

שווי ביעוד דרך מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה. השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 8,000 ₪ ובהתחשב בתוספת שווי של כ- 30% עקב שיפור הנגישות התנועתית והיתרונות בפרויקט גשר השלושה שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" במצב החדש מוערך בגבולות 10,400 ₪. שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 1,040 ₪.

מגרש מס' 4:

מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	3 - - 0009-24ב' - 3

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
206	דרך מוצעת	1,040 ₪	214,240 ₪
308	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	3,203,200 ₪
סה"כ			3,417,440 ₪

מגרש מס' 7:

מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד דרך.

תחשיב:

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
139	דרך/טיפול נופי	1,040 ₪	144,560 ₪
204	דרך מוצעת	1,040 ₪	212,160 ₪
165	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	1,716,000 ₪
7	דרך	1,040 ₪	7,280 ₪
סה"כ			2,080,000 ₪

מגרש מס' 8:

מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך מוצעת. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב הקודם, ללא שינוי.

מגרש מס' 9: מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

סה"כ שווי מצב חדש: 5,497,440 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם:	6,208,800 ₪
שווי מצב חדש:	5,497,440 ₪
ירידת ערך:	711,360 ₪

תקציר חוות דעת עורכות הדין מיכל זיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), אשר הגישו אברהם אנגלנדר ת.ז. 051212132, אריה אנגלנדר ת.ז. 0054011762, חב' תעשיות מבלטים אנגלנדר בע"מ ח.פ. 510203698, אנגלנדר מבלטים ומוצרים (1980) בע"מ ח.פ. 510847015 (להלן – "התובעים"), ביחס לזכויותיהם בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' הרכב 11 ו-13 בתל אביב-יפו (להלן – "המקרקעין") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית תא/4113 – גשר השלושה (פורסמה למתן תוקף ביום 11.3.2019, י.פ. 8145) (להלן – "תכנית 4113").

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב (להלן - "הוועדה המקומית", "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית"), המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

רקע עובדתי ותכנוני רלוונטי

50. המקרקעין מושא התביעה ממוקמים מדרום לרחוב בית עובד ומצפון לרחוב ריב"ל, ממערב לרחוב המסגר וממזרח לנתיבי איילון בעיר תל אביב-יפו. על המקרקעין קיימים 2 מבנים ותיקים חד קומתיים (להלן – "המבנים").

51. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.

52. המבנים מהווים מגרשים

זמניים מס' 4, 7, 8 (עפ"י

הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל). על

המגרשים קיימים שני מבנים ותיקים חד קומתיים: ברח'

הרכב 11 – קיים מבנה חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם

גג אסבסט המשמש כמחסן. ברח' הרכב 13 – קיים מבנה

חד קומתי ותיק בנוי בלוקים עם גג אסבסט המשמש

כמועדון פאב.

53. רחוב הרכב הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו ברחוב

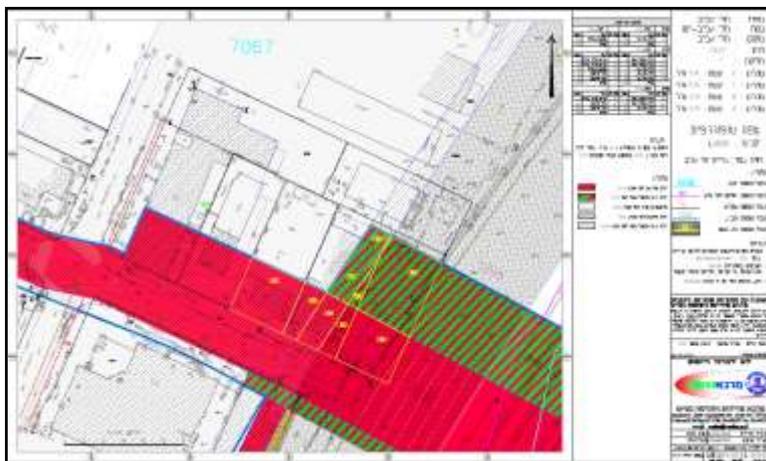
המסגר וסיומו ברחוב נחל איילון במזרח.

54. סביבת המקרקעין הקרובה

מאופיינת בעיקרה במבני תעשייה, מוסכים ומשרדים.

באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

55. להלן תצלום אוויר של



	חלקה 4113
	חלקה 4114
	חלקה 1205
	חלקה 1206
	חלקה 1207

מחוז : תל אביב	
נפה : תל אביב-יפו	
מקום : תל אביב	
גוש : 7607	
חלקה : 1	
מגרש : 4	שטח : 514 מ"ר
מגרש : 7	שטח : 515 מ"ר
מגרש : 8	שטח : 519 מ"ר
מגרש : 9	שטח : 515 מ"ר
מפה טרופוגרפית	
קנ"מ : 1:250	
חוב עבוד : עיריית תל אביב	

המקרקעין מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב :



הטופוגרפית שנערכה
כאמור לעיל, עולה בין

מעיון במפה
על-ידי מודד מוסמך,
היתר כדלקמן:

- מגרש מס' 4 הינו 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113 ומסווג כדרך מוצעת.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113: 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ו- 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית 4113: 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ו- 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- יצוין כי לגבי מגרש 8 המודד הוסיף הערה לפיה הופקע בפועל ממגרש 8 שטח של 91 מ"ר עבור דרך לפי תב"ע 1205 בתחום גבול תכנית 4113.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית 4113.

מצב תכנוני:

מצב קודם:

- 56. תכנית 50 פורסמה למתן תוקף בע"ר 1501 ביום 19.12.1940. התכנית מסווגת את הנכס כאזור תעשייה, אשר שטחה המינימלי לבניה נקבע ל-500 מ"ר.
- 57. תכנית E פורסה למתן תוקף בי.פ. 765 ביום 17.07.1941. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעשייה.
- 58. תכנית 1043 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 ביום 20.06.1969. התכנית מתירה באזורי תעשייה בניה בשיעור כולל של 200% משטח המגרש ובכל קומה עד 40% (סה"כ 5 קומות ועד 17 מטרים). בכל אזורי התעשייה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.
- 59. תוכנית 1205 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024): בהתייחס לשטח לתכנון בעתיד הועדה המקומית רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפרעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תוכנית מפורטת, שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לוועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התוכנית.
- 60. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3275 ביום 28/11/85, נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בהתאם לתנאים והוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף עד 100% משטח המגרש וקומת מרתף תחתונה בבניין. לפחות מחצית משטח

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

המרתפים יועדו לחנייה ולשטחי שירות וביתרת השטח ניתן לעשות שימוש לאחסנה.

61. תכנית 1043 אפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.2001. מטרת התכנית, בין היתר, להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

התכנית מתירה באזורי תעשייה הרחבת שימושים למשרדים ובנוסף יותר סחר סיטונאי ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים. כמו כן יותרו שימושים למוסדות ציבוריים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מועדוני ספורט, אולמות שמחה ומבני חניה. כן יותרו כל שימושי התעשייה והמלאכה. בנוסף, נקבעו הוראות בדבר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

62. תכנית 1/ע אפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18.3.2003. התוכנית קובעת הוראות חדשות בנושא המרתפים. בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומות המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מ'. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים, בתנאים הקבועים בתכנית.

63. תכנית כוללנית תא/5000 אפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בסעיף 2.4.1 בתכנית תא/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.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם תכנון 602. התכנית מסווגת את סביבת הנכס כ"אזור תעסוקה מטרופוליני" וכ"דרך מהירה ודרך פרברית מהירה". בהתאם לנספח העיצוב העירוני, מספר הקומות הינו מעל 40 קומות. באזור תעסוקה מטרופוליני, יותרו השימושים המפורטים במקבצי השימושים, כולם או חלקם, כדלקמן: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

מקבצי שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים שחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו.

תכסית הבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכח התכנית. רח"ק מוגדר בתכנית כיחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש שהגדרתו להלן. רח"ק מירבי מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

רח"ק בסיס מוגדר כרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

מצב חדש:

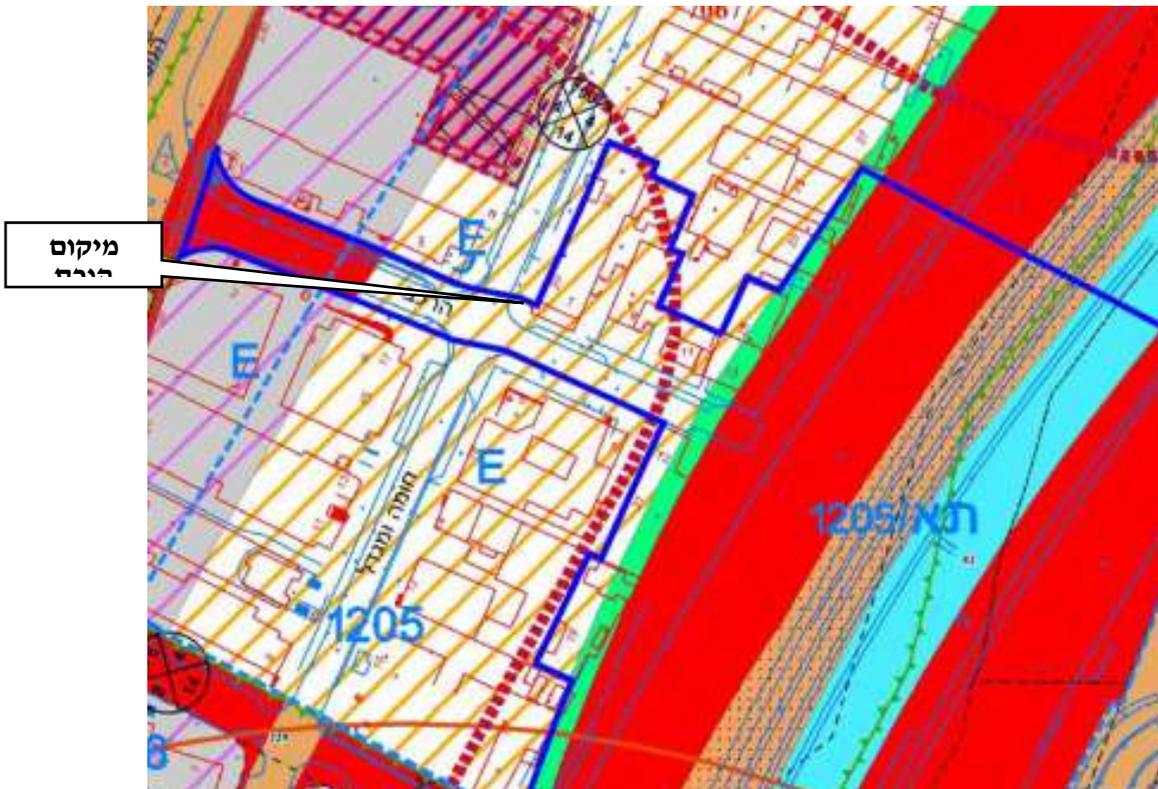
64. תכנית תא/4113 – אפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8145 מיום 11.3.2019. התכנית מסווגת את

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24'ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

- המגרש שבנדון (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסך מיום 03.03.2024):
- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.
 - מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
 - מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
 - מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.
- מטרת התוכנית –
- הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב עד 50 מ' ויכלול, בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.
 - שינו מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.
- עיקרי הוראות התוכנית –
- שינו יעוד הקרקע מ"דרך", "אזור תכנון בעתיד", "חניה ציבורית", "דרך משולבת מוצעת", שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך", שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "אזור תעסוקה", "נחל/תעלה/מאגר מים" ו-"שטח הרכבת" ל-"דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו-"יעוד מאושר לפי תוכנית אחרת".
 - קביעת תחומי "גשר/מעבר עילי", "מנהרה/מעבר תחתית", ו-"זיקת הנאה".
 - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאות למבנה דרך בתחום בו קובעת התכנית הוראות מפורטות.
 - קביעת הוראות לבינוי, מבנה דרך, תכסית, פיתוח, הנחיות סביבתיות, תשתיות והוראות מיוחדות ב'.
 - קביעת כללים להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
 - הריסת מבנים.
- בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית קובע כי בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים הקיימים במיועדים להריסה.
- להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מוצע:



להלן העתק החלק הרלוונטי מתשריט התכנית – מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

רישוי

מעיון בתיק הבנין המצוי בארכיון האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, נמצאו בין היתר המסמכים הבאים:

65. היתר מס' 1015 מיום 20.3.1979 להוספת אולם תעשייה (הניתן לפירוק מפלטות בטרומ) לבנין קיים בן קומה אחת כפוף להתחייבות מיום 31.12.1978.
להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:
 ק. קרקע: 134.59 מ"ר קיים + 71.2 מ"ר מבוקש – סה"כ שטח המבנה לאחר התוספת הינו 205.79 מ"ר (רח' הרכב 13).

66. היתר מס' 4-79 מיום 27.8.1981 לתוספת אולם תעשייה לבנין קיים בן קומה אחת.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:

ק. קרקע: 205.79 מ"ר קיים + 51.2 מ"ר מבוקש – סה"כ שטח המבנה לאחר התוספת הינו 256.99 מ"ר (רח' הרכב 13).

67. היתר מס' 14-5105 מיום 10.12.2014 לשימוש חורג לפאב- צריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2020

68. יצוין כי על מגרש מס' 4 (רח' הרכב 11) קיים מבנה חד קומתי ותיק עם גג אסבסט בשטח של כ- 48 מ"ר (עפ"י רישומי הארנונה) - לגביו לא נמצא היתר בניה.

מצב קנייני:

69. להלן עיקרי פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.05.2021:

7067	גוש:
1	חלקה:
59,258	שטח החלקה הרשום (מ"ר):
בעלויות וחכירות שונות, בניהן: בעלות לטובת אנגלנדר אריה (1445/592580 חלקים) בעלות לטובת א.י. אנגלנדר – מבלטים ומוצרים (1980) בע"מ (236/59258 חלקים) בעלות לטובת תעשיית מבלטים אנגלנדר יוסף בע"מ (514/59258 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אריה (435/118516 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אברם יצחק (289/118516 חלקים) בעלות לטובת אנגלנדר אברהם יצחק (435/118516 חלקים)	זכויות:

70. הועבר לעיונו העתק מהסכם מכר מיום 4.4.1985 בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין אברהם אנגלנדר ואריה אנגלנדר ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:
 "המגרשים": חלקת מקרקעין הידועה כחלקה 1 מגרש מס' 9 בגוש 7067 בשטח של 515 מ"ר, חלקת מקרקעין הידועה כחלקה 1 מגרש מס' 8 בגוש 7067 בשטח של 515 מ"ר.
 "הנכס": שטח מסוים של 370 מ"ר ממגרש מס' 9 בגוש 7067 חלקה 1, שטח מסוים של 65 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

ממגרש מס' 8 בגוש 7067 חלקה 1.

התמורה – 57,255,515 שקלים ישנים.

71. הועבר לעיוננו העתק מאישורי מס שבח מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

- בתאריך 12.12.1986 נרכשו 55/100 חלקים במגרש זמני 4 בחלקה 1 בגוש 7067, המהווים שטח של 288 מ"ר. **הערה:** מס' המגרש ושטחו רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 15.4.1996 נרכשו 45/100 חלקים במגרש זמני 4 בחלקה 1 בגוש 7067, המהווים שטח של 236 מ"ר. **הערה:** מס' המגרש ושטחו רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 27.8.2007 נרכשו 514/59258 חלקים בחלקה 1 בגוש 7067 – מגרש זמני 7. **הערה:** מס' המגרש והחלק הנמכר במקרקעין רשומים בכתב יד על גבי אישור מס השבח. יובהר כי לא הוצג בפנינו הסכם המכר בהתייחס לעסקה זו.
- בתאריך 4.4.1985 נרכשו 65 מ"ר ממגרש זמני 8 ו-370 מ"ר ממגרש זמני 8, בחלקה 1 בגוש 7067. לגבי עסקה זו יצוין כי הוצג בפנינו הסכם המכר, כמפורט לעיל.

72. ביום 05.05.2021 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך זכויות התובעים במקרקעין, והיא נתמכת בחוות דעת שמאית ביחס לרחוב הרכב 11 ו-13 מיום 16.03.2021 מאת שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן: "חוות דעת שמאי התובעים").

73. במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין אישור תכנית 4113 בגין: (א) צמצום שטחי הבניה לתעסוקה/משרדים ומגורים. לטענת שמאי התובעים כאילו אין לקחת בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את תכנית 1205 שחלה על הנכס, לגישתו שווי המצב הקודם במקרה דנן נגזר מאישורה של תכנית 5000. (ב) פגיעה ביתרה – מגרש לא רגולרי: שמאי התובעים טוען כי בעקבות סימון חלק מהמגרש לדרך, נותר מגרש לא רגולרי כאשר צורתו ושטחו הנותר כאילו מקשה ומשפיעה על היתכנות מימוש הזכויות.

74. הוועדה המקומית פנתה לשמאים ה"ה רחל פרנקו וניסן פרנקו (להלן: "שמאיי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בנוסף, הוועדה המקומית פנתה למודד מוסמך על מנת שיערוך מפה טופוגרפית למגרש הנדון. בחוות הדעת השמאית בחנו שמאיי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 4113 על ערכי מקרקעי התובעים, וקבעו, תוך התייחסות לטיעוניהם שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי **התכנית גרמה לירידת ערך במקרקעי התובעים בסך של 711,360 ₪ נכון למועד הקובע** (להלן: "חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית").

75. כפי שיפורט להלן, יש לקבל באופן חלקי את התביעה והכל כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובחוות הדעת המשפטית דנן.

התייחסות משפטית לתביעה

שגה שמאי התובעים עת לא התייחס במסגרת תחשיבו לתכנית 1205 במצב הקודם לתכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	3 - - 0009-24

4113

76. בהתאם להלכה הפסוקה, בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, (פורסם בנבו, 11.11.03); ע"א 6826/93 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט** (פורסם בנבו, 13.4.97)).

77. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות במקרקעין התובעים בטרם אושרה התכנית.

78. למרות זאת, בחוות דעת שמאי התובעים קיימים פגמים בתיאור המצב התכנוני הקודם מאחר ששמאי התובעים אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיבו את תכנית 1205 אשר הינה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

79. נראה כי לעמדת שמאי התובעים אין להתייחס לתכנית 1205 כחלק מהמצב התכנוני הקודם. לפי גישתו תכנית 5000 חלה על הנכס הנדון ומאפשרת כאילו בניה ברח"ק מרבי עד 12.8 בבניה עד 40 קומות מעל קומת קרקע. לפיכך שמאי התובעים מביא בחשבון בתחשיב הפיצוי שינוי יעוד של שטח מדוד בגבולות ה-688 מ"ר אשר יוערך בהתאם להוראות התכנית המאפשרת בניה עד לרח"ק של 12.8 (בניכוי הפחתות מטלות ותועלות ציבוריות לטובת קבלת רח"ק מרבי והיטל השבחה) לעומת השווי המתקבל בהתאם לתכנית 4113 בייעוד החדש.

80. אין לקבל טענות אלו מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן:

80.1. תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס מאזור תעשייה לאזור לתכנון בעתיד, ולשטח ציבורי פתוח הכלול בדרך וכן מסווגת חלק משטחי המגרשים ביעוד דרך קיימת.

80.2. בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין **החלקה דנן**, תכנית 1205 היא תכנית שרירה וקיימת על כל הוראותיה והייעודים הקבועים בה והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם בחלקה.

80.3. גם בשומות מכריעות שנערכו בחלקה נקבע כי תכנית 1205 היא המצב התכנוני הקודם. ראו למשל: שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדס ברח' חומה ומגדל 19, חלקה 1 בגוש 6067.

80.4. יתירה מזאת, בהתאם לתשריטת תכנית 4113 – מצב מאושר, שהוא מהווה את המצב הקודם לתכנית, מסומנים הייעודים במקרקעין בהתאם לתכנית 1205.

81. **משכך, קביעת שמאי התובעים ולפיה תכנית 1205 אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, הינה קביעה שגויה וחסרת כל בסיס.**

82. בנוסף, יצוין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר הנ"ל, בשטח המסומן לאזור לתכנון בעתיד לא חלות תכניות 1043א, ע' וע' 1.

שגה שמאי התובעים עת התייחס במצב התכנוני הקודם לזכויות מכוח תכנית 5000

83. לטענת שמאי התובעים תכנית 4113 גרמה כביכול לאובדן זכויות בניה בנכס עפ"י הקבוע בתכנית

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24'ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

5000. יש לדחות טענה זו מכל וכל.

84. תכנית 5000 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.

85. 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.

86. בנוסף, כפי שנקבע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית 5000, 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 ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000.

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

88. משכך, תכנית 5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיים וודאיות.

89. 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 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.

90. הנה כי כן, תכנית 5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות מאחר ונדרש הליך של אישור של תכנית מכוחה. לכן, הזכויות מכוחה אינן חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

91. שמאי התובעים מתייחס בחוות דעתו לתכנית 4092, דא עקא עסקינן בתכנית בהכנה שלא הבשילה ולא מדובר בפוטנציאל תכנוני שיש להתחשב בו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בסוגיה זו במסגרת בר"מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020).

92. לאור האמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בגין אבדן זכויות מתכנית 5000 לעת אישורה של תכנית 4113.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית

4113

93. בהתאם לפסיקה, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

94. למרות זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתכנית 4113.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

95. במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרשים שבנדון במס' יעודים (בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023):

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 139 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 204 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113: שטח של 258 מ"ר ביעוד דרך/טיפול נופי ושטח של 194 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

96. מעיון בדברי ההסבר לתכנית 4113 עולה כי התכנית נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המערב המתפתח לאורך נתיבי איילון באמצעים הבאים:

- הקמת "גשר השלושה" – גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי איילון, בין הרחובות הרכב והשלושה בתל אביב יפו. הגשר יכלול רצועה של דרך ו/או טיפול נופי בנוסף על נתיבי התנועה, השבילים ורצועות ההליכה. הגשר החדש יוצר חיבור נוסף בעיר בין מזרח למערב.
- שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט.

97. שמאי התובעים אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה ובכלל זה לאלמנטים המשביחים אשר התאפשרו מכוחה של תכנית 4113.

98. יש לציין כי פרויקט גשר השלושה עתיד להוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה המטרופוליטנית אלא גם ברמה המקומית עבור רווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

99. זה המקום לציין כי התובעים בעצמם טענו בהליכי ההתנגדות לתכנית כי הגשר שייבנה עתיד דווקא להואיל לשיפור הגישה לנכסים, לרבות אלו של התובעים כדלקמן:

"בעיקרון המתנגדים רואים בעין יפה את הקמת הגשר ומברכים על פיתוח הדרך בסמוך למקרקעין שלהם כמפורט בתכנית. הגשר יחבר את רחוב הרכב עם רחוב השלושה ויאפשר בכך תנועה טובה יותר בין שני צידי כביש 20 האילון. הגשר יחבר את האזור ממזרח לאיילון עם זה שבמערבו ישפה בכך את הנגישות לנכסים באזור, לרבות אילו של המתנגדים."

התנגדות התובעים לתכנית מצ"ב ומסומנת נספח 1.

100. מכאן כי יש לדחות הנחות שגויות אלו של שמאי התובעים בחוות דעתו.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - - 0009-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

101. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113, נוצרו עם אישורה של התכנית.

שגה שמאי התובעים עת קבע כי החלק הנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר

מגבלת בניה

102. שמאי התובעים סבור כי החלק שנותר מהמגרשים מהווה שטח לא רגולרי היוצר מגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. טענה זו אין לקבל.

103. כידוע, נטל השכנוע להוכחת טענה לפגיעה במקרקעין על-ידי תכנית מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו.

104. טענתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא ללא כל ביסוס או אסמכתא הן לגבי מהות ההפחתה והן לגבי גובה ההפחתה. עפ"י חוות דעת שמאי התובעים השטח הנפגע המדוד לכאורה הינו 688 מ"ר וכי לטענתו המגרשים מסווגים ביעוד שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1205. **טענה זו אינה נכונה**. בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 13.9.2023 עולה כי:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת.
- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

105. שמאי התובעים אינו מציג את המצב התכנוני הנכון במסגרת חוות דעתו, כאשר חלק מהשטחים מיועדים לדרך/שצ"פ צמוד דרך כבר במצב הקודם:

- מגרש מס' 4 הינו בשטח כולל של 514 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (206 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113 ומסווג כדרך מוצעת. יצוין כי יתרת שטח המגרש (308 מ"ר) מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד. יובהר כי מעיון במפה הטופוגרפית שנערכה על-ידי מודד מוסמך יתרת המגרש מהווה שטח רגולרי דמוי מלבן.
- מגרש מס' 7 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (343 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 203 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך, שטח של 69 מ"ר ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של 71 מ"ר ביעוד דרך קיימת. בהתייחס ליתרת שטח המגרש (172 מ"ר) יצוין כי שטח של כ- 165 מ"ר מסווג ביעוד שטח לתכנון בעתיד ושטח של כ- 7 מ"ר מסווג ביעוד

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

דרך. יוצא אפוא כי השינוי בצורת המגרש נוצרה כבר במצב הקודם ולפיכך יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים.

- מגרש מס' 8 הינו בשטח כולל של 519 מ"ר, כאשר חלק משטח המגרש (452 מ"ר) כלול בתחום תכנית תא/4113. שטח זה עפ"י תכנית 1205 מסווג ביעודים הבאים: שטח של 2 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ כלול בדרך ושטח של 450 מ"ר ביעוד דרך קיימת. יתרת שטח המגרש (67 מ"ר) מסווג ביעוד דרך. יצוין כי שטחים אלה סווגו ביעוד דרך גם במצב החדש, ללא שינוי.

- מגרש מס' 9 הינו בשטח כולל של 515 מ"ר – מגרש זה ממוקם מחוץ לקו הכחול ולפיכך אינו נכלל בתחום תכנית תא/4113 ואינו רלוונטי לחוות הדעת.

106. יתרה מכך, לגישת שמאי הוועדה המקומית אין להביא בחשבון הפחתה בשווי לחלק שנותר, זאת לאור העובדה כי אין כל הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח הנותר ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה היוצרת פגיעה בשווי המגרש.

107. שמאי התובעים מחשב את הפגיעה בחלק הנותר במגרש בהתבסס על זכויות בניה מכוח תכנית 5000 ומתעלם מהיעוד במגרש של תכנון בעתיד ומהעובדה כי נדרשת תכנית מפורטת (תכנית איחוד וחלוקה) לצורך מימוש זכויות בניה, וכן מתעלם מן העובדה כי לא מדובר במגרש נפרד אלא חלק מחלקה בגודל 63 דונם.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את תרומת השווי במצב החדש לשטחים שבייעוד

דרך

108. בהתאם לדין ולפסיקה, בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי ינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד ליעוד הציבורי; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם ליעוד החדש.

109. דא עקא, שמאי התובעים אינו מביא בחשבון בכלל תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך ומתייחס אליהם כאילו אין להם שווי בכלל. אין מקום לקבל עמדה זו הסותרת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל.

סוף דבר

110. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

111. 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.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894
3 - 0009-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 711,360 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

שי פטריאנו : הוגשה תביעה בסך 28,100,000 ₪ בגין אישור תכנית 4113. הנזקים הנטענים נובעים מירידת ערך של שטח מדוד של כ-688 מ"ר המסומן בהתאם לתכנית 4113 ביעוד דרך. התובע טוען כי ייעודו של שטח זה במצב הקודם הינו תעסוקה ומשרדים מכוח תכנית 1043א, בתוספת פוטנציאל לזכויות מכוח תכנית 5000. לעמדתנו, מדובר בשטח שהיה מסומן במצב הקודם לתכנית 4113 בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", מכוח תכנית 1205 ומייעוד זה יש לגזור את תשלום הפיצויים. כמפורט בחוות הדעת שלפנינו, הזכויות מכוח תכנית 5000 אינן זכויות קונקרטריות, ולפיכך לא ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין. בנוסף לכך, התובע מתעלם מהאלמנטים המשביחים של תכנית 4113, כגון : צמצום בעומסי התנועה ושיפור הנגישות לרחוב בו ממוקם הנכס נשוא התביעה. אנו מבקשים מהוועדה לקבל חלקית את תביעת הפיצויים בסכום כולל של 675,840 ₪. מלי פולישוק : למה כן מקבלים על מה בגלל ההפקעה על הפקעה לא משלמים 40%? חיים גורן : בשני המקרים חישבתם את השטח כאזור לתכנון בעתיד ואמרתם שלהוריד לדרך זה פחות מאשר ממסחר ותעסוקה להוריד לדרך. איך מחשבים? יובל בנקיר : אזור לתכנון בעתיד מביא בחשבון אזור לתכנון בעתיד כלומר מצב החוקי למגרשים זה היעוד אזור לתכנון בעתיד. השמאים שלנו ואחרים הגיעו לשווי מ"ר קרקע בייעוד שטח לתכנון בעתיד המגלם את היעוד הזה. הסקירה מתבססת על עסקאות. חיים גורן : אם שטח לתכנון בעתיד היה כולל יעוד דרך אז לא היה צריך לפצות אתה אומר שזה חלק מהענין. אבל אתם כן אומרים שיש כאן ירידה כלומר אתה מודה ששטח לתכנון בעתיד אמור להיות שטח מניב בין אם זה מסחר תעסוקה מגורים תעשייה. איך מחשבים אותו. יובל בנקיר : לא מניב כמו סחיר. שטח לתכנון בעתיד הוא ייעוד סחיר והוא אכן שווה יותר מדרך. לא בוחנים ממד ערכי בהיבט של נמוך וגבוה, אנחנו עשינו סקירה של עסקאות והגענו לשווי למ"ר באותו יעוד. השווי של מ"ר קרקע לתכנון בעתיד. הדרך במצב החדש באותם מגרשים בהן 4113 קבעה יעוד דרך הוא 10% והנימוקים של השמאים מפורטים. קבענו ששווי ממ"ר קרקע לתכנון בעתיד בהתאם לעסקאות לאותו נורמה תכנונית ובמצב החדש רק לאותם מטרים שתוכנית 4113 קבעה אותם ליעוד לדרך ושווים 10% לפיצויים במצב החדש. ראובן לדיאנסקי : ברצוני לציין כי יש שתי החלטות שהם זכאים לפיצוי. החלטה שניה שזה השווי שאין לנו את הדרך להעריך את השווי השמאי כי אני לא שמאי. חזקה עלינו שזה הסכום ואם מישהו חושב שהסכום קטן הוא ימצא אתה דרך לערר ולכן אפשר להתקדם אם ההנחות נכונות. חיים גורן : רציתי לדעת כיצד מתבצעת הערכה. הראלה אברהם אוזן : הוא ענה שהוא בדק עסקאות. מיטל להבי : בכל תוכנית היה יעוד כשהופכים שטח לתכנון בעתיד במסגרת מה אנחנו מכריזים על שטח לתכנון בעתיד. אודי כרמלי : זה נקרא תבע. וכל תבע היא עוברת ועדה ציבורית, אזור לתכנון בעתיד זה יעוד קרקע. ליאור שפירא : מאשרים את חו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
- רחוב הרכב מס' 11-13 - תיק 2021-04894	26/06/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113	3 - - 0009-24

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הוועדה ולהורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 711,360 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה 26/06/2024
- חלקות 39,41 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	4 - - 0009-24ב'

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש לבנייני ציבור – רח' ברנשטיין 1,5



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מבנה חינוך להשכלת מבוגרים	מגרש לבנייני ציבור	בשלמות	446.00	קק"ל (חכירה לעיריית תל אביב יפו)	39	6902
חצר המבנה		בשלמות	499.00		41	6902

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 1802 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2642 מיום 03/07/1980 י"ט תמוז תש"מ תב"ע תא/מק/צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/7/16 י"ב בתמוז התשע"ו.

מצב בפועל:

ברח' אדוארד ברנשטיין 1-7 מגרש לבנייני ציבור עליו בנוי מבנה חינוך להשכלת מבוגרים הידוע בשם "מרכז גורן גולדשטיין". המגרש כולל את חלקות 38 ו-40 בבעלות העירייה וחלקות 39 ו-41 בגוש 6902 אשר הוחכרו לעירייה ע"י קק"ל, הואיל והחכירה הסתיימה ועל המגרש חלה תכנית המאפשרת הפקעה, מומלץ להפקיע החלקות ולרשום אותן ע"ש העירייה.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 39, 41 בגוש 6902 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
6902 - חלקות 39,41 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	26/06/2024 4 - - '24-0009

אלי לוי : מדובר בהפקעה של שתי חלקות שהינם חלק ממרכז גורן גולדשטיין חלקות 39, 41 יעודם יהיה מבני ציבור ומבוקש להפקיע אותם על מנת שנוכל לאחד לכדי מגרש אחד וגם לעשות שינויים בבניה הקיימת.

בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע את חלקות 39, 41 בגוש 6902 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית המאושרת (26.06.24)

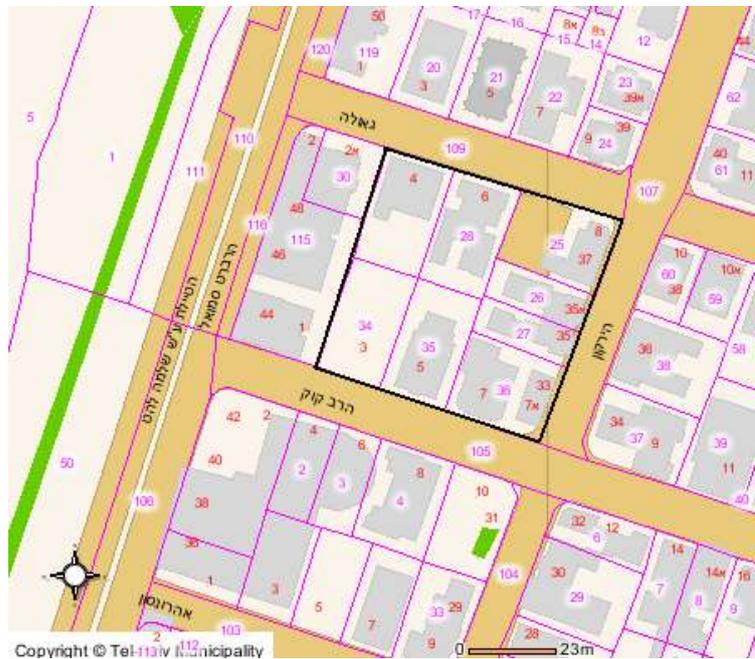
פרטי הבקשה מובאים בהמשך להצגת הדרפטים הקודמים בעניין תכנית זו:

דיון בהפקדת התכנית (22.02.2006):

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז'ר-רח' הירקון; צפ'ר-רח' גאולה; דר'ר-רח' הרב קוק; מע'- חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6914		25	
6914		26	
6914		27	
6914		28	
6914		29	
6914		34	
6914		35	
6914		36	

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדרי אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

התוכן	מס' החלטה
507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2) דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	26/06/2024 5 - 0009-24ב'

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 1-3 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.

הרחבת רח' הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר), לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם. התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות. יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. **איחוד החלקות** למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. **קביעת זכויות בניה** לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור 400% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ-3.1 דונם) ובשטח כולל של 12,550 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- מתוך סה"כ השטחים העיקריים 8785 מ"ר יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו-3765 מ"ר למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
3. **הגדרת בנין** של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
4. **הגובה המוצע והתפלגות השימושים:** קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
5. **מספר יחידות הדיור** המוצע למגורים: 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור: כ-75 מ"ר.
6. **קו בנין:** קדמי 0 לרח' הירקון ב-5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
7. **חניה:** מוצעת קומת חניה, טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 2006-ב-5):

חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו-50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי, מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון תא/3690 - 507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 24-0009

אדר' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית. היזם מבקש 200% בניה למגורים ו – 200% אחוזי בניה למלונאות. אלישע מבקש שחישוב זכויות הבניה יגזרו מהשטח ברוטו.

הועדה מחליטה (2.4.2008) :

- לאשר להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף להערות ותנאים הבאים :
1. שימוש מלא למלונאות בהיקף בניה של 450% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
 2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות : 60% למלון ו – 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
 3. תנאי לאישור התכנית אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור וולחוי"ף.
 4. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו 4.0 מ' לאחר הרחבת רח' הירקון.
 5. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ – 4 מ'.
 6. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
 7. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
 8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
 9. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
 10. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
 11. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.
 12. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.
- משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

דיון נוסף (30.01.2013) :

- בעלי הקרקע הנוכחיים רכשו את הקרקע לאחרונה, מפאת התמשכות תהליכי העברת הבעלויות, והעובדה כי עברו למעלה מ- 4 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, מובאת התכנית בשנית לאישור הוועדה המקומית.
- התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.
- בקשת בעלי הקרקע לפרוייקט בשתי חלופות :
- חלופה –א לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית ולשנות את החלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלון ומגורים ולהתאימה להחלטה קודמת מיום 22.02.2006, ולפיה חלוקת השימושים בתכנית יהיו 400% שטחי בניה עיקריים בחלוקה של 50% למלונאות ו – 50% למגורים לפי הפרוט הבא :
 1. פרוט קומות : קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה. סה"כ 21 קומות.
 2. גובה בניין עד 83 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- חלופה – ב לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלונאי בלבד לפי 450% שטחי בניה עיקריים, לפי הפרוט הבא :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

1. פרוט קומות : קרקע + 5 קומות מסד + קומת מעבר + 15 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה סה"כ 24 קומות.
2. גובה בניין עד 94 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

חוו"ד הצוות:

ממליצים לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית ולקדמה להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. חלופה שימוש מעורב - חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר (חובת הקמה בקומת הקרקע): בנוסף למפורט, 400 מ"ר שטחי מסחר + 30% שטחי שרות.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון.
 - פרוט קומות : קומת קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 21 קומות.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
 - רוחב קומת מגדל מקסימלית 25 מ'.
 - תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
 - יסומן תחום איתור למיקום מגדל.
2. חלופה ב שימוש מלונאי בלבד – חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - 450% שטחי בניה למלונאות בלבד – כולל שטחי מסחר.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): 8 מ"ר לחדר מלון.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
 - פרוט קומות : עד 24 קומות.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. הקלות בקווי הבניין ובגובה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
5. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
6. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
8. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע לפי השטחים המוצעים בכל אחת מהחלופות.
9. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצידדיים.
10. חניון ציבורי לבאי החוף:
- תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
- לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע1.
11. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
12. תנאים למתן היתר בניה:
 - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
 - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - '24-0009

- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממוטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:

1. חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
 - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
 - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהיה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
 - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
 2. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
 3. חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
14. זמן ביצוע – אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

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

בישיבתה מספר 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 27-23, הירקון 37-33, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר. אדרי אלישע רובין: מציג את הפרוייקט בירקון 37-33 דיון נוסף להפקדת התוכנית. שמואל גפן: מה יהיה רוחב הרחוב אחרי הפקעה? אדרי אלישע רובין: רוחב 45 מר'. צבי לוי: ב2008 הועדה המליצה שהשימושים יהיו 60% מלונאות ו40% מגורים. היזם ביקש שנמליץ 200% ו200% ואנחנו מבקשים לשמור על המדיניות הזו. שמואל גפן: כלומר אתה סוטה מהמדיניות 40/60. אהרון מדואל: אם זה איזור לתכנון בעתיד - אני לא מבין לא צריך לאשר מגורים על הים. צבי לוי: הועדה המקומית מתבקשת להיות שותפה לתוכנית מאחר ובעלי הקרקע שחתומים מהווים פחות מ50% מסך בעלי קרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובתנאים הבאים: סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו40% למגורים. לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	3690-תא/507-0190447 - הירקון 37-33 (2)
5 - 0009-24ב'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

דיווח: טעות סופר בדריפת שהובא לדיון בוועדה (05.06.2013):

בדראפט נכתב:

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.

להלן התיקון הנדרש:

במקום המילה "יוזמי" התכנית, צ.ל. "מגישי" התכנית.

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף למגישי התכנית.

בישיבתה מספר 0008-13ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צבי לוי: מציג הדיווח.

דורון ספיר: האם יש לנו כתב שיפוי מלא?

צבי לוי: כן

דורון ספיר: מבקש שכתב השיפוי ייבדק ע"י היועצת המשפטית על מנת לבחון כי הוא מכסה את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית בכפוף לכך שכתב השיפוי משפה את הועדה המקומית גם כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 824 מיום 22/06/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7237 בעמוד 4738 בתאריך 30/03/2016

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/04/2016	הארץ
07/04/2016	העיר
08/04/2016	ישראל היום

דיון בהתנגדויות (10/08/2016):

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ 4 - מגדל המוזיאון תל אביב 6423806	עו"ד אבי סויצקי
רחוב קפלן אליעזר 2 תל אביב - יפו 6473403	עו"ד בצלאל גרוס
יגאל אלון 67 תל אביב 6744317	עו"ד צילקר עופר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן	ענת בירן

52521
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
רחוב תש"ח 2 תל אביב - יפו 6209311

עפר טויסטר
שחר פריזט, עו"ד

1. טענת ראם החזקות, סיטי פט פארק וגל מתש אחזקות – ע"משרד עו"ד "שיבולת"

המלצה	מענה	טענה
		רקע - המתנגדים רכשו קרקע במרחב הכלוא בין הרחובות: הירקון, יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה. (מרחב הצפוני למרחב התכנית המוצעת)
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות שנקבע בתכנית הוא פועל יוצא של סך הזכויות חלקי התכנית לקומה !. הוועדה המקומית אינה מתירה "לנפח" את הבינוי המוצע בתכנית כך שיווצרו חללים שאינם ניתנים למימוש כמו גם הוועדה המקומית אינה מתירה הקמת קומות בעלות חלל כפול ו/או גלריות לאורך חוף הים.	יש לקבוע בתכנית שמספר הקומות שניתן יהיה לבנות במקרקעי התכנית יהיה 25 קומות בחזית להרברט סמואל ולא 21 קומות כמוצע בתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה, 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	יש לקבוע את חלוקת השימושים בתכנית ל 50% מלונאות ו 50% מגורים (במקום 60% למלונאות ו 40% למגורים כמוצע בתכנית)
לא רלוונטי	במרחב התכנית לא קיימים שטחים מלונאיים בנויים – התנגדות לא רלוונטית.	יש לחשב את שטחי המלונאות הבנויים בטרם מתן תוקף לתכנית יילקחו בחשבון במסגרת חישובי שטחי המלונאות שיבנו לאחר מתן תוקף לתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	זכויות הבניה המבוטאות ברח"ק 6.0 נגזרות מהמוצע בתכנית המתאר. התועלות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתכנית המתאר עשויות להכיל ניווד זכויות משימור כל זאת עד לרח"ק המקסימלי האפשרי ולא מעבר לכך.	יש לקבוע בתכנית שניתן יהיה לנייד זכויות לשימור ממקרקעין אחרים בעיר תל אביב למקרקעי התכנית לטובת מלונאות.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון תא/3690 - 507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - '24-0009

לדחות את ההתנגדות.	<p>התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט.</p> <p>במסמך המדיניות מסומנת מטרה עירונית להרחבת רחוב הירקון ל- 21 מ'.</p> <p>כל התכניות שבמרחב 16, דהיינו בין רחוב אלנבי בצפון לכרמלית מדרום, קבעו הפקעה כך שרוחה הדרך תהיה 21 מ'. רוחב דרך זה נדרש עבור מדרכות רחבות ושיפור המרחב הציבורי.</p>	יש לצמצם את ההפקעה הקבועה בתכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון.
לדחות את ההתנגדות.	<p>בעלי הקרקע – המתנגדים – מקדמים בימים אלו תכנית דומה במרחב הצפוני.</p> <p>לכשיבשיל התכנון יובא לבחינת הוועדה המקומית.</p>	יש לצרף את מקרקעי המתנגדים לתחום התכנית כך שהקו הכחול של התכנית יחול גם על מקרקעי המתנגדים.

2. טענת לוקמייר לימיטד – ע"י עו"ד דפנה תמיר .

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	<p>התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט.</p> <p>במגרש הפונה לים קיים בניין שאינו שייך למרקם הבניינים הכלולים בתכנית, מדובר בבניין חדש יחסית, שהינו מגרש "חריג" בייעוד מגורים על קו החזית של רחוב הרברט סמואל.</p> <p>מבחינה תכנונית אין מניעה לתכנון נפרד של המתחם הכלול בשטח התכנית, תוך הותרת מגרש המתנגדים בהתאם לייעודו התקף. זאת ועוד, הכללתו של מגרש המתנגדים בתכנית איחוד וחלוקה עם המגרש הנדון תביא לכך שמגרש זה "ישאב" את רוב זכויות הבניה</p>	<p>התכנית המופקדת מתעלמת מחלקת המתנגדת ומהבניין הבנוי בה, חלקה 30 בגוש 6914 הנמצאת ממערב לגבול התכנית. התכנית פוגעת במתנגדת ונעדרת כל ראייה כוללת.</p>

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 0009-24/ב'

	שבתכנית ונראה כי תסכל כל אפשרות מעשית למימושה.	
לקבל את ההתנגדות.	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.</p>	<p>פגמים בתכנית הנובעים מכך שבניין המתנגדת ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבינוי המוצע בתכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מטרדי רעש וזיהום הנובעים ממיקום כביש הגישה לחניון וכביש שרות לפריקת אורחי המלון כמו גם פריקה וטעינה של סחורות. • מיקום חדרי אשפה ושירות הפונים לעבר מגרש המתלוננת. • יש למקם את האזור הלוגיסטי של הפרוייקט מתחת לפני הקרקע.
לקבל את ההתנגדות.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות להבטחת הקמת הרצועה הירוקה.	"הרצועה הירוקה" בין חלקת המתנגדת לבין המתחם הינו כללי ובלתי מחייב, לא הוכנסו הוראות בתכנית לעניין זה.
לקבל את ההתנגדות.	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים</p>	יש להגדיר כי ייעשה שימוש בקיר אקוסטי שיצמצם את הפגיעה בבניין המתנגדת ובדיריו.
לדחות את ההתנגדות.	<p>ההוראות להקמת מתקני אשפה ומתקנים טכניים מתעדכנות מפעם לפעם. ייתכן ויעבור זמן בין אישור התכנית לבין מימושה כך שהוראות בדברים אלו לא יהיו רלוונטיים. התכנית כן קובעת כי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב הנותנת דעתה לכלל עניינים אלו הינה תנאי למתן היתר בניה.</p>	יש לקבוע כי ההוראות בדבר הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה ומתקנים הנדסיים יהיו בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא - 507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - 0009-24ב'

לדחות את ההתנגדות.	<p>המשרד להגנת הסביבה פטר את התכנית מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה (מכתב מיום ה- 01-07-2015)</p>	לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בחוק.
לדחות את ההתנגדות.	<p>לא כל תכנית נדרשת להליך שיתוף ציבור. היות ותכנית זו תואמת את תכנית המתאר ת"א 5000 עליה התקיים הליך שיתוף ציבור מקיף, והיות והתכנית תואמת את מדיניות הוועדה המקומית החלה על המרחב שבין הרברט סמואל לירקון הוועדה המקומית לא חשבה שיש לערוך הליך שיתוף ציבור נוסף.</p>	ראוי היה לבצע הליך של שיתוף הציבור בתכנון שהינו בעל השלכות נרחבות.

3. טענת בעלי דירות הירקון 35/א - ע"י עו"ד בצלאל גרוס

לדחות את ההתנגדות.	<p>חוק התכנון והבניה מאפשר להכין תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לתנאים הכלולים בחוק. ולכן הוועדה המקומית נכנסה בנעלי החלקות האחרות.</p>	<p>היזום תכנן והגיש את התכנית המוצעת לא רק על שתי החלקות בבעלות היזום, כי אם צירף חלקות אחרות בבעלות אחרים, כולל בבעלות המתנגדות, שלא שותפו בסוד הכנת התכנית.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>התפלגות שימושי הקרקע, כמו גם זכויות הבניה ונפחי הבניה, תואמות לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הוועדה המקומית. מרחב התכנית כולל חלקות הכפופות לתא/1200 הקובעות את החלקות הללו ל"אזור בתכנון בעתיד". התכנית קובעת ייעודי קרקע שימושים וכו', ע"י כך מאפשרת התפתחות רצועת החוף ובניה למגורים ומלונאות. לאזור שהיה "מוקפא" שנים רבות.</p>	<p>התכנית המוצעת הינה למעשה ניסיון השתלטות של היזום על רכושן של המתנגדות, המשמש כיום למגורים, למבנה המיועד להריסה כנגד הענקת זכויות ערטילאיות מופחתות במגרש אחד, שבעיקרו נועד למלונאות עם הגבלות חמורות שלא ניתן למימוש על ידן.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית – קביעת תנאי סף – ישנה דרישה כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לצורך קידום התכנית. מכיוון שהתכנית עונה לעמדת הוועדה המקומית ותכנית המתאר תא/5000, כי אז צוות התכנון המליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה ואכן הוועדה המקומית בהחלטתה הצטרפה כמגישה.</p>	<p>אין בעובדה שבהוראות התכנית נכתב שם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כמגישה נוסף של התכנית, כדי לקבוע כי הינה מגישה התכנית.</p>

לא רלוונטי	הליך ההפקדה אושר במוסד התכנון הרלוונטי – הועדה המחוזית.	נפלו פגמים בהליך הכנת התכנית והפקדתה.
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. הנושא נבדק ע"י שמאית התכנית ולא נמצא עיוות בהקצאת הזכויות בין הבעלים</p> <p>2. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p> <p>3. אין זו תפקידה של השמאית זה עניין שבין הבעלים</p> <p>4. טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון</p> <p>5. אין צורך בבדיקת תמ"38 שהינה זכויות מותנות ולא מוקנות ע"י הועדה.</p> <p>6. אין השפעת שווי במצב הקיים לתמא 13.</p> <p>7. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים</p> <p>8. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים כמו כן נבדק נושא השוויים הדיפרנציאלים של תרומת המבנים ונמצא כתקין בגלל סוגי בניה שונים בשטח.</p>	<p>1. היזם מנסה באמצעות לוח ההקצאות להוסיף זכויות בשיעור 1% לטובתו ע"ח המתנגדות האחרות.</p> <p>2. מקדמי השווי לחלקות היזם לעומת חלקות אחרות יוצרות הטעיה לטובת היזם.</p> <p>3. השמאית לא בצעה בדיקה על חלוקה וייחוד הבעלות בדירות ופס"ד בענין פרוק שיתוף.</p> <p>4. לפי טבלת הזכויות של השמאית קיימת טעות כי בעל חלקה של פחות מ-500מ"ר צריך לקבל פחות זכויות.</p> <p>5. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 38</p> <p>6. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 13 תיקון 4 שבהפקדה לפיה חלקות באזור מגורים ומלונאות צ"ל שווי מופחת</p> <p>7. שמאית התכנית טועה במקדמים למיקום שמאי המתנגדת סובר אחרת.</p> <p>8. שווי תרומת המבנים צריך להיות שווה בכל החלקות.</p>

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - '24-0009

טענת חברת תמי ושרי אחזקות בע"מ – ע"י עו"ד עופר צילקר .

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	חוסר התאמה לתכנית המתאר תא/5000 לעניין הוראות "אזור מוטה מלונאות" בו נקבע כי לא פחות מ- 30% משטחי הבניה יהיו מיועדים למלונאות.
לדחות את ההתנגדות.	עפ"י חוות דעת שמאית הוועדה המקומית התכנית נמצאה כלכלית וראויה וכדאית.	קיים ספק בעניין ה"כדאיות הכלכלית" של ייזום הבניה בהתאם לחלוקת היקפי השימושים לעיל.
לדחות את ההתנגדות.	השטחים הציבוריים בתכנית נקבעו בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי אשר לקחה בחשבון בין השאר את כמות יח"ד המתווספות על ידי התכנית. התכנית מחייבת הקמת 50 מקומות חניה לציבור . קומת חניה (בהתאם לנספח התנועה) עשויה להכיל כ- 70 מקומות חניה, כך שקומת החניה עליונה (1-), עשויה להכיל את החניון הציבורי, החניה הנדרשת לשטחי הציבור והחניה הנדרשת עבור השטחים המסחריים.	מטלות ציבוריות- המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית טומן בחובו עלויות ניכרות.
לדחות את ההתנגדות.	הועדה המקומית מעודדת תמהיל דירות מגוון. מדיניות זו אומצה גם ע"י הועדה המחוזית.	התכנית קובעת כי "סך כל הדירות הקטנות " בפרוייקט לא יפחות מ- 20% מסך כל הדירות. יש לבטל סעיף זה מאחר והאזור מתאפיין בדירות יוקרה רחבות ידיים.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית עצמה כוללת לוח הקצאות ואיזונים, כך שלא נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. 14 שנה למימוש תכנית הוא זמן אפשרי.	התכנית קובעת כי היא תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק ולא, תתבטלה ההוראות מכח התכנית הזו. עוד נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. יש להאריך מועד זה מאחר והזמן שנקבע אינו ריאלי לנוכח ריבוי הבעלים ועוד..

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 0009 - 24ב' - 5

לדחות את ההתנגדות.	<p>מטרות התכנית הקובעות בין השאר את הרחבת רחוב הירקון כמו גם קבלת תכנון מיטבי אינן מתיישבות אם בקשה זו. סביר להניח כי היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות הניתן בתכנית יהיו שונים משמעותית.</p>	<p>יש לחלק את שטח התכנית ל 3 מתחמי תכנון בהיקף בניה הזהה לזה שבתכנית המוצעת, כך יבוטל רכיב המושע והצורך בטבלאות איזון והקצאה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים בשטח יצוין שהתנגדויות לתכנית היו באופן סותר כאשר נשמעות טענות גם להצדקה לתרומת המבנים באופן שונה מקביעת השמאית.</p>	<p>המבנים בשטח התכנית אינם עומדים במבחן תרומת המבנים ולכן אין לתת בטבלת האיזון של השמאי שווי בגין מבנים.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון.</p>	<p>חלקות 26 ו-27 שטחן קטן מ-500מ"ר ולכן צריכות להכנס לטבלת האיזון במצב הנכנס עם שווי קרקע לפי 146% ולא 180% לפי שמאי התכנית.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p>	<p>לדעת שמאי המתנגדת מקדמי השווי בגין מיקום החלקות במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאי התכנית אינם נכונים .</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הנושא ייבדק ויתוקן בהתאם בכל מקרה אין לכך השפעה על טבלת האיזון מכיוון שבמצב המוצע קיים מגרש אחד שבו מתחלקים כל בעלי הזכויות בתכנית.</p>	<p>היקף הנתונים במצב המוצע כפי שנרשם ע"י שמאי התכנית אינם נכונים</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>נושא הבעלות המשותפת במצב המוצע הינו בסיס התכנית כפי שהיא מוצעת תכנונית.</p>	<p>עפ"י התכנות תכנונית עיקרון הבעלות המשותפת אינו מקובל על המתנגדים.</p>

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - 0009-24

4. ולרי קוסטובסקי – ע"י עו"ד עופר טויסטר .

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה קודם.	התכנית אינה כלכלית.
לדחות את ההתנגדות.	שטחי הבניה למרפסות הם מעבר לחישוב הרח"ק המקסימלי (6.0) שניתן בתכנית. הנחיות הוועדה המחוזית הם שטחים אלו יכללו כשטחי בניה בטבלא 5.	אין לכלול את שטח המרפסות כחלק מהשטח המותר לבניה.
לקבל את ההתנגדות.	ניתן להגדיל את תכנית הקומה בשטחי המרפסות כמבוקש. כתוצאה מכך יש להקטין את מספר הקומות בהתאמה. ז"א יש להוריד קומה מסך הקומות דהיינו ייקבעו 19 קומות במקום 20 קומות.	יש לשנות את הסעיף הקובע כי תכנית קומת המגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות)
לקבל את ההתנגדות.		מבוקש להתיר הבלטה של 1.60 מ' בקומות המעבר והמגורים בחלק המגדלי של הפרוייקט על מנת לקבל מראה אחיד וליניארי.
לדחות את ההתנגדות.	נטיעת עצים לאורך זיקות ההנאה במרחב הציבורי חיונית. ללא מילוי אדמה כאמור אין ייתכנות להשרדות עצים.	עקב הקרבה לים יש למנוע העמקת יתר של המרתפים ולבטל את הדרישה לעומק אדמה רציף מעל המרתפים לנטיעת עצים במגרש.
לדחות את ההתנגדות.	הוועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית קבעה כי תכנית 1/ע/ המאפשרת פתרונות כני"ל לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.	יש לשנות את סעיף 6.13 שעניינו השארה של לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול ומתן אפשרות לפתרונות חלופיים שיבטיחו ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 0009 - 24

לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	התכנית מציגה ב"מצב מאושר" כי ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד". מבוקש כי ייעוד הקרקע במצב הקודם יהיה בהתאם לתכנית 44.
לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	החלטת ההפקדה הקובעת את גבולות ה"קו הכחול" וכוללת את הרחובות גאולה והרב קוק, על מנת להסדיר אותם סטוטורית אינה נכונה גם אם יקבע כי תכנית 1200 חלה במצב הקודם שהרי תכנית זו (1200) לא ביטלה את הכבישים המצויים בתחומה.
לדחות את ההתנגדות.	כי נפח הבניה הוא הקובע וכי זכויות בניה שלא נכנסות לקווי בנין תכנית ומספר קומות תבוטלנה בנוסף עמדת הוועדה המקומית היא כי למעט זכויות בניה שמקורן בתכנית השימור 2650א, לא ינידו זכויות בניה ממקור אחר.	על מנת להגדיל את כדאיות התכנית מבוקש לבטל את הסעיף האומר כי "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה"
לדחות את ההתנגדות.	חניון ציבורי הוא חניון ציבורי כמופיע בחוק.	מבוקש להבהיר כי החניון הציבורי הנדרש אמנם ישמש כחניון ציבורי אך הבעלות עליו תהא פרטית.
1. לדחות את ההתנגדות	1. בבדיקה שערכנו התכנית הינה כלכלית ליזם	1. בדיקה כלכלית של הפרוייקט מראה על רווחיות שלילית יש להוסיף 3,000 מ"ר נוספים למגורים לכל הפחות
2. לדחות את ההתנגדות	2. בבדיקתנו את שמאית התכנית מסתבר שהיא חשבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35	2. קיימות טעויות בטבלת האיזון שמאית התכנית לא חישה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 שמאי המתנגד חישב על פי מידות תשריט ההיתר
3. לדחות את ההתנגדות	3. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים לפי 2,500 ש"ח בחלקה 28 של המתנגדים.	3. שמאית התכנית טעתה שקבעה 2,500 ש"ח למ"ר שווי פיסי למבנים צ"ל גבוה יותר.
4. לדחות את ההתנגדות	4. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.	4. לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, מיקום החלקות וצורתן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים
5. לדחות את ההתנגדות	5. שמאית התכנית בדקה את נושא ערכי השווי ונמצא שהינם משקפים את השווי המתאים.	5. התנגדות לערכי השווי במצב היוצא

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 0009-24'ב' - 5

5. טענת דניאל בראנץ - ע"י עו"ד שחר פריזט

לדחות את ההתנגדות.	<p>הוועדה המקומית בהחלטתה להמלצת הפקדה לתכנית קבעה חלוקת זכויות בניה של 60% למלונאות ו-40% למגורים.</p> <p>הוועדה המקומית רואה בקידום מלונאות בקו החוף מטרה עירונית ראויה. תוספת שטחי מגורים לתכנית מטרתה לאפשר כדאיות כלכלית. לתכנית, כפי שנבדק יש כדאיות כלכלית ביחסים אלו.</p>	<p>יש ליצור איזון בין שטחי הבניה לשימושי מגורים ומלונאות כך שיחולקו באופן שווה 50% למגורים ו- 50% למלונאות. תכניות דומות כמו הירקון 23-27 ותכנית מתחם הכרמלית אושרו למתן תוקן ביחסים דומים.</p>
לדחות את ההתנגדות לעניין זה	שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים	לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, גודל החלקות, צורתן ומיקומן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים

חו"ד הצוות:

לתת תוקף לתכנית, לדחות ו/או לקבל ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16'ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלישע רובין: מדובר בתוכנית הירקון 33-37, תוכנית בנין עיר שאושר להפקדה במחוז כאשר במהלך ההפקדה הוגשו התנגדויות. מתזכר את הוועדה בקווים כללים לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

חזי ברקוביץ: ההתנגדות מבקשת ליישר קו עם המדיניות של חוף הים ולא להסתתר מאחורי המילים עד 25 קומות. נאמר לנו כי מה שיהיה במגרש מדרום למגרש שלנו, יהיה גם לנו. לכן אנחנו רוצים לעזור למתחמים הנוכחים הסמוכים כי כך הדבר ישפיע על המגרש שלנו.

עו"ד יאיר סלומון מטעם שיבולת: אנחנו מצטרפים לטענות להתנגדות שמייצג עו"ד עופר טויסטר לנושא תוכנית 1200. אנחנו סבורים שצריך שטחי מלונאות קיימים לקחת בחשבון עם מלונאות ברשת החדשה. נושא תמהיל מלונאות המגורים והקומות שמתאים למדיניות העיריה. אנחנו מבקשים לנייד זכויות לשימור במקרקעין אחרים, צריך לצמצם את ההפקעה ברח' הירקון, וקו כחול לשתי התוכניות עם הפרדה להיתרים.

עו"ד דפנה תמיר בשם לוקמייר: אנחנו מייצגים את המתנגדים הגובלים לתוכנית ברח' הרברט סמואל בחלקה 30. מדובר בבנין מגורים בן 9 קומות שהוא גמור וניתן לאיכלוס. כל הטענות נמצאות בהתנגדות, למעשה התוכנית התעלמה מהבנין הנוכחי מהבינוי ומהקומה. ברור לנו שתהיה בניה ואנחנו מתנגדים לבינוי כפי שהוצא בתוכנית מאחר והוא רומס ולא מתחשב במבנה שלנו. כל החצר האחורית של הבנין שמו ליד הבנין שלנו, כלומר חניה של פריקה וטעינה, אשפה של ה-20 קומות חניה לאוטובוס כל כביש הגישה שמו מול בנין המגורים שלנו. למעשה כל חדרי השינה של הבנין שלנו פונים לחלקים של פחי האשפה ונתיב לאוטובוסים. לא נעשו תיקונים לתוכנית למרות שהדברים נאמרו והועלו בדיונים בוולחוף ובדיונים להפקדה. גם בנספח הבינוי אין הוראה בתוכנית לגבי האשפה והחניון. אין שום סיבה שכל החניה

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא - 507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - - '24-0009

והאשפה יהיו מתחת לחלונות של בנין המגורים שלנו. זהו מטריד נוראי בגלל הרעש הריח, אנחנו מבקשים שהכל יוסת לרח' הירקון. מדובר באשפה של 20 קומות רמות גבוהות של מטריד. דבר נוסף – בבנין המדובר יש מלונאות ואח"כ מגורים כאשר הקומה השישית היא קומת מעבר, ובנספח הבינוי שבצד המערבי תהיה בריכה ובצד הצפוני יהיה דאק. אותה קומה תשמש גם את המלונאות וגם המגורים כל מי שירצה לראות את השקיעה לדוגמא כולם ילכו לקומה השישית שהיא מול בנין המגורים שלנו במרחק קטן הדבר בלתי סביר. אם רוצים קומת ביניים קומה פתוחה שיעשו אותה על הגג.

עו"ד בצלאל גרוס: אני מייצג את בעלי 9 הדירות ברח' הירקון 33א והיזמים הכלילו גם את החלקה ללא הסכמתם של בעלי דירות אלו. לפי הסעיף החדש של בעלי ענין צריך להיות 75% מבעלי הזכויות והם לא, נכון שפורמלית עיריית ת"א מופיעה כמגישת התוכנית אבל הם לא ממש נתנו את הדעת על התוכנית. מדובר ביזמות פרטית שלא מתחשבת בכלל בצרכים של הירקון 35 א'. בטבלת האיזון אפילו כאן יש כאן מקדמים שליליים לירקון 35 א'. אם הוגשו התנגדויות סימן שצריך תכנון מחדש מולכן זו תהיה תוכנית מגירה ואני מבקש שועדה תמליץ על תכנון מחדש ע"י אדריכל קייזר או אדריכל אחר שתתחשב בבעלי הבתים הקיימים ויתנו את ההקצאות הראויות שיהיה כדאי לממש אותם.

עו"ד שחר פריזנט: לא נמצא.

עו"ד עופר טויסטר: הקו הכחול מחייב את הרחבת רח' הירקון פיננו בינוי של מתחם שלא מכבד את העיר ויצירת אלמנט של מלונאות. כאן כל בנין הוא מו"מ. להיכנס לפרויקט של פיננו בינוי חייב להיות כלכלי על מנת שהפרויקט יצא לפועל. הבקשה שלנו כפרויקט לא כלכלי הוא אסון לזים ולעיר ובגלל המורכבות, בקשנו לשפר את הרווחיות שלו ולהוסיף עוד 3000 מטר, ולהוסיף עוד 25 קומות ולשנות את תמהיל המגורים. אנחנו מקווים ש100% מהפינויים יהיו עסקאות. אנחנו מבקשים לשפר לנו את הרווחיות ועוד 3000 מ', אנחנו מבקשים 25 קומות, ויחס המלונאות המגורים יהיה שונה לטובת 70% מגורים 30% מלונאות הדבר תואם את המדיניות ואת תכנית המתאר בסעיף 7.2.

תשובות למתנגדים ע"י עו"ד עופר טויסטר:

מענה להתנגדות בית ברח' הירקון, הבית צריך להיחרס וכמובן הוא אמור לקבל את הפיצוי הראוי. נשמח ששמאי אובייקטיבי יבדוק. לא ניתן להתחשב בבנין ולהשאיר אותו.

לגבי התנגדות דפנה תמיר – אנחנו לא פוגעים ולא יוצרים מטריד מטרור. אנחנו שמים את כל האלמנטים בבנין שלנו הדבר יכול לפגוע בנו ולא בהם. הטמעת האשפה אומרת שצריך לעשות קומת מרתף מאוד גבוהה עם רמפות, המרווח לא מאפשר לעשות את זאת, הנושא נבדק. האשפה אצלנו בבית לכן אנחנו נעשה את כל מה שניתן כדי שהאשפה לא תהיה מטריד.

תכנון רצועה ירוקה בין הבתים עפ"י בקשת עירייה למרות שזה לא נדרש. ציר האוטובוסים הם באפר. לגבי קומה 6 לגיטימי לעשות בנין מדורג ולהשתמש במרפסות מדורגות, גם אם יעשו שם אירועים זה במסגרת רישוי עסק הכל במסגרת המגבלות ודיני רישוי עסקים. אם חלילה יהיה מטריד יהיו לדירות שלנו עריית ת"א מגבילה את השעות, בסה"כ מדובר בגינה ירוקה בקומה 6.

להתנגדות של סלומון, אנחנו מתנגדים בכל תוקף שנהיה בקו כחול אחד. אין לנו התנגדות לגבי זכויות מיטל להבי: למה נתנו להם מעל 51 אחוז?

צביקה לוי: המתנגדים של שיבולת הם לא חלק משטח התכנית.

צביקה הקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדפס כולל המלצות הצוות.

מיטל להבי: מה הוביל את ההחלטה של הועדה המקומית להיצטרף לתכנית כיוזמי התכנית. האם יש דיירים מוגנים במתחם הזה?

מלי פולישוק: לענין חדרי אשפה ואוטובוסים, האם יש מניעה לכתוב שיהיה קירוי.

צביקה לוי: אין מניעה, הצענו שעניין יבדק עם איכות הסביבה בעירייה והיא תמליץ.

עו"ד גרוס: לא קבלתי תשובה שהתכנון נעשה ללא שיתוף פעולה, כשמדובר על פיננו צריך שיתוף עם המפונים. יש פה בנין מגורים וצריך לתת מענה לפתרון חלופי לדיירים המפונים.

אריה קמיל מטעם מתנגדים של עופר טויסטר: כדי לפנות את הדיירים צריך להוסיף 3000 מ"ר למגורים כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.

מיטל להבי: למה מקזזים את הערך של ההפקעה? ולמה מקזזים גם את התמ"א 38? אם רוצים שאנשים יכנסו לתכנית מדוע מקזזים גם הפקעה וגם תמ"א.

אריה קמיל: כל הפרוייקטים נותנים ההפקעה צריך להוסיף כ-2880 מ"ר כדי שהפרוייקט יהיה כלכלי. עודד גבולי: היזם מבקש 5,000 מטר כדי לפתור את בעיית ההפקעות והפינויים?

אריה קמיל: כן לצורך כך צריך להוסיף מטרים.

מיטל להבי: אם הפרוייקט חשוב לעירייה צריך להכניס אותם בערכים נורמליים אם זה חשוב לעירייה.

דיון פנימי:

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690 תא/507-0190447	26/06/2024
דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת	5 - 0009-24'

ראובן לדיאנסקי: בנוגע להתנגדות של דפנה תמיר שהמגדל יהיה מטרד לבנין הסמוך במגרש של 30. לדוגמה הרויאל ביץ לכל ענין העצירה נעשה על רח' הירקון כי יש שם מפרץ. שמדובר בפרויקט קטן יכול להיות שהסדרי התנועה יכול להיות מרח' צדדי וקטן, אבל מדובר גם בפרויקט ענק ואני מקווה שהחניה התת קרקעית הכנסה תהיה מרח' גאולה. יחד עם זאת כל נושא המטרד של האשפה זה כן אפשרי להטמין את האשפה.

אורלי אראל: יכול להיות שצריך לרשום הוראה בתוכנית כי הועדה מנחה לעשות בדיקה משמעותית של הטמנת האשפה. זאת אפשר לבדוק במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שבנוסח ההחלטה ירשם כי תוסדר כי פיננוי האשפה יוטמנו ורק אם כתוצאה ממי תהום לא יאפשרו זאת.

מלי פוישוק: צריך כי פיננוי האשפה והאוטובוסים יהיו מקורים.
צביקה לוי: אפשר לפתור את נושא האשפה לדוגמה להוריד את האשפה לתת הקרקע ואז להעלות המכולה במעלית ישירות למשאית. כל נושא הרעש האשפה יגיע לפתחה של היחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

מיטל להבי: אם לא ניתן לשים את בקומת הקרקע לפחות שתהיה הפרדה בכל הנושאים של הרמפות האשפה ולפחות שיהיה קירוי ושהאוטובוסים יעבירו לרח' הירקון.

צביקה לוי: הטעות של הורדת תיירים לאורך רחוב הירקון נעשתה ב1. התנועה מגיעה מדרום לצפון. על מנת להוריד תיירים בדלתות האוטובוס הנמצאות בצד ימין שלו, צריך לאפשר מפרץ הורדה. המרחב הציבורי הופקע לטובת אוטובוסים, מוניות וכו'. בשיתוף פעולה עם אגף התנועה, העברנו את הפריקה והטעינה מהאוטובוסים לרח' הצדדיים. לנושא מפגעי רעש, אפשר לקרות את כל החלק האחוריים שיהיה כמו מנהרה.

הראלה אברהם אוזן: לא משתתפת בדיון מאחר ואחד המתנגדים הוא מיוצג ע"י משרד שיבולת ובעלי שותף במשרד.

מיטל להבי: מדוע העיריה היתה צריכה להצטרף כיום? מי היזם של התוכנית.
צביקה לוי: אכן זה עלה לדיון 2013 והוצגה בפני הועדה העובדה כי בעלי הקרקע הנוכחים רכשו את הקרקע לאחרונה והעובדה שעברו 4 שנים מיום אישור התוכנית מובאת התוכנית לדיון נוסף, כמו כן יוזמי התוכנית אינם מהווים למעלה ממחצית מבעלי הקרקע, לכן הועדה המקומית נדרשת להצטרף כיוזמת בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

דיווח לוועדה:

בקשה לתיקון טעות סופר, בעת הבאת התכנית לרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הסתבר שטבלת ההקצאה והאיזון מכילה את סך החלקים שאינו שלם במגרש מס' 1 (הקצאה שניתנה 314,398 / 314,400) שמאית התכנית תתקן בהתאם כדי שכלל הבעלים יהנו בהתאם לחלקם היחסי מהתוספת הנדרשת (2/ 314,400) למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש לתקן ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
5 - 0009-24'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

הירקון 37 33 לצורך הרשום הסתבר בחלקים של המגרש חסר בהם שניים 2 חלקי 400 אלף ואז נתקן את הלוח וניתן תקוף שוב.
דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא

דיון נוכחי - בקשה להארכת תוקף לתכנית המאושרת (26.06.24):

תכנית תא/3690 – הירקון 37-33 מס' 507-0190447 אושרה בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, זאת ערב אישור תכנית המתאר תא/5000 וקיבלה תוקף ביום 28.08.2017.
בסעיף 7.2 לתכנית (מימוש התכנית) נקבע ש "התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם לא הוצא היתר בניה כלל, בתוך 7 שנים מיום אישורה כחוק, תתבטלה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. החלטה לעניין הארכת תוקף התכנית תתקבל בתוך תקופת 7 השנים הקצובות לביצועה."

תקופת 7 השנים תסתיים בתאריך 28.08.2024. תכנית עיצוב תע"א/3690 לפי התכנית הראשית אושרה בוועדה המקומית באפריל 2022 והיתרי בנייה בהתאם לה נמצאים בשלבי אישור מתקדמים אך אלה לא יסתיימו עד מועד תפוגת התכנית. כדי למצות את תהליכי התכנון ולהביאם למימוש וכיוון, מובאת התכנית לוועדה המקומית עם המלצה להאריך את תוקפה.

תכנית זו תואמת את מסגרות התכנון שהציבה תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר באזור זה, למרות שאושרה בסמכות הועדה המחוזית ערב אישור תכנית המתאר תא/5000 - בכלל זה רח"ק 6.5 ומספר קומות קטן מ25. יתר על כן תואמת התכנית את מדיניות התכנון, אז וכיום, בכל הקשור להוראות הבינוי, הפקעות לצורך הרחבת רחוב הירקון, הרחבת הרחובות מזרח-מערב בזיקות הנאה למעבר הציבור, והקצאות לצרכי ציבור. השימושים מעורבים - היקף השטח הציבורי הבנוי הוא 280 מ"ר, בנוסף לו 60% מזכויות הבנייה מוקצים לשימושי מלונאות ומסחר, זאת בנוסף לשימוש מגורים.

בנוסף נציין כי בשנה האחרונה אישרה הועדה המקומית שתי בקשות נוספות להארכת תכניות מקבילות במרחב התכנון של רצועת חופי מרכז העיר, תכניות אשר אושרו באותה התקופה בסמכות המחוזית וכללו גם הן סעיף תפוגה, שמסתבר שאינו תואם את קצב המימוש הנדרש.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
להאריך את תוקפה של תכנית תא/3690 בשבע שנים נוספות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

אלון מטוס: דיון להארכת תוקף של תוכנית מאושרת. התוכנית בין רחוב הירקון להרברט סמואל התוכנית אושרה ועומדת לפוג באוגוסט הקרוב. ישנו סעיף המאפשר לוועדה להאריך את תוקפה לעוד 7 שנים. הליכי תכנון מאד מתקדמים ואושרה תוכנית עיצוב בוועדה המקומית. היתרי הבניה מתוקף התוכנית הזו ובהתאמה לתוכנית העיצוב נמצאת בשלבים מאד מתקדמים אולם מכיוון שאנחנו מתקרבים לאוגוסט מבוקש להאריך על בסיס הסעיף להאריך את התוקף לעוד 7 שנים נוספות.
ליאור שפירא: מדוע 7 שנים אני רוצה לאשר ל 3 שנים.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0190447-תא/3690 - הירקון 33-37 (2)
5 - 0009-24'	דיון בבקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת

הראלה אברהם אוזן : אנחנו עם תוכנית עיצוב שהייתה בוועדה ואושרה. כרגע עומדים להוציא היתר וחלילה שלא נמצא את עצמנו בהיתר עם תוכנית שפג תוקפה בעוד 3 שנים. ליאור שפירא : מקבל את המלצתך ומוארך ל 7 שנים.

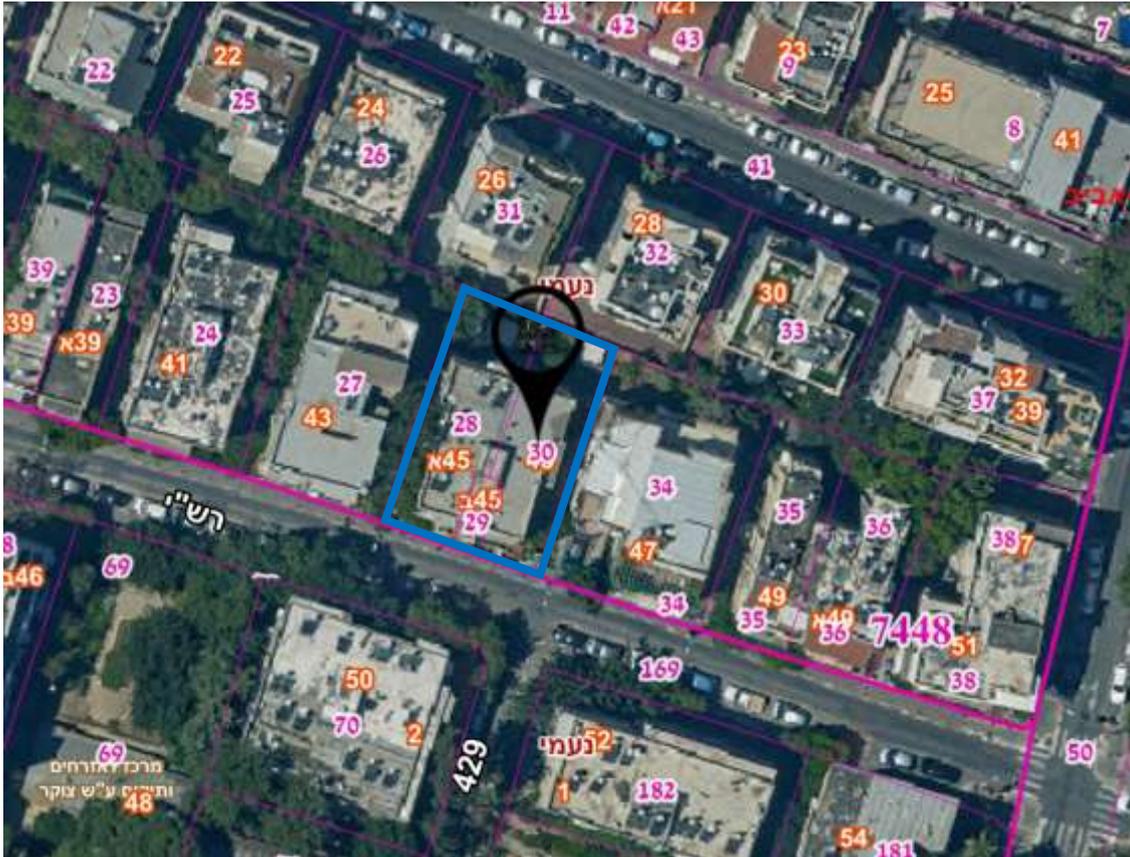
בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם להוראת סעיף 7.2 בתכנית תא/3690 לאשר להאריך את תוקפה של התכנית בשבע שנים נוספות.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	26/06/2024 6 - - '24-0009

כתובת: רש"י 45 + א' 45 + ב' 45 ; חלקות : 28 + 29 + 30
מסמכי רקע: נסחי טאבו, מצגת תכנון הבניין והדמיה.
מבקש: התחדשות ברש"י 45 תל אביב בע"מ - יזם ; טל': 054-7617717
בעלי הקרקע: חלקה 28- לרמן יהודה, לרמן נפתלי, תאיר יריב, גבאי אילן, סטולוב עינת, רביב יובל.
חלקה 29- על כל הבעלים הרשומים בחלקות 28 + 30.
חלקה 30- קריטנשטיין סיגל, קריטנשטיין רונן, קריטנשטיין ערן.
עורך: אדריכל אסף שאול ; טל': 052-2727425 / 4668775---07
מהות הבקשה: איחוד חלקות לצורך בניית בניין מגורים אחד במסגרת תמ"א 38 וללא הגדלת שטחים.



פרטים: מבוקש איחוד חלקות של חלקה 28 ששטחה 216 מ"ר וחלקה 29 ששטחה 19 מ"ר וחלקה 30 ששטחה 184 מ"ר לחלקה אחת עליה מבוקש לבנות בניין אחד בן 5 קומות הכולל: קומת קרקע, 4 קומות מגורים וקומת גג. מתוכנן חדר מדרגות אחד ומעלית אחת כפי הקיים היום.
על 3 החלקות יחד ישנו בניין קיים הכולל קומת קרקע ו-2 קומות וחדר מדרגות אחד.
החלקות כלולות בתחום תכניות ו-2720 ו-2331.
ייעוד המגרש: מגורים.
גובה מותר ע"פ התוכנית: קרקע + ארבע קומות + קומת גג בתכסית 65%.
קווי בניין: מותר: חזית- 4 מ', צידי-3 מ', אחורי-5 מ'.
מוצע: חזית- 3 מ' (בהקלה לפי מצב קיים), צידי (בהקלה)-2 מ', אחורי (בהקלה) - 3 מ'.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
419 מ"ר		28+29+30

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 28,29,30 בגוש 7448 רש"י 45 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	26/06/2024 6 - 24-0009

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 30 (רש"י 45)	מצב קיים חלקה 29 (רש"י 45 ב')	מצב קיים חלקה 28 (רש"י 45א)	
419 מ"ר	184 מ"ר	19 מ"ר	216 מ"ר	שטח החלקה/מגרש
308.36%		308.36%		סה"כ זכויות בניה
1292.05 מ"ר		1292.05 מ"ר		מ"ר
56.37%		56.37%		אחוזים
236.20 מ"ר		236.20 מ"ר		מ"ר
366.58 מ"ר		366.58 מ"ר		מ"ר
0 מ"ר		0 מ"ר		מ"ר
5+גג		5+גג		קומות
19		10		מספר יח"ד
236.19 מ"ר		195.77 מ"ר		תכנית
68		57.69		צפיפות
0	0	0	0	מקומות חניה

האיחוד פורסם בעיתונים : "מעריב הבוקר" ו"מעריב השבוע" בתאריך 11.04.2024
"המקומון תל אביב" בתאריך 12.04.2024
מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 12.04.2024
לוחות מודעות בתאריך 08.04.2024 ולא הוגשו התנגדויות.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : איחוד וחלוקה כסטיה מתוכנית לצורך בניית בנין מגורים ללא תוספת זכויות ברש"י 45.
ליאור שפירא : מאושר

**בישיבתה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את איחוד החלקות 28, 29, 30 בגוש 7448 רחוב רש"י 45, 45א, 45 למגרש בניה אחד.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	מרכז בריאות - בזק ההגנה
7 - - 0009-24	507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה
	דיון בהפקדה (2)

באוקטובר '21 הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

תמונות מצב קיים



תרשים סביבה - תצ"א עירונית - כולל פרויקטים מקודמים במרחב אורות



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

תכנית המתאר – הוראות מיוחדות

5000/תא

אזור תכנון	התחום עליו חלות ההוראות	מגבלות הפיתוח	תשריט עם נבלות הפיתוח	ר"ח/ק מירבני	מס' קומות מירבני	הצוות והוראות ניסוח
904	תל חיים, רמת השרונים, עממי ג'	אזור מוסדות עיבור וירומים	תשריט אזורי ייעוד	8 דא המרת	+	מסמך הטכניות יתייחס יחד הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית, שילוב מגורים טיפוחים המיועדים לאוכלוסיות יעד, טוגדרות וכוון פגורי סטודנטים.

בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8
 יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

אזור תכנון	התחום עליו חלות ההוראות	מגבלות הפיתוח	תשריט עם נבלות הפיתוח	ר"ח/ק מירבני	מס' קומות מירבני	הצוות והוראות ניסוח
904	תל חיים, רמת השרונים, עממי ג'	אזור מוסדות עיבור וירומים	תשריט אזורי ייעוד	8 דא המרת		

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי

5000/תא



- עד 8 קומות
- עד 20 קומות
- עד 30 קומות
- עד 45 קומות
- מרקם וכו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח

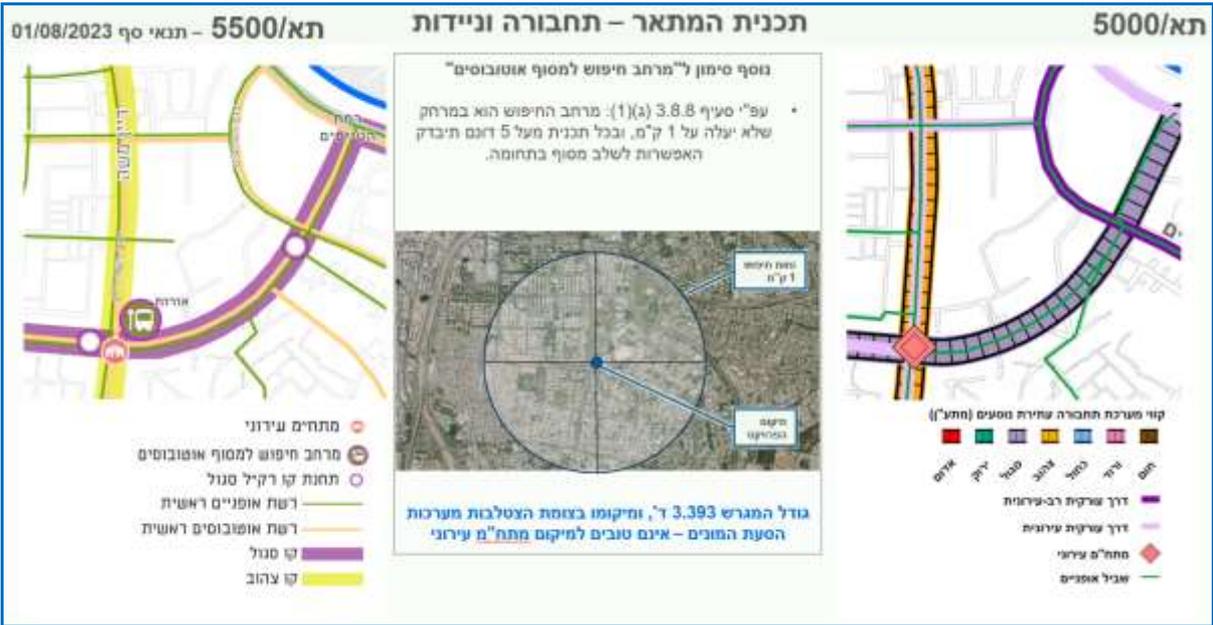
עודכם מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע

- עד 20 קומות (במקום 15)
- באזור הממוסן ל"מרקם וכו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)
- עפ"י סעיף 3.5.1(ג)(1)(ב): "האגודה רשאית לקבוע במגיש המועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני" (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – הקלה שבסוליה)
- כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות)

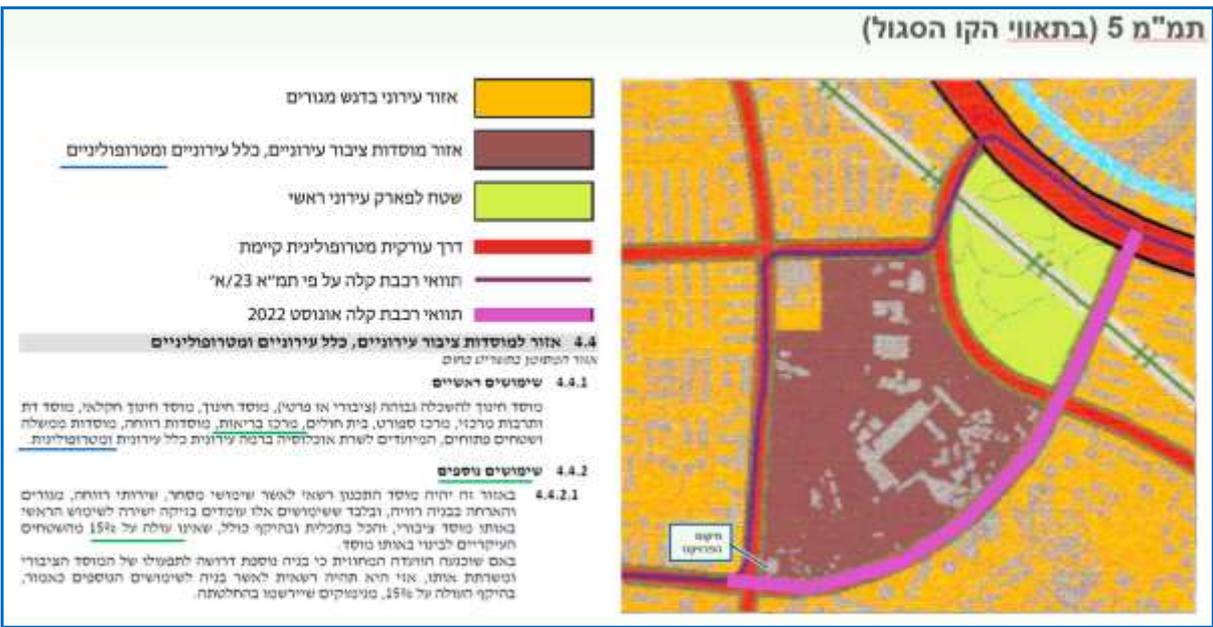
בתכנית זו מבוקש – 40 קומות



- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מרקם וכו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע נקודתי



(3) תמ"מ/5: אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאושר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- רח"ק 12.8 ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- 40 קומות, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.





הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280	105	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר	
	35	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר	
40	3	קומות	גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר	
60			תכסית
לפי תקן	אין		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע:
 מידי

התוכן	מס' החלטה
מרכז בריאות - בזק ההגנה 507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)	26/06/2024 7 - - '24-0009

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: אנחנו מעדכנים את הועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי: כמה שטח חום יש?

מיטל להבי: כל מה שאתה אומר לא מופיע בדרפט

ראובן לדיאנסקי: אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק: למעט הטבלה

מיטל להבי: יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק: זו המלצה שהועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא: התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק: טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידעים את הועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל: היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא: הדיון הקודם לא מופיע בדרפט.

אורלי אראל: כי התבי"ע ההיא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי: אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל: מקובל.

ראובן לדיאנסקי: אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי: אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל: ואז הועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הועדה המקומית

אורנה ברביאי: אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי: זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריגות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי: חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שייסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי: ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן: מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
מרכז בריאות - בזק ההגנה	26/06/2024
507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה	7 - 24-0009
דיון בהפקדה (2)	

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות ת"א-יפו	26/06/2024
507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות ת"א-יפו	8 - 8 - 0009

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא

כתובת: רחוב קבוץ גלויות 87,89,91,93



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מושע	חלק		*4

*בהתאם לתנאים להפקדה, ידרש עדכון מספר החלקה החדשה לאחר השלמת הליך הפרצלציה המקודם במרחב התכנון.

שטח התכנית: כ- 2.5 דונם

מתכנן: זית לב אדריכלים

יזם: י.ע.ז - יזמות ובניה

בעלות: פרטית

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, י.ע.ז-יזמות ובניה

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל ארבעה מבני שיכון מנדטוריים שנבנו בשנות ה-40 המאוחרות. לא נמצא היתר לבניינים שככל הנראה נבנו כחלק מחלקת מושע 4. (חלקה בריבוי בעלים של כ-750 בעלויות) על חלקה זו קודמה תכנית פרצלציה תא\4455 שאושרה על ידי הועדה המקומית למתן תוקף בתאריך 28/6/2023 וכעת נמצאת בהמתנה להחלטת ועדת ערר.

מגרש התכנון כולל 4 בניינים ו כ-92 יחידות מגורים בחלקן, הקטנות מ-30 מ"ר. היקף הבעלות בטאבו ליחיד אינו משקף את הבינוי בפועל (היקף בעלות בטווח של מ-4 מ"ר ועד 90 מ"ר) ונובע ככל הנראה מתקופת בנייתו ההיסטורית של בניין זה והעדר הסדר קנייני או תכנוני.

קידום תכנית זו על ידי חברה יזמית אשר הגיעה להסכמות זה, עם היקף משמעותי של בעלים ובליווי ותמיכה של הועדה המקומית מאפשרת לגשר על הפערים במצב קנייני ופיזי מורכב תוך התחדשות הבינוי באופן מאוזן.

מדיניות קיימת:

תא\5000 - תכנית מתאר

- תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית (כלפי קבוץ גלויות) רחק מרבי 4 (במגרשים מעל 1.5 דונם), בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות רחק מרבי יהיה 5.
- תשריט אזורי תכנון: ר-82 – קבוץ גלויות
- נספח גובה: עד 8 קומות (מתוקף טבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות).

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 0009-24ב'	דיון בהפקדה

- טבלת הוראות מיוחדות: אזור 803-שכונת שפירא:
 - "אזורי מגורים"- תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים: שימושי קרקע, גובה, תנועה וחניה, מלאי שטחי הציבור, עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות.
 - ר-82, רחק מרבי 5, מספר קומות עד 10 קומות, יחולו הוראות עיצוב רחובות.
- נספח תחבורה: קיבוץ גלויות – דרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, 200 מ"ר מתחנת מתע"ן עתידי (קו ירוק בשדרות הר ציון)

תכנית האב שפירא - תא\9026 (2006)

תכנית האב הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, תמהיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי. תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענף גובה הבינוי, שימושים ופיתוח. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. השימוש המוצע כולל מגורים משולבים מסחר לדופן קבוץ גלויות.

מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. למעט מגבלת הגובה, תכנית זו תואמת את התפיסה בתכנית האב לפיה תוספת בניה אינטנסיבית תעשה בדפנות השכונה, תוך שמירה על ליבת השכונה.

עדכון תכנית האב שפירא - תא\9142 (2022)

מסמך מדיניות עבור השכונה אשר עדכן את תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות תכנית המתאר (בסעיף 5.4). תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'. מדיניות זו מנחה לנושא הקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בהישג יד ונפחי בניה מוצעים בתכניות חדשות.

במסגרת המדיניות המאושרת ניתן **שיקול דעת** הועדה במקרים חריגים בלבד במתחמי התחדשות עירונית מורכבים (הכוללים צפיפות נכנסת גבוהה, גודל מגרש התכנון וסוגיות קנייניות ייחודיות) לחרוג מדרישות הועדה, תוך עמידה בתקן השמאי 21.1 למתחמי התחדשות עירונית.

לאור היקף שטח מרחב התכנון המצומצם, היקפי הבניה ומספר יחידות הדיור המאוזנים אל מול המצב הקיים (מכפיל שטח ודירות נמוך) וקידום תכנית ללא שטחי חניה או תוספת שטח לדירות ביחס למצבם הבנוי. הוחרג מרחב תכנון זה מדרישות הועדה המקומית לנושא שילוב דיור בהישג יד והקצאת קרקע לשטחי ציבור. זאת, בכפוף לשמירה על איכות אדריכלית ותכנונית בבניה שאינה עולה על 10 קומות.

תכנית זו מאפשרת התחדשות מאוזנת של בניינים ותיקים המצויים בסיטואציה חריגה קניינית, תוך שמירה על בניה מרקמית שאינה עולה על 10 קומות, באופי ייחודי של פרויקט מוטה יחידות דיור קטנות, שילוב מיגון קומתי ושמירה על איכות אדריכלית בצפיפות גבוהה של יחידות דיור. שמירה על דופן המשכית מסחרית כלפי קבוץ גלויות ושילוב שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע. זאת תוך, הרחבת תחום המדרכה ברחוב קבוץ גלויות בזיקת הנאה ואפשרות עתידית לחיבור בזיקת הנאה בין רחוב קבוץ גלויות לרחוב "רבי מאיר בעל הנס" בפנים השכונה, ככל ויידרש בשלב ההיתר.

מצב תכנוני קיים:

תא/590 – (תוקף 1961)

זכויות: 60% עיקרי (15% * 4 קומות)
יעוד מאושר: מגורים 3 – מגרש 2054
חלק ממגרש 2184 - ביעוד מגורים 1
צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2707 שכונת שפירא (תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

תא/4455 (בהליך מתן תוקף) – מושות 4,6 שכונת שפירא

התבוע קבעה את הבניינים כמגרשים פרטניים 223, 226, 227, 230 בהתאם למצב הקיים (גדרות ובניה). ייעוד הקרקע: מגורים ב', 4 קומות, 14 יח"ד לדונם, גודל יח"ד ממוצע 65 מ"ר (פלדלת) זכויות בניה: על בסיס עקרונות תכנית הפרצלציה השמאיים, היקף שטחי הבניה נקבע על בסיס הזכויות המאושרת בתא\590 (1961) ובהתאם ליחס החזקה בטאבו אל מול השטח המוחזק בפועל.

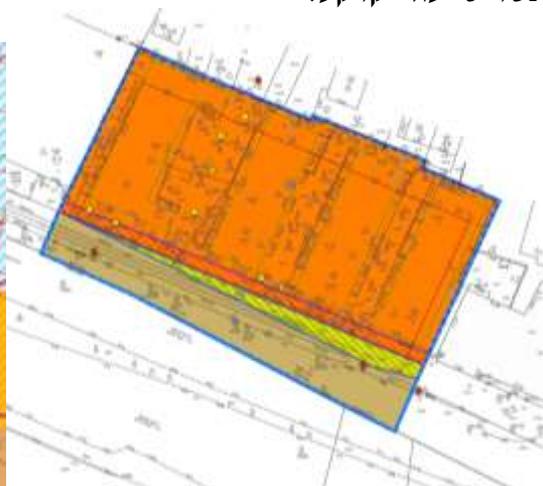
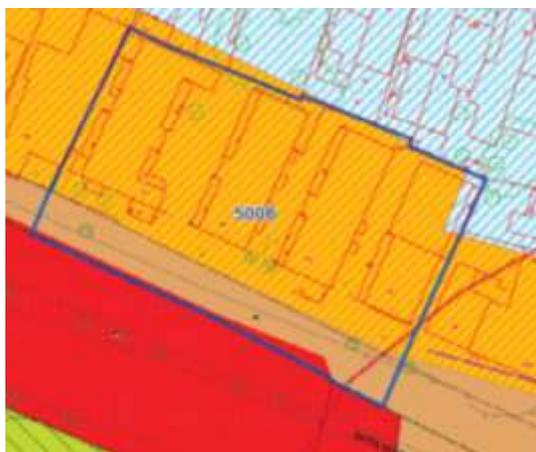
התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 - התחדשות קבוץ גלויות 5006/מק/תא/507-0919753	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - 0009-24

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. התחדשות הבינוי במתווה של הריסה ובניה חדשה בהתאם לתא\5000 תוך שמירה על בניה מרקמית
2. יצירת מקטע רחוב איכותי עם חזית מסחרית רציפה משולבת שטח ציבורי בנוי (230 מ"ר), לרבות הגדרת שטח פרטי פתוח המוגדר בזיקת הנאה להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכה ברחוב קבוץ גלויות (בשטח של כ- 0.12 דונם).
3. קידום תכנון ללא חניה לרכב פרטי ודו גלגלי לאור מיקומו של המגרש.
4. התרת שימושים עיקריים (מסחר ותעסוקה ושטחים נלווים למגורים) בקומת המרתף העליונה.
5. התאמת תחום התכנון המקודם בהתאם לתכנית הפרצלציה שקודמה בשכונת שפירא (תא\4455).
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על כל שטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
7. קידום תכנון הכולל תכנית עיצוב וקביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

תשריט יעודי קרקע :



מצב מאושר :

מגורים ב+1 ומגורים א3 : 2.08 דונם
דרך מוצעת+מאושרת : 0.5 דונם

מצב מוצע :

יעוד מגורים ד' : 1.96 דונם,
יעוד שטח פרטי פתוח : 0.126 דונם,
יעוד דרך מאושרת : 0.48

פירוט יעדים/שימושים :

- **מגורים :** עד 185 יח"ד (כ 92 יחידות מגורים קיימות), בשטח כולל של 9880 מ"ר
- **מסחר :** 1245 מ"ר (260 מ"ר בקומת קרקע + 865 מ"ר בתת הקרקע כשטח עיקרי)
* יותר המרת שטח עיקרי לשירות בתת עיקרי לטובת שטחים לרווחת הדיירים, חניות אופניים וכדומה.
- **שטח למבנה ציבור :** 230 מ"ר בקומת הקרקע + 35 מ"ר בתת הקרקע כשטח נלווה)
סה"כ שטח בנוי עילי : 10,370 מ"ר
סה"כ שטח בנוי תת קרקעי : עד 2550 מ"ר (כולל שטחי שירות ושטח חצר חפורה)

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 10 (קומת קרקע+8 קומות מגורים +קומת מגורים עליונה חלקית) תוך הפרדה לשני מבנים.
מרחק בין בניינים לא יפחת מ7 מטר
תכסית : עד 75 % (כולל שטח מרפסות)

בינוי

בהעדר תכנית עיצוב בהליך נפרד, תואם התכנון המוצע ועיצוב הנפחים מול מחלקת אדריכל העיר. לאור הקפי הבניה המוצעים והסמיכות לבניה קיימת בשכונת שפירא, מסת הבינוי חולקה לשני מבנים בני 9 קומות וקומת גג חלקית. תוך תכנון נסיגות עורפיות כלפי החזית לשכונה(צפון) החל מקומה 5 על מנת להתאים את נפח הבינוי לנפח המקסימלי בלב השכונה (4-5 קומות).

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 - התחדשות קבוץ גלויות	26/06/2024
507-0919753 תא/מק/5006 - דיון בהפקדה	8 - - '24-0009

כמו כן, נעשה שימוש בקומת תת הקרקע לטובת שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין תוך שילוב חצר חפורה בהיקף מינימלי של 300 מ"ר במפלס קומת המרתף לרווחת דיירי הבנין ובאי העסקים משרדים .

תמהיל וצפיפות

תכנית זו כוללת צפיפות מגורים ייחודית של 88 יח"ד/דונם המתאפשרת בתכנון איכותי אודות לשילוב תמהיל מגוון של דירות קטנות מ 60 מ"ר המקבלות מענה מיגון קומתי ברובן וללא תכנון חניון.

כיוון שמדובר בתכנית ותיקה שקידומה החל לפני אישור מדיניות השכונה (שאושרה ב2022) ומדיניות הדירור העירונית (שאושרה באוגוסט 2022) ועולה לדיון כעת, לאור ההמתנה למתן תוקף לתכנית הפרצלציה אשר חלה על תחום התכנון הנדון, התכנית חורגת מהתמהיל המומלץ בתכנית מדיניות שפירא תא/ 9142. תמהיל הדירות הייחודי שהתכנית מציעה יסייע בהרחבת היצע יחידות הדירור הקטנות בשכונה.

לאור תמהיל יח"ד הצפוי להביא לשיעור גבוה של שוכרים, כמו גם לריבוי יחידות הדירור שצפוי לייצר מורכבות ניהולית של הבניין, נדרש בתכנית לקבוע מנגנון לניהול הנכסים עם אכלוסו. מנגנון זה נועד להבטחת שמירה על מצבו הפיזי של הבניין בעתיד. בנוסף, מאותם שיקולים, מומלץ עקרונית ליישם הפרשה של היזם לקרן תחזוקה ארוכת טווח'. יחד עם זאת, לאור התכנון מוטה תחזוקה שבו מתאפיין הפרויקט (בניה מרקמית, ללא חניה תת קרקעית, מינימום שטחים פתוחים פרטיים לתחזוקה פרטית וכו'), ועל מנת לאפשר את היתכנותו, אנו סבורים כי ניתן לפטור את הפרויקט מהדרישה להפרשה לקרן במסגרת התכנית.

לנושא דירור בהישג יד - התכנית חורגת מתכנית הדירור העירונית (אוגוסט 2022) ואינה מקצה בשטח יחידות דב"י. מדובר בפרויקט חריג ביותר, אשר נועד לאפשר התחדשות במתווה מאוזן בבניה מרקמית, במכפיל יחידות דירור ושטחים מינימלי תוך מענה לסוגיות מורכבות בהיבט הקנייני, כלכלי והאדריכלי ועל כן ממליץ הצוות המקצועי לאפשר קידום תכנית זו בהתאם לתמהיל המוצע וללא דב"י.

תמהיל המוצע :

- היקף יחידות הדירור בשטח של 30 מ"ר(פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הפרויקט דירות אלו יבנו עם מענה מיגון קומתי. (מרביית דירות אלו מהוות דירות תמורה לבעלים קיימים)
- היקף יחידות הדירור מעל 55 מ"ר לא יפחת מ30%.
- תותר גמישות של עד 5% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית. גודל יחידות דירור מינימלי לא יפחת מ-30 מ"ר (עיקרי, במענה מיגון קומתי).

שטחים משותפים-

- כיוון שבתכנית שיעור גבוהה של יחידות דירור קטנות, מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה. כגון : מועדוני דיירים קומתיים, שרותי כביסה, אחסון לדיירים, חדרי עגלות, אופניים וחללי התכנסות.
- מומלץ להבטיח כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) ככל שיפורטו בשלב ההיתר.

חתך עקרוני מוצע:



תכנית קומה טיפוסית מוצעת:



שטחים לצרכי ציבור – חוות דעת היחידה האסטרטגית:

רקע: שכונת שפירא מאופיינת במשקי בית גבוהים יחסית, 2.4 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו 2.5 הממוצע ברובע 7. מדובר בתכנית בעלת מאפיינים ייחודיים המאפשרת תוספת משמעותית של הצע יחידות דיור קטנות, שטחי מסחר לאורך קיבוץ גלויות ושטחי ציבור מבונים.

צפיפות נכנסת גבוהה לצד מגבלות הבינוי וגודל המגרש אינם מאפשרים את הקצאת שטח למוסדות ציבור הנדרש כשטח קרקע, על כן אלו יינתנו בחלף הפקעה לשטחי ציבור בנויים על פי דרישה הפרוגרמטית למגוון הצרכים. הדרישה הפרוגרמטית להיקף שטח למוסדות ציבור נערכה בהתייחס לתמהיל התכנית הריג (ריבוי דירות קטנות ובינוניות) שצפוי כי להביא לאכלוס הפרויקט על ידי משקי בית קטנים. בהתאם מקצה בתכנית:

- שטחים מבונים במבנים סחירים -

התכנית מקצה 230 מ"ר ציבורי מבונה בקומת הקרקע.

שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון: שירותי חינוך, בריאות, משרדים עירוניים ומוקדי תרבות-בהתאם לחו"ד אגף הנכסים השימוש המוצע **נכון להיום**, הינו משרדים עירוניים ושיטור עירוני. יחד עם זאת, ככל וידרש דיוק או שינוי השימוש בהתאם לצורך עירוני, הוא יעשה בשלב ההיתר.

השטח המבונה יתוכנן בהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור בנויים ובהתאם לעקרונות הבאים: מיקומו בקומת הקרקע תוך הנגשת החלל לרחוב הראשי, נראות ונגישות מקסימלית אל המרחב הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות 5006/תא/מק/507-0919753 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - ' - 0009-24

כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה, שטחים אלו לא ימוקמו בסמוך לשירותים מטרדים אשר עלולים להטיל מגבלה על השימוש הציבורי.

- שטחים פתוחים -

לאור תכנית הבינוי הגבוהה ושטח תחום התכנון, התכנית המוצעת אינה מקצה שטחים פתוחים ביעוד שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי. באופן חריג, הומלץ כי הקצאת השטח הפתוח תעשה על ידי הגדרת שטח "כשטח פרטי פתוח" בהיקף של כ 0.16 דונם המהווה המשך ישיר לרחוב והרחבת המדרכה הקיימת, בנוסף להגדרת זיקות הנאה לציבור בהתאם למפורט.

זיקת הנאה:

לאור הקושי בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית מסוג זו, כל השטח הפונה לרחוב קבוץ גלויות ועד לחזית הבינוי הנסוגה הוגדר ב"יעוד שטח פרטי פתוח" ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה וימות השנה לטובת המשך המדרכה ויהיה בתחזוקה עירונית.

כמו כן, מכיוון שתכנית זו אינה כוללת תכנית עיצוב נפרדת לשלב ההיתר, בשלב הוצאת ההיתר יבחן צורך ציבורי ועירוני בחיבור ומעבר בין רחוב "רבי מאיר בעל הנס" לרחוב "קבוץ גלויות" (צפון-דרום). מיקומה והיקפה של זיקת הנאה יקבעו ויאושרו על ידי הועדה המקומית/רשות הרישוי לעת הוצאת היתר בניה, ואולם, הועדה המקומית/רשות הרישוי תהיה רשאית שלא לדרוש את זיקת הנאה המוקנית בתכנית זו אם נוכחה כי אינה נדרשת לצורך הבטחת מעבר חופשי לציבור כאמור.

תכנית קומת קרקע מוצעת- (על רקע תכנון עדכני לרחוב קבוץ גלויות):



רחוב קבוץ גלויות

קבוץ גלויות הינו רחוב עירוני משמעותי המקשר בין נתיבי איילון לדרך שלמה בציר מזרח מערב. דרך זו כלולה בתמ"מ 5, אשר נותנת את התיחסותה והמלצותיה בנוגע לתחום דרך זו. בהתאם לכך, מנחה תכנית המתאר תא\5000 לרחוב מינימלי של 8 מטר מדרכה ברחוב עירוני מסוג זה. בהתאם לתכנון המפורט המוקדם בימים אלו על ידי מינהל בינוי ותשתיות, מצומצמת מדרכת הולכי הרגל לטובת הפרדת שביל אופניים. על רקע תכנון זה, התחזק הצורך בהרחבת המדרכה להולכי הרגל במסגרת התכנית הנקודתית המקודמת, גם אם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

לאור כך, במסגרת התכנון המוצע, על רקע התכנון העתידי לרחוב קבוץ גלויות, תחום המדרכה המוצעת הוא כ-6.5-7 מטר (כולל זיקת הנאה של כ-2 מטר בנסיגה של קומת הקרקע). רוחב המדרכה הקיים מורחב על ידי שטח ביעוד שפ"פ וזיקת הנאה לטובת הולכי הרגל.

התוכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון קבוץ גלויות כחזית רציפה ומלוות רחוב (קו הבנין המתקבל כתוצאה מכך הוא בין 0 ל-5 מטר לאור צורתו האי רגולרית של המגרש).

קו הבנין מותאם לתצורת המגרש והרחוב על מנת לייצר חזית פעילה בנוסף לרחבה מקדמת איכותית, לשטחי המסחר אשר נדרשים להיות מתוכננים עם תשתית לבתי אוכל על מנת להותיר גמישות לשימושים, ככל שיוחלט בעתיד.

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 507-0919753	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - 24-0009

תנועה וחניה

תחום התכנית נמצא על דופן קבוץ גלויות אשר הינו רחוב ראשי אשר קיימת העדפה לצמצום רמפות החניה הפוגעות באיכות התנועה של כלל משתמשי הדרך.

מרחב התכנון ממוקם בנגישות מוגברת לתחבורה ציבורית, שבילי אופניים ובקרבה לציר הרכבת הקלה.

תקן חנייה לרכב פרטי ואופנועים: מומלץ תקן 0 (ראה פירוט בחו"ד תחבורתית) תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות עירונית תקפה. מענה לפריקה וטעינה: בחזית המתחם כיום ישנו מפרץ חניות לרכב שמשקלו מתחת ל-4 טון. מפרץ זה יבוטל בתכנית העתידית של דרך קיבוץ גלויות אך תשמר חניית הנכה הקיימת בנוסף לשני אזורי פריקה וטעינה למסחר באורך של 12 מ' לכל אזור. מענה לגישת רכב כיבוי אש: סומן עקרונית בנספח הבינוי.

חו"ד תחבורתית (בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000)

חוות דעת תחבורתית מיום 08.05.2024 ע"י מהנדס מנסור מוחמד מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 08.05.2024 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מצב קיים: כ-90 יח"ד בארבעה מבני שיכון שנבנו בשנות הארבעים ללא חניות. ארבעת המבנים נשענים על דרך קיבוץ גלויות ללא גישה לרכבים.

תכנית חדשה: מתוכננים שני בניינים: 185 יח"ד. בהתאם למפורט בדראפט.

דרך קיבוץ גלויות מהווה ציר ראשי עורקי בעיר ת"א המחברת את נתיבי איילון ודרך שלמה ביפו.

תחבורה ציבורית: בחזית הפרויקט קיימת תחנת אוטובוס עם שירות אוטובוסים תדיר עירוני ומטרופוליני. הפרויקט ממוקם במרחק של 185 מ' מתחנת רכבת קלה, קו ירוק.

רשת שבילי אופניים: בדרך קיבוץ גלויות וברחובות מקומיים נוספים באזור מתוכננים שבילי אופניים במסגרת התכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב. במרתף המבנים המתוכננים מוסדרים מקומות חניה לאופניים.

תקן חניה לאופניים 1:2: ליח"ד בהתאם למדיניות העירונית. התכנית מציעה פתרונות חנייה לאופניים בחדרי אופניים במרתף ובקומת הגלריה.

תקן חנייה: על פי תקן חניה ארצי משנת 2016 הפרויקט ממוקם באזור א' (עד 300 מ' ממתע"ן)

תקן החניה המומלץ לרכב פרטי בפרויקט הינו 0. הוחלט על תקן 0 בגלל הקרבה לרק"ל שאמורה לפעול בעת אכלוס הפרויקט וגם משום שהגישה אפשרית לרכב רק מדרך קיבוץ גלויות, שהינה רחוב ראשי ועל כן ישנה העדפה לצמצום רמפות הפוגעות באיכות התנועה ברחוב, בכלל משתמשי הדרך. בנוסף, מבקשים פטור לחניה לאופנועים.

כמו כן, קיים שירות אלטרנטיבי לרכב טוב מאד בסביבתה.

הולכי רגל: ישנו שיפור של תשתיות הולכי הרגל, על ידי הרחבת המדרכה בחזית המבנה על דרך קיבוץ גלויות שתהיה כ-7 מ'. בהפקעה או בזיקת הנאה. ישנה חשיבות בתשתיות הליכה איכותיות במרחב זה. מכיוון שממוקמות בו תחנות אוטובוס והוא מהווה דרך ראשית לרק"ל הירוק. חשוב לציין גם ששטח ההמתנה לתחנת האוטובוסים בחזית המתחם הוא שטח הנפרד ורצועת ההליכה הנותרת פנויה עומדת על כ-3 מ'.

סיכום: התכנית תואמת את המדיניות העירונית ותורמת לשיפור התשתיות להולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית באזור.

אתר עתיקות

חלק מתחום התכנון כלול בשטח אתר עתיקות 878/0 "יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל" המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות. הוטמעו תנאים בהליך הרישוי והבניה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

רשות איכות סביבה-

לאור שטחה והקפה של תכנית זו, לא נדרש נספח סביבתי, ככל ומסמכי התכנית מתייחסים לסוגיות הבאות:

זיהום קרקע:

התכנית חלה בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חבות בדיקת גזי קרקע. הוגשה תכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה שאושרה ב-12.2023. הזים נדרש לעדכן את המשרד להג"ס מראש על מועדי ההתקנה והדיגום לקראת שלב היתר הבנייה על מנת שניתן יהיה להטמיע תנאים בהיתר ככל שיחולו שינויים בעומק הדיגומים ו/או יתגלו חריגות. שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה והפתרונות שיאושרו.

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות 5006/מק/תא-507-0919753 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - ' - 24-0009

אקוסיטיקה:

אושר הנספח האקוסיטי מתאריך 19.5.24 (סימוכין 5560 גרסה 2) תחום התכנית חל באזור בו מפלסי רעש התחבורה גבוהים ועל כן נדרש מיגון דירתי, בכפוף לנספח האקוסיטי המלווה את התב"ע: בדירות המגורים מפלס הרעש עם חלונות סגורים, בשעות שיא הרעש, יהיה עד 40 דציבל ובשטחי ציבור (שימושים רגישים) 35 דציבל.

איכות אויר:

שטחי המסחר יכללו הכנה לבתי אוכל תוך פתרונות נידוף לשטחי מסחר. פליטת אגוזו גנרטור יהיו בגגות המבנים ויוצגו בשלב היתר הבנייה.

תשתיות:

בתחום קבוץ גלויות קיים קו ביוב ראשי ורצועת מים, תחומם מחוץ לתחום הבניה ובהתאם לחווד יועץ התכנית ללא השפעה על התכנון המוצע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. ב9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם התכנית הנדונה על ידי אדריכל התכנית. במפגש נכחו כ60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה. כמו כן, נציגות בעלי הדירות הייתה בקשר ישיר עם אגף תכנון עיר, עודכנה בקידום התהליך וקיבלה מענה לסוגיות פרטניות שעלו. אם על ידי בא כח הדיירים (עורך דינם עמית ארד) ואם על ידי בעלי דירות שפנו באופן ישיר.

תיאור ההסכמות: בהתאם למידע שהתקבל מהחברה היזמית ובהתאם לתצהיר עו"ד בא כח הדיירים היקף ההסכמות עומד על 83%

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
10370 מ"ר (סה"כ עילי)	ראו מעלה; - לפי תכניות מאושרות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
9 קומות וקומת גג חלקית	4	קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית 3.3 ברוטו		מטר	
עד 75%	60%		תכסית
תקן חניה 0 לרכב ולדו גלגלי (אופנוע)			מקומות חניה
תקן חניה לאופניים בהתאם למדיניות בת קיימא מיקומו הסופי יקבע בשלב ההיתר			

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה עקרונית-חזית לרחוב קבוץ גלויות:



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5006 507-0919753	שם התכנית התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו, יעז- חברה לבניה ופיתוח בע"מ	עורך התכנית שחף זית-זית לב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות העדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות יעדה קבועות עם תוכנית מתאר כללית (בתחילת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	א62 (ג) א62 (א), (ב), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט), (י), (יא), (יב), (יג), (יד), (טו), (טז), (יז), (יח), (יט), (כ).	תכנית התחדשות עירונית במסגרת כללית של כ-2.5 ד' הממוקמת ברובע שכונת שפירא בסמוך לרחוב קבוץ גלויות. התכנית מכללת אזור והוליקת ללא הסכמת מנהלים וראות לטובת הריטות 4 ממני שיכון והקמת שני בנייני מגורים, כ-10 קומות, המוללים חזית משותפת ושטחי ציבור מבוזרים.	
התכנית הינה בסמכות יעדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט לתלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	זיתוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>תכנית האב (2006) - תא/9026 הנדירה סגורה התחדשות כללית לשכונה כחיסט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חלוקה, שטחי ציבור, תהליך דיון, שימושים, עיצוב אדריכלי.</p> <p>מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנויות מיוחדות.</p> <p>כחאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תא/9142) אשר מעדכנת תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאו שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדו'.</p> <p>מדיניות זו מטרה לנשא הקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיון בהישג יד ונפחי בנייה מציעים בתכנית חדשה במסגרתה ניתן שיקול דעת העדה במקרים חריגים של מונחמי ותחדשות עירונית מורכבים (מפחות וכנסות, גדל נגיש תמכונן וסוגיות קנייניות ייחודיות). זאת תוך דרישה לעמידה בתקן השטחי 21.1 למתחמי התחדשות עירונית.</p> <p style="text-align: center;">+ + +</p>	<p>אזור מגורים - תפיס להפקת תכנית יחידה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס לחובטים השונים.</p> <p style="text-align: center;">רחק מרוב 5</p> <p>בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יחיד עד 10 קומות ובצפונים ראשיים עד 15 קומות.</p> <p>5.3 - עיצוב רחובות</p>	<p>אזור תכנון 803 שכונת שפירא.</p> <p style="text-align: center;">-אזורי המגורים</p> <p style="text-align: center;">ר-82 קבוץ גלויות</p>	<p>הוראות מיוחדות - סגולה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי (התכנון).</p>
<p>לשדרך רחוב קבוץ גלויות יחולו הוראות עיצוב רחובות. במקטע זה אין צורך במסמך מדיניות לאור פרישה נקודתית של כל מקטע בהתאם ובמסגרת לתכנית (התקדמות ב)</p>	<p>5.3.5 - הוראות עיצוב רחובות</p>	<p>ר-82</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית למנו: 5.3.5 - הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>יעודי מבאית: מגורים, שטח פרטי פתוח, דרך מאגיסית.</p>	<p>מגזר יו נגמלי יעודי (א) 3.2.4</p>	<p>שטח פרטי אזורי יעודי: אזורי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 קביעת ייעוד הקרקע בכל מגזר.</p>

הוראות מיוחדות

מסכת צביון	קביעת הוראות למרחב הציבורי סיפוח 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות יוגזגו למגוון אזורים המאוגדים תחת התנאים 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשרים אזורי היעד, בסמך והצגת העירוני ואו בסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על תוכניות הרלבנטיות המאוגדות	3.6.1- כללי סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שטחי ייעוד (ג). 3.6.14- רחוב ציבורי	+ לשיקול דעת העדה קביעת רחוב מורכבת בהתאם לשיקול דעת תכנון. נבדקו האפשרויות התכנוניות להבטיח רחוב מורכבת של 8 מ' אל מול השורף להבטיח תשתיות סאונות לשבילי אופניים. גבעל, נעונון שגיל אופניים אאו ייקחו אה רחוב המדררה ולין מוצעת נוספת שטח בויקת הטא כהמשך למדרכה המאפשרת כ 6.5 מ' מרחב רצוף לתליכה. לאור הפרדת המשתמשים בתחום המדרכה נראה כי קיים אזור בין תחום המדרכה המוצע, שביל האופניים המיועדה לרכב
מסכת צביון	3.8 הוראות למרחב הציבורי – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים ספציפיים: דרכים (3.8.2) תכן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 חווידי תחבורתית 3.8.2 (ג)– דרך ערוקת רב עירונית יקו בנין שלא יפחת מ5 מטר ממוט הדרך או קו הבניין של רב הבניינים בין שני צמות. העדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל במסך לבדיקה תכנונית מוקדמת. 3.8.7 – תכן חניה שבייל אופניים	+ חווידי תחבורתית + התכנית כוללת שטח בועד "דרך" ללא שינוי בגורמו או חיכמ בהתאם לשיקול דעת העדה צומצם המרחק (נקו געל) כלפי רחי קבוץ גליות משיקולים אורבניים (שעיף 2.1.3.8.2) – קו הבניין הקדמי המוצע משתנה בין 3-1 מטר, זאת על מנת ליצר חזית מסחרית, רציפה ומיטרת כלפי הבניין ברחוב קיבוץ גליות. בנוסף להרחבת המדרכה הקיימת עד קו הבניין על ידי מנרש ביעוד שטח פרטי פתוח עם זיקת הטאה לציבור + תכן חניה 0. + במסגרת תכנון הרחוב על ידי העירייה מתוכנן שביל אופניים
מסכת צביון	שימושי – סיפוח 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אחר עתויקות (4.3.4)	מרחק בנין לשימושי: על פי נספח העיצוב העירוני אחר עתויקות. על פי נספח העתויקות	סיפוח 4.3.4 אחר עתויקות העתויקות רשית העתויקות	+ חלק מתחום התכנון כליל באחר עתויקות מוכרז (876) – יפו, הרחובות קיבוץ גליות והראל – התכנית מתואמת מול רשות העתויקות
מסכת צביון	4.6 תשתיות – סיפוח 4.6	בכל שטח התוכנית	סיפוח 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (ב)–גובל בוסת דרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג)– שימושים רגישים כסמוך לזכות דרך 4.4.1 (ד)– תחום רשט מסוימים- כבדוק 4.4.1 (ט)– חושד לקרקע מוזהמת 4.4.2 חווידי סביבתית סיפוח 4.4.3 – בניח ידוקת סיפוח 4.4.4 – הנויות מרחביות סיפוח 4.4.5 – תנאים להפקדת תכנית. 4.6.2 – הנויות כלליות	+ חווידי סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי + חווידי סביבתית + חווידי סביבתית + חווידי סביבתית + חווידי סביבתית

תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) זנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סי 4.6.4-ניקוז- שטח פני לחלחול סי 4.6.5-ביוב	+ קיום נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחת מ-15% בתחום המגרש. +
--	-----------------	---	---

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א6)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצאתיך והתיגמות			
בדקתי את שנויית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ד) בסופם זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ואם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	28/5/2024
אהוד ברמלי, ארז	2532735	מנהל תערי	מחנך תערי
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ואם המשפחה	מספר ת.ו.	תחילת	21.5.2024
הראלה אברהם און, ע"ד	2438926-9	החלטה	

2\22\1

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפר)

שכונת שפירא מאופיינת בצפיפות נמוכה של כ-8 יח"ד\דונם בתמהיל מגורים של עד 4 קומות למעט ברחובות הראשיים ההיקפיים, מסילת ישרים וחכמי ישראל, בהם מותרת תוספת קומה ל-5 או 6 בהתאם לזכויות קיימות ו\או תהליכי תמא 38 המקודמים בשכונה באופן נקודתי.

מתוך הרצון לשמר את אופייה הייחודי של השכונה, גובה הבינוי, היקפי הבניה ושטחי המגרשים הקטנים (מתחת ל-0.5 דונם) בלב השכונה, אנו מאפשרים ומעודדים יוזמות התחדשות בעיקר בדפנות השכונה. מהלכים אלו נבחנים באופן נקודתי תוך בחינת השפעתם הסביבתית אל מול התועלת הציבורית, השכונתית והעירונית.

על אף ייחודיותו של פרויקט זה בהיקף יחידות הדיור והתמהיל המוצע הכולל ריבוי יחידות דיור קטנות, נפחי הבניה המוקדמים מאפשרים התחדשות בבניה מרקמית ולא מגדלית אשר רצויה ומומלצת לאופי השכונה ומיקומו של המגרש. הסמיכות לרחוב קבוץ גלויות, מאפשר תוספת שטחי בניה משמעותיים, תוך שמירה על נפחי בניה ראויים לשכונה וחיזוק הדופן המסחרית כלפי הרחוב.

יתרה על כך, מרחב תכנון זה מאפשר מענה לסוגיה קניינית מורכבת אשר נובעת מהיסטורית הבניינים שנבנו בשלהי שנות ה-40. ועל כן למהלך זה חשיבות בהבט העירוני, השכונתי והקנייני של בעלי הדירות במתחם.

לאור כך אנו ממליצים לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית ולאשר את הפקדת התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא\4455 (מושות שפירא 6,4) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל וידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, נבקש את אישור הוועדה שלא לשוב ולדון, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה יפחת מ-5%.

2. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא\4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל, ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא\4455 לכשתקבל תוקף. מומלץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית ולהאריך את מועד מילוי התנאים להפקדה ל 8 חודשים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שחף זית: מציג פרויקט של התחדשות עירונית בקיבוץ גלויות ע"י מצגת.

ראובן לדיאנסקי: אם יש 50 דירות קטנות אז 400 מ"ר ממ"ק אפשר היה להכניס 8 מ"ר ממ"ד?
שחף זית: ממ"ד הוא 12 מ"ר ודירות כאלה קטנות עם ממ"ד הם לא מוצר טוב.
ראובן לדיאנסקי: היית מוסיף 8 מ"ר על מה שקיים ומוסיף עוד 4 מ"ר ויש ממ"ד

שחף זית : גם ההגדרה המקצועית שלי היא שדירה של 30 מ"ר עם ממד הם דירות לא טובות אורלי אראל : התכנון של הדירה יהיה לוקה בחסר מיטל להבי : ממ"קים הופכים להיות מחסן קומתי אף אחד לא מתחזק אותם אודי כרמלי : זה לא של אף אחד , אלא של בעלי הדירות. כמו כל בניין שיש מלחמה, מפנים את הממ"קים ממ"ד הוא עוד יותר נגיש ממקלט, כי הוא נמצא בכל קומה. מלי פולישוק : כמה דירות יש בכל קומה? שחף זית : זה משתנה. בבניין הגדול 12, 13 בבניין הקטן פחות. מיטל להבי : כמה כיווני אויר?

שחף זית : הדירות הקטנות כיוון אויר אחד ולא צריכות יותר מזה, הדירות הגדולות 2 כיוונים. ראובן לדיאנסקי : אין דירות כלואות? כלומר יש דירות ללא אויר שחף זית : לא אין דבר כזה. אני באמת חושב שהגענו לתוצר טוב. חיים גורן : אני מברך על הפרויקט. החשב בשכונה שהדירות הצפופות יהיו מתוחזקות בצורה לא טובה והופכות לסלמס. אני רוצה להאמין שהפרויקט איכותי. נושא החניה כואב לנו כי מצד אחד קשה לייצר כניסות מקבוצ גלויות ומצד שני אפס חניות זה מאוד קשוח. אורלי אראל : מעבר לאידאולוגיה, זה מגרש כלוא אין לו כביש גישה, אין לו מאיפה להיכנס. חיים גורן : האם בעתיד, שנראה את המציאות מתנהגת אחרת ויבואו פרויקטים ברח' מאור הגולה שיאפשרו כניסה תת קרקעית משותפת, האם זה משהו שנוכל להפוך את שטחי הקרקע לחניות. אודי כרמלי : לא

עדי בסיס : בשכונות כאלה ובכלל בהתחדשות עירונית, אנחנו מעדיפים לא לחייב קניינית שיתופי פעולה במגרשים שהם בשלבויות אחרת, זה לא נכון, זה מייצר תלות קניינית בין בניינים ומייצר חוסר ודאות. זה לא נכון לעשות זאת במקרה הזה.

אודי כרמלי : אם אתה לא עושה את זה באותו מהלך תכנוני, מדברים על תאוריה שלא ישימה. עדי בסיס : אם אומרים אופציונלי אתה ומשאיר תושבים באוויר עם ספקולציות וגם משאיר שטח קרקע לא מתוכנן. במקרה הזה היה לנו אילוץ תנועתי שנכפה עלינו ומינפנו גם ברמה הכלכלית אחרת הפרויקט לא היה יוצא לפועל. בנוסף לכך, שיעלנו את השימוש בחצר האחורית שנוטה להיות מוזנחת וחצר אחורית של מסחר. אם המגרש האחורי היה מקודם בהליך תכנוני מתקדם והיה קשר איתם יכול להיות שהיינו מחברים אבל במקרה הזה לא הייתה אופציה.

אפילו חשבנו לאחד עם המגרש הפינתי במסילת ישרים ושם יש עוד יותר מורכבות קניינית שלא אפשר חיבור.

צריך להבין שמרבית הבניינים בשפירא הם ללא היתרי בניה. במקרה החריג הזה בנוסף, יש אי רישום תקין בטאבו, אי היתר בניה ושיכונים מנדטוריים. כל המורכבות שראינו מרוכזת במגרש הזה. היזם הצליח להגיע עם הבעלים להסכמות נדירות שהם לא מקבלים תמורה בשטח ביחס לשטח המדוד וללא חניה וזה היה בסיס לתכנון. אחרת לא היה בכלל התכנות למגרש כזה.

חיים גורן : אני לא מתנגד לתוכנית כפי שהיא עכשיו, להפך, אני שואל על ההיתכנות העתידית. עדי בסיס : אתה לא יכול, אתה חייב להכניס לתב"ע אפשרות של זיקת הנאה למגרשים אם היית רוצה דבר כזה. אי אפשר לכפות על מגרש עתידי שאתה לא יודע מי הבעלים שלו מי היזם ולשתף פעולה עם מגרש קיים. זה קניין אחר לגמרי. ואז צריך להשאיר פוטנציאל חיבור עתידי לחניון, אתה משאיר חוסר ודאות למגרש ומוביל לדרדור של מרחב בין בניינים לתקופה של עשור.

חיים גורן : אין אפשרות לתת שני שימושים למגרש גם חניה וגם מסחר עדי בסיס : זה תכנון אחר לגמרי, ברגע שאין חניה, קומת תת הקרקע תוכננה בצורה היעילה ביותר. יש מדיניות של הועדה לאופניים. מרבית תת הקרקע היא לחניית אופניים, שטחים לרווחת הדיירים ומעט למשרדים וחצר אחורית. זה בניין אחר, אין לנו בניינים כאלה. בשביל שיהיה להם חברת ניהול כמו שצריך והם יתחזקו זה מערכת שלמה שעובדת בתוך עצמה.

מיטל להבי : עם כמה מטר נכנסים וכמה יוצאים? מה רוחב הקולונדה מאחורה? קיבוץ גלויות הוא רחוב מרובה תאונות דרכים. תפיסתי שמרחוב של 3 נתיבים לכל כיוון צריך לצמצם ל 2 נתיבים כדי למתן את התנועה, להוריד מהירות ולהפוך אותו לרחוב עירוני עם מסחר ותעסוקה. מאחר ויש 3 נתיבים אפשר לנצל נתיב אחד כנתיב לחניה או כניסות לחניה. אני לא רואה כיצד אפשרי שלאנשים שאין אוטות או אפשרות לחניה, לא תוכל אמא שצריכה לפזר ילדים בשני בתי ספר ואני מבקשת תקן חניה סביר. אני רואה שאין חניה למסחר ואופנועים רק אופניים זה בלתי סביר כאשר אין שביל אופניים. ליאור שפירא : את רוצה שיעשו שם חניון? יש כאן יזם שבקושי הצליח להרים את הפרויקט בגלל כל המורכבות והוא משתמש בזה כדי לעשות מסחר ואם תיקחי את הדבר הזה יכול להיות שזה לא יהיה כלכלי והפרויקט לא יצא לפועל.

מיטל להבי : אז יכול להיות שתיתן להם עוד קומה ליאור שפירא : יש בתים נמוכים מאחורנית.

מיטל להבי : כתוב שבחזית יש 10 קומות ומאחורה זה 2 קומות. ליאור שפירא : את רוצה חניות לאנשים עם דירות 30 מ"ר?

אורלי אראל : מי שמקבל את ה 30 מ' זו דירה של מי שגר שם היום.

מיטל להבי : אם מדיניות התמורה נותנת 3 מטר לדייר אני מבקשת לדעת עם כמה יח"ד היזם נשאר.

עדי בסיס : זהו פרויקט בקנה מידה של תמ"א. התמורה של הבנינים הללו הם לפי שטח מדוד , זה מקרה מאד חריג לפי הסכמות עם יזם. המכפיל שטח פה הוא פחות מ 1 ל 3. בגלל זה ככל שאין חניה והיקף התמורות הוא אפס, יכולנו לקיים פרויקט לא הייתה דרך אחרת. היו אילוצים שנדרשנו להיות יצירתיים. מיטל להבי : אני רואה שיש 4 בניני שיכון שאין להם היתר לא יכול להיות. אודי כרמלי : זה פרויקט שכולם בעיני צריכים לעמוד ולמחוא כפיים, נעשה מאמץ מטורף לפתור בעיה של אוכלוסייה מוחלשת, הדירות הקטנות, של אלה שאין להם ואז שמביאים פרויקט לדרום שנתפר בדיוק למה שניתן לעשות שם פתאום עולים טיעונים למה לא, אני לא מבין את השיקול. יש פה פרויקט בעיני חצי קודש שלוקח 4 בנינים מדורדרים ללא בסיס קנייני סטטוטורי עם סיפורים קשים מאד שנותן הזדמנות לאנשים לייצר פרויקט עירוני ראוי, איכותי ומכבד. ראובן לדיאנסקי : וגם למשוך לאזור אנשים צעירים, איכותיים. אודי כרמלי : אין לנו היום בתל אביב מוצר כזה של דירת 30 מ"ר חדשה מהניילון, לכן במקרה הזה צריך להסתכל במשקפיים וורודים ולראות מה כן אפשר לעשות. אם נתעקש על חניה לא יהיה פרויקט וזה לא נכון לא רק מטעמים כלכליים אל הצורך בשינוי חתך רחוב קבוץ גלויות לכל אורכו כך שאין סיכוי להכניס חניה לפרויקט הזה. הטיעון של אימא שצריכה לפזר את ילדיה הוא טיעון פופוליסטי, הרוב מוחלט של תושבי שפירא אין להם חניות מוצמדות. מיטל להבי : לא חושבת שבמקום יותר חזק היו מוותרים לכם. אורלי אראל : מה שנכנס 8 מ"ר בטאבו, הם בנו לא חוקי ללא היתר. אנחנו בתכנון בכל העיר מסתכלים על הרישום בטאבו ולא מה שבנוי. כאן רשום 8 מ"ר הם מקבלים 30 מ"ר חדש. ראובן לדיאנסקי : גם אם הוא נכנס עם 27 מ"ר, הוא מקבל 30 מ"ר, מרפסת, בנין חדש בסטנדרטים חדשים וזה נפלא המינוס שאין חניות, הפרויקט הוא מצוין וצריך לאשר אותו. מיטל להבי : אני בטוחה שאף אחד לא חרג מהבנין אבל משהו פה לא תואם את המציאות. בנוסף קיבוץ גלויות חייב להשתנות כי זהו רחוב אדום ומסוכן לחיי אדם וצריך להתמודד עם הסוגיה הזו. עדי בסיס : השטח של מגורים שקיים היום הוא 3800 מ"ר השטח היוצא 9,800 מ"ר מכפיל שטח של כ 2.5. כל הפרויקט 10,300 מ"ר כולל ציבורי ומסחר. מיטל להבי : למה נדרש או"ח שלא בהסכמה? עדי בסיס : כל פרויקט אנחנו עושים או"ח שלא בהסכמה, זה הליך טכני. מיטל להבי : למה הועדה נדרשת להיכנס כמגישת התכנית? עדי בסיס : התוכנית נמצאת כחלק מתוכנית פרצלציה, שהם הפרצלציות הראשונות של 4, 6 בשכונת שפירא שנמצאת בוועדת ערר ומחכים להחלטה ולא ניתן לרשום את הקרקע עדין כמו שצריך. ולכן התוכנית נדרשת לתנאים בהפקדה מאד משמעותיים, הם צריכים להתאים את כל מסמכי התוכנית למדידה העדכנית אחרי שנקבל את החלטת ועדת ערר. עד שאין חלקה מוסדרת הם לא יכולים לקדם תב"ע סטנדרטית ולכן נכנסנו כמגישים כדי לקדם את התהליך במקביל, כי אם נגיד שיחכו עד שתהליך הרישום יסתיים זה לא מעט זמן. מיטל להבי : לגבי רחוב רבי בעל הנס את יכולה להראות איפה הוא נמצא ומה התוכנית. עדי בסיס : רבי מאיר בעל הנס הוא הרחוב הפנימי, לא גובל בפרויקט, באמצע יש שורת בניינים קיימת שהם עוברים הליך של הסדרה. מיטל להבי : מדוע הוא מוזכר בתוכנית כרחוב שזיקת הנאה לגביו תקבע בעתיד. עדי בסיס : זו זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. בדומה לסוגיה שהעלה חיים, בהנחה ויתכנו בחלק הצפוני בעתיד פרויקט חדש גם באופי אחר אנחנו רוצים לחייב שיהיה מעבר הולכי רגל. מיטל להבי : את רוצה אופציה שיהיה חיבור לקיבוץ גלויות עדי בסיס : נכון להולכי רגל ואופניים. מלי פולישוק : כמה חתימות בעלים צריך כדי להגיש תוכנית כזו והאם יש להם מספיק חתימות? בנוסף יש עצים בחלק של המסחר בצד האחורי מה יהיה מאחור? ראובן : תפרטו לגבי החצרות והירוק? עדי בסיס : גם אם צמודי הקרקע יתחדשו לא צפויה בניה אינטנסיבית ולכן דרשנו בפיתוח ועוד האדריכל שיפר את זה טרסות שמאפשרות בתי גידול לעצים. כלומר בחנו את רוחב בתי הגידול מול אדריכל העיר וראינו שאפשר לנטוע עצים בכל מדרגת פיתוח ביחס למגרש שלנו. אפשר לטעת עץ איכותי. קו הבניין האחורי 5 מ' ועוד הרחוב של החצר כ 8 מ'. המרחק שמתקבל הוא מקיר הקומה מינוס 1 ועד טרסות ופיתוח לסוף המגרש יותר מעשר מטר. לנושא ההסכמות, ברגע שאנחנו נכנסים כמגישי התכנית אנחנו מבקשים תצהיר עו"ד הדיירים לראות שבאמת יש הסכמות בהיקף משמעותי. במקרה זה יש 83% הסכמות. ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה והצטרפות הועדה המקומית כמגישה והארכת המועד למילוי תנאים להפקדה 8 חודשים. בהתאם לחוות דעת צוות. אני מסכים עם ראובן זאת תכנית מדהימה. **בישיבתה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.
2. להאריך את מועד מילוי התנאים להחלטה להפקדה ל 8 חודשים זאת מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא/4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא/4455 לכשתקבל תוקף.
3. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא/4455 (מושות שפירא 6,4) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.
4. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל ויידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, הועדה מאשרת שלא להחזיר הדיון לועדה טרם הפקדת התכנית וזאת, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה /יפחת מ5%.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

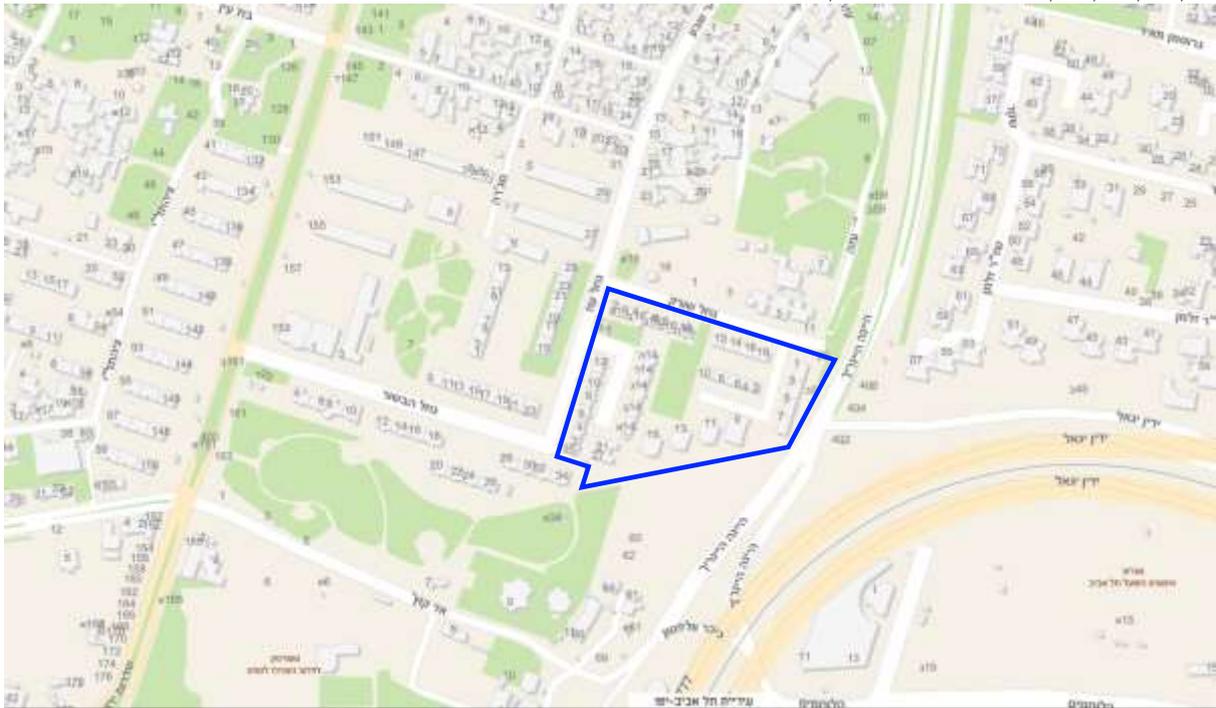
התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	26/06/2024
דיון בהפקדה	9 - - '24-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 1-11, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074		חלק	39-42, 44-46, 49, 57	
7057		חלק	59, 67, 79-90, 92-95	35, 83, 85

שטח התכנית: 23.361 דונם

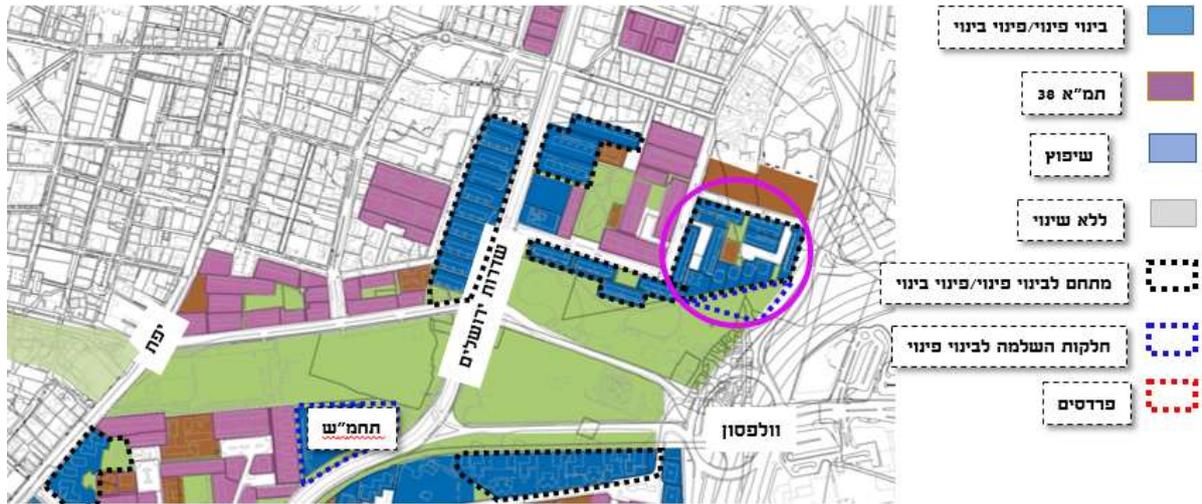
אדריכלית: אילה רונאל
יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ניהול פרוייקט: עזרה ובצרון
מתכנן נוף: יעל בר מאור
תנועה: דגש
סביבה: גילה שניידר
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
מודד: דן שלסינגר
שמאי: צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

מדיניות קיימת:

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו :
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת השלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000 :



נספח אזורי תכנון –
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

תשריט אזורי ייעוד –
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.

נספח עיצוב עירוני –
מגדיר בניה של עד 8 קומות

*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהפקדה	26/06/2024 9 - - 0009-24

תב"ע תקפה: תרשי"צ שכונה אי 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
 יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
 שטח התכנון: 23.334
 מס' יח"ד קיימות: 296
 צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
 שצ"פ קיים: 2.4 דונם
 שב"צ קיים: 1 דונם
 מגורים קיים: 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי		יעוד	
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
32729	209%	26511	345%	43669	מגורים (כולל מסחר בקרקע)
6165	105%	2223	780	296%	6232 מסחר ותעסוקה
לפי ע	100%	2705	300%	8115	מבני ציבור

יח"ד : 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
צפיפות : 35 יח"ד לדונם ברוטו
רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים : 5

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 9 עד : 19
גובה : 36-70 מ'
תכסית : 60%
קווי בניין : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים : התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפניה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ידירותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לביי"ס יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיוור בר השגה : על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהפקדה	26/06/2024 9 - - '24-0009

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים. תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8:1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0. תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 1:350. תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 1:100. תקן החניה למסחר – 0. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם להתאם למדיניות תא/9144. בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חווית דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים: מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה. החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחובות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא. רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:
 - א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.
 - ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.
 - ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.
 - ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
 - ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות הנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת הנאה משמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד ביניהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תוצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חו"ד סביבתית:

תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים:
 זיהום קרקע:
 התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע.
 הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024.
 נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים.
 אקוסטיקה:
 בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי. כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהפקדה	26/06/2024 9 - 0009 - 24

איכות אויר :

מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה. המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'.
אסבסט :

נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור :

- א. במסגרת חו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמטית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.
- ב. המלצות חו"ד היח' האסטרטגית : למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים : תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'
- ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.
- ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן :

בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן.
עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט.
התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל.
הנחיות איגודן :
תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה.
אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות.
מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור :

במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים.
בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים.
התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות וזים הפועל במרחב.
לפני פורום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל.
במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין הזים הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור.
במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי : נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדוור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	285%	500%
מ"ר		44,970	78,635

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	26/06/2024
דיון בהפקדה	9 - - 24-0009

9-19	4	קומות	גובה
36-70		מטר	
עד 60%	71%		תכסית
810	296		יח"ד

הדמיות





טופס סמכות :

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>זיהוי התכנית מספר התכנית 507-1058007</p>		<p>שם התכנית תא/מק/5066 נחל שורק</p>		<p>מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו</p>		<p>עורך ותכנית אדרי' אילה רונאל</p>	
<p>זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>							
<p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>	
<p>סוג הרשות (בזו תלה התכנית)</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		<p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p>		<p>שם הרשות</p>	
<p>תל אביב יפו</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>		<p>תל אביב יפו</p>	
<p>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה</p>							
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד למחוז שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>							
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>							

מנות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מתחייבת לתוכנית תא/מק/5066) (טען תוקף 22.12.2016).		62 א.ג (ג) חוק התכנון והשכמה	תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכונים בדרום ימ' הממוקם בין פארק דודורף, הנהר' הירוק ונחל שורק. תחילת ענין המסמך של 23 דונם. התוכנית מפרטת 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר המנוה לרף הנהר' הירוק, מבני תעסוקה מייצרים דופן פנימה לנהר'. התוכנית כוללת הקצאות לשת"ף ציבורי כחלקם לפרויקט ש תחילתו והאסטרטגית.
<p>הועמנו ודינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>+ מסמך מדיניות שיכונ' דרום ימ' מס' 9080</p>	<p>- יחידות הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנון, פרק 3, סעיף 5.3.2. תוכנית התחדשות עירונית כמפורט לתוכנית מסמך מדיניות כלל המתייחס (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתוכם גם לחובטים הבאים, 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך הגדרה לזיכרון ברשבות העירוניות שבהיקף השכונה. - בתוכנית התחדשות עירונית המכללת תחילתו ונבנה חדשה ניתן יהיה להגיע לרשימת מדיניות של 6.0 זכרונות של ועד 25 קומות, כמפורט לשני תנאים מוגדרים, פגיו שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח עיבודי משמעותי.</p>	<p>706 א' דקר שיכונ' היסכון</p>	<p>הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח ותוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם הזכרון.</p>
<p>+ ליד לתוכנית זו תאחר ואין מניחים של שטחים ביבוריים מאושרים</p>	<p>באגרושים חובלים בדרום שלבים יקבעו עומסי מסחר 3 תעסוקה 1 ומפורטים בחיפף של עד 25% משטחי הבניה אשר ידוכו בעטר במקדי תעסוקה רחיק לאורך הות הדרום כפרס למקדי התעסוקה ויחז עד 6</p>	<p>72 א' שלפוס</p>	
<p>+ עדי 13 קומות לאורך דויתרין חיימת. ממוקם 15 קומות בחלקל' לפי סעיף 204א(א).</p>	<p>מבני חובלים לא יעלה על 12 קומות למעט מבנים מרקם ובניה נבחרת מסוימת. התאשר תוספת קומה מעל לגובה</p>		

	<p>המרכז בגשמה העמק העירוני לשימושים שאינם למגורים בלבד.</p> <p>יחולו הוראות לעצוב החזרות</p> <p>מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך מיל למגורים, אך לחלקים משמעותיים ממנו</p>	<p>מסמך מדיניות צור שלבים אוני חל</p> <p>לא נדרש מסמך מדיניות למעורב רחובות מאחר ולמעט תוכנית זו מרבית רחוב המיועד הייתה מתוכנן ובנוי על פי ותוכניות תקפות.</p>	
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות תוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעצוב רחובות.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסלולי התוכנית: תשריט ייעודי קרקע - אזור מגורים בבניה עירונית.</p> <p>נספח אזורי המתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>+ מדיניות שיבנוי ימו מסי 5080.</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 5.3.1.3 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנחה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>3.2.6 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4 א(5) שימושים נוספים ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולל טווח לשימוש משודדים, בין כחלק ממגורש שנקבע לו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים וכן במקרה שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים שחורים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ז)</p> <p>3.1.1 (ג) ייעוד קרקע והאזור שימושים רלוונטיים</p> <p>3.2.4 א(5) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע</p>	<p>+ יעודי מבאית: מגורים מבנים ומנסות ציבור שצויי שתיים מטוחי ותעסקה שביל להולכי רגל</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 5.3.1.3 (ג) הודעת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>3.2.4 א(5) שימושים ראשי - מגורים</p> <p>3.1.1 א(5) מעל 100 יחיד</p>	<p>+ מגורים</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 5.3.1.3 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית</p> <p>שימושים כלליים, תשתיות נלווים - ככל אזורי הייעוד בכפוף לאזורי העשור אחר.</p>	<p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4 א(5) שימושים נוספים לתעסקה במבנה שכולל טווח לשימוש למשרדים, וכן יועודו שיישודו למגורים וכן ביעוד משרדים בלבד עד 25% מסטחי הבניה ומתורים</p>	<p>+ התכנית קובעת מגורש שמתאי עבוד תעסקה ומטוח</p>

<p>מסחר 3 בקומת הקרקע + שימושים כלליים- מבנים ומסודות שצנור, שצ"מ</p>	<p>3.1.1 (א) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע</p>		
<p>+ 10% קריטריון בולטג יד + תרומה משמעותית לפרחב הציבורי</p>	<p>3.1.4 (ב) רחיק מרוב 3.1.3 (ג) שימושי בניה מרוב</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים הבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושי בניה 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה בשימושים הקניינה ותשלוג שימושי ג.1.1.1 ק.1.1.1 הבניה המרובי.</p>
<p>+ רחוק ממסלולי 5 (מנהם להחזרה עירונית) + תוספת שימושי מהפסות למגורים</p>	<p>3.1.4 (ג) 5.3.21 (א)- 3.1.4 (ד)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאגרסי</p>	<p>קביעת שימושי בניה העולים על הרחיק המרובי - 3.1.4</p>
<p>+ לפי ע</p>	<p>3.1.5.1 (א) שימושי הבניה בתת הקרקע יחיד בוצעם למטר על פי הכנית והקמת או עי 50% משטחי הבניה שפעל הקרקע, לפי הבניה סביבתם. 3.1.5 (ב) ייתרו השימושים המותרים באותו מגרש פעל הקרקע, למעט המורים. 3.1.5.1 (ג) לא ניתן בהכנית עמידות או בהיתר מבניה של הבניה עמידות לנייד שימושי בניה עמידות לניידות בתת הקרקע אל פעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שימושי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות לא יעלה על</p>	<p>4.2.2 (א) מספר קומות לא יעלה על</p>	<p>מספר קומות מירב:</p>	<p>קביעת גובה הבניה והריאות בדיבר 'בגיה נקודות הרגל לסביבתה' העליה פעל מספר הקומות הקבוע במספר העיצוב (4.2.1, 4.2.5-4.2.6) (שיעף</p>

<p>+</p> <p>4.2.2 (א) הקמת בולטריט העיצוב הפנימי</p> <p>4.2.2 (ב) גובה קומה</p> <p>גובה קומת טיפוסית עד 3.6 מטר וגובה קומת קרקע עד 6 מ',</p> <p>גמישות בגובה קומות לפי סעיף 62א(א) (ב) לחוק.</p> <p>4.2.6 (ב) - עליה מדרגות גובה במרחב התחולשות עירונית</p> <p>עליה מ-15 קומות מנוסק "התחולשות עירונית", בנוסף הטמעת הקלות במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א), מ-15 ל-19 קומות.</p> <p>ר-72 דופן שכביש עזריה וויסני - ייתרו עד 12-41 קומות והקלה ל-11 קומות.</p>	<p>8 קומות</p>		
<p>+</p> <p>4.2.1 - כללי</p> <p>נוסף נספח ביוני למסמכי התכנית 4.2.1 (ג) חדשה המטות עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ג)</p>	<p>4.2.3 - בניית מין קווי בניין לקווי מבצע</p> <p>4.2.4 - הנחיות בדבר מטענות המצבים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית מין קווי בניין לקווי המבצע, ומישור העצים.</p>
<p>+</p> <p>4.1.1 (א)-(ח) - היקף הקמאות לצרכי ציבור</p> <p>לימונות שריטה פרינרמה לשיטות צובר עיי חיה האסטרימנות.</p> <p>התכנית קובעת שטח למסדות ביגה ושחיה לכבריים פומחים</p>	<p>לפי תשריט אדרי יעודי אזור מסודים בבניה עירונית.</p>		<p>4.1.1 סעיף - גובה - הקמאות לצרכי חניכה תחילית למסודי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, או חסרת שטחי בניה מיישיר שאינו למטרים ליישור למטרים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקמאות ולא פותח של שטחים לשימוש עיבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ חתכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך הדרך היינריך</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קווי בגין 5-</p> <p>+ קווי מושן 3.8.4-</p> <p>+ תקן חנייה 1:0.8</p>	<p>3.8.1-סליל</p> <p>3.8.1-תוכנית חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2 (1) - ערוקת ערוקת</p> <p>3.8.4-קווי מושן</p> <p>3.8.7-תקן חנייה</p>	<p>נספח תחבורת</p>	<p>3.8 תוכנית סליל ונחבורת - 3.8.1) כולל תוכנית כללית (3.8.2) ותוכנית לשימוש המאיים (3.8.3) תוכנית סליל (3.8.4) קווי מושן (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) תוכנית תחבורתית</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית תוכנית כוללת בנוסף למסמך סביבתי</p> <p>+ תנאי להמשך בקשה להיתר יחיד חבטת תכנית עיצוב</p>	<p>4.4.1 תכנית כוללת חשפנה סביבתית</p> <p>4.4.2 תוכנית עיצוב סביבתית</p> <p>4.4.3 בגינת ירוקת</p> <p>4.4.4 תנחיות מרחבית</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 6.6 המדרת ומכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) תנחיות מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסכמות לשימוש מוראות סעיף 6.4</p>
<p>+ תחום התכנית כולל בחלקן כרדים 500 מ' מסומן כולל עירוי מוקדמי עם זאת, המסומן ששטח את פארק דירוף שאינו כולל בתחום התכנית, התוכנית כולה בתחום שיהיה מוגן המסומן בסלילר כאשר למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי המסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומות: שנקבע בתכנית או בשיקום השיקום וזמן תיוג.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 6.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

<p>+ התכנית נובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינרד היינה</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+</p> <p>התכנית נובלת דרך ערוכות עירונית - היינרד היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות תמ"מ 5 ואת הנראות המוצגת.</p> <p>קווי בניין 5-</p> <p>+ קווי בניין 5-</p> <p>+ תקן החניה 1:0.8 בהתאם למדיניות העדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1 חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2.1 ערוכות עירוניות</p> <p>3.8.4-קווי בניין</p> <p>3.8.7-תקן חניה</p>	<p>נספח החברה</p>	<p>הוראות למרכיבי החברה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ערוכות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית כוללת בנוסף נספח סביבתי</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה לזינוק יזיה חכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 המדרית תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמורת לטובת מחוזות סעיף 4.4</p>
<p>+ תחום התכנית כלול בתחום ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מטמץ את פארק דוידוף שאינו כלול בתחום התכנית. כולל בתחום שיבושים בניי המסומן במותאר כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מפלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור ו/או וילון.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

הוראות כלליות לתוכנית

<p>בבניה עירונית ומסומן להתחדשות עירונית.</p>			
<p>+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) - סעיף 4.6.4 ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>
<p>+ וועמכנית נמצאת בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקודימנ תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את חמעה הנדרש בתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מגן</p>		
<p>+ התכנית דורשת שטח חכחול שלא יפחות מ15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספת ניקוז</p>	<p>4.6.4- ניקוז</p>		
<p>+ נספת תשתיות- סמיכות לקו שבדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.</p>	<p>4.6.5- ביוב</p>		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והאלם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	
62(א) למעט (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות. (א) - שינוי חלוקת שטחי-בנייה בין יעודים חורגים, (א8) - חלוקת מספר יחיד, (א16) - קביעת אמצעי ביטחון בריאות עיבוד.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(3)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות כדבר בינוי או עצוב אדריכליים
+	
סעיף קטן (א)(8)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקל לפי סעיף 147 (חלוקה)
+	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	

תצהיר ותזימות				
בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינוח) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנדים הנושעים:				
שם נשם משפחה	מספר ת.ז.	תזימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדרי	025332735		20.5.2024	
חודשי המשפטי בוצעה:				
שם נשם משפחה	מספר ת.ז.	תזימה	תאריך	
דוראלה אברהם אדון, עמיד	2438776-9		23.5.2024	

17 במרץ | 2017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24/ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהפקדה	26/06/2024 9 - - '24-0009

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון.
איילה רונאל: מציגה את התוכנית מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים?
יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות.
חיים גורן: מה תקן חניה?
איילה רונאל: 1:0.8
מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה.
מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים.
יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. 0.9 ל 2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק.
ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ 0.9 ל 2.7 דונם בתקנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם?
יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי. אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד.
ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'.
יותם בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית
בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - - '24-0009

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי	26/06/2024
אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	10 - 0009 - 24ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וולחוף (הועדה לשמירת הסביבה החופית) לאחר דיון ואישור הועדה המקומית

מיקום: חוף גבעת עליה עד לגבול בת – ים

כתובת:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7230		חלק	3	1
7043		חלק	11,12,45	2,3,10,13
7115		חלק	1,15,16,17,29,39,40	2,27,28,31,33,36

שטח התכנית: 24 דונם

אדריכל נוף: יאיר לנדא

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

סביבה: אדסה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ

מודד: קו מדידה- גבריאל לוטן

מהנדס קונסטרוקטור: נחמן אידלס

מהנדס ביסוס קרקע: אילן בירנבאום

מהנדס ימי: יהושע טוביאס

בעלות: עת"א, ר"פ, מ"י

מצב השטח בפועל: מצוק הכורכר עובר תהליכי בלייה וישנן גלישות קרקע לכיוון החוף. חוף הים מתחת למצוק הוא חוף חולי צר. בתי הקברות המוסלמי והנוצרי נמצאים בחלק הצפוני של ראש המצוק. קיימת בניה לא חוקית על גבי המצוק. בוחן המצוק מוגן כיום במסלעה בת 4-6 שורות. לאורך המקטע הצפוני של המצוק נבנה קיר תמך למצוק באורך של 100 מ'.

התוכן	מס' החלטה 26/06/2024
הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי - אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	10 - - 24-0009

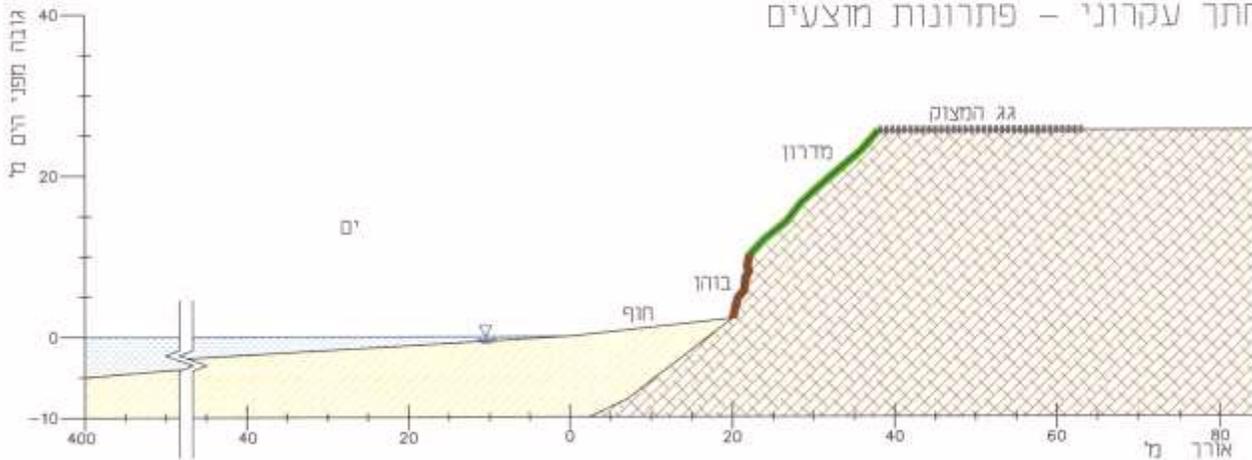
מדיניות קיימת:

תמ"א 9/13 א'- תכנית מתאר ארצית חלקית להגנה על מצוקי החוף לאורך הים התיכון:

מאפיינים וסל פתרונות

הנחיות מיוחדות	עקרונות לסל פתרונות מוצע	תיאור תא השטח ואמיון המצוק	אורך (מ')
<ul style="list-style-type: none"> ניקוי פסולת שנזרקה על המדרון באזור בית הקברות. 	<p>בוהן המצוק: סינון בוהן המצוק ותחזוקה של סינון קיים.</p> <p>מדרת: מיתון המדרון וייצובו באמצעים נוספים, במקטע שמחמת לבית הקברות ובית יצחק שדה.</p> <p>גג המצוק: הסדרת ניקוז.</p>	<p>מקטע דרומית לחוף עליה, במסגרת המיגון שנעשה נבנתה מסלעה בבוהן המצוק בחלקה כפולה (העלית ניקוז) המדרון מיוצב על ידי רשתות החוף צר ולעיתים המעבר מתאפשר רק על גבי הסלעים בגג המצוק יש בתי מגורים ובית קברות. יש טבלאות ייחוד וסלעי ים בפרופיל הימי, במרחב הימי יש שמורה ימית מוצעת.</p> <p>פרופיל גיאולוגי/גאוסטכי כורכו משובכ פריץ, עם שכבות של חול וחול חרסיתי.</p> <p>סיכונים: חשש מפגיעה בבית הקברות ובמבנים בגג המצוק.</p>	554

חתך עקרוני - פתרונות מוצעים



קונ"מ 1:500

6.1 ניתוח תא שטח	6.1.1
<p>לכל תא שטח יוכן ניתוח סביבתי והנדסי, שיהווה בסיס לבחירת הפתרון או שילוב הפתרונות המיטביים למיגון המצוק עבור תא שטח מסוים (להלן: "ניתוח תא שטח"). ניתוח תא השטח יוכן בהתאם לנספח 2- הנחיות לניתוח תא שטח, ויועבר לדיון בוועדה המקומית. לאחר שדנה הוועדה המקומית, יוגש הנספח לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן: ולחוף).</p>	

תחום התכנית נכלל בתא שטח 31 בתמ"א 9/13 א'. נספח 1 לתמ"א הגדיר סל פעולות מותאם לתא השטח הכולל את מיגון בוהן המצוק, מיתון המדרון והסדרת הניקוז בראש המצוק. תנאי להוצאת היתר בניה מתוקף התמ"א הוא אישור ניתוח תא שטח ע"י הולחוף לאחר דיון בוועדה המקומית.

ניתוח תא שטח 31, דוח מסכם, יולי 2017, החברה הממשלתית להגנת מצוקי חוף הים התיכון:

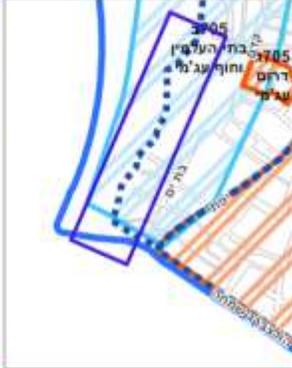
פתרונות צוות התכנון לתא שטח 31 - יפו חוף עלייה

פתרון מוצע - תחזוקת הקיים בשילוב היבטים הבאים:

1. ניטור שוטף של גג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
2. תחזוקה שוטפת של המיגונים הקיימים בבוהן המצוק.
3. מיגון המדרון - באמצעות רשתות פלדה מעוגנות במסמרי קרקע.
4. תימוך גג המצוק באזור בית העלמין באמצעות כלונסאות - הכלונסאות ימוקמו על מישור הגלישה, ולא בשטח בית העלמין על מנת למנוע פגיעה בקברים.
5. סימון תוואי טיילת החוף מוצע ע"י עיריית תל אביב.
6. הסדרת נגר עילי בצפון התא: הגבהת גג המצוק והתקנת תעלת איסוף-כחלות באפשרות לביצוע העבודות בשטח הרגיש.

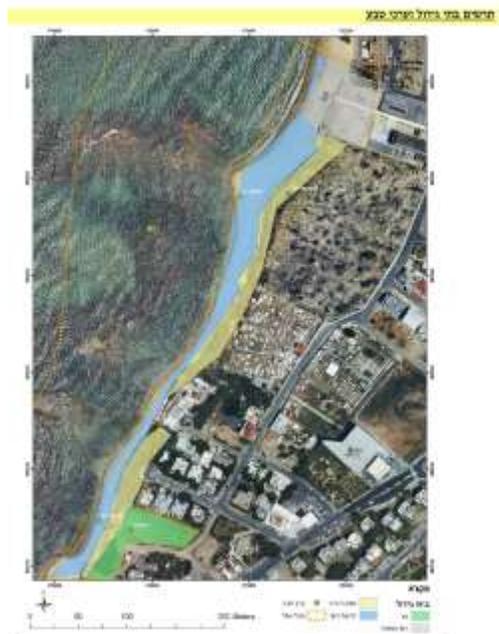


תכנית המתאר ת/א-5000:

			
נספח תנועה: מגדיר במקום שביל אופניים	נספח עיצוב עירוני: מגדיר את האזור כשטח פתוח, כמכלול טבע עירוני, קובע ציר ירוק ומסמן מצוק חופי להגנה ושימור.	נספח אזורי תכנון 705: מבטיח טיילת ומעבר ציבורי רציף מצפון לדרום. לצורך הבטחת המעבר הציבורי ניתן לאפשר פתרון נקודתי על מצוק הכורכר אשר לא יפגע בקיר המצוק ובחוף הים, כגון מעבר בנוי על כלונסאות או אמצעי בינוי קל אחר למרגלות המצוק.	תשריט אזורי יעוד: טיילת חוף חוף הים ערוף החוף בית עלמין

סקר טבע עירוני:

מסקנות והמלצות	חשיבות האתר:
<ul style="list-style-type: none"> מצוק כורכר עשיר במיני צומח חופי הכולל את הרכיז הגדול בעיר של הצמח צלבית החוף. נקודת תצפית מרשימה על החוף בקצה העיר אזור פעילו של עופות ים ואתר הטלה של צבי ים 	<ul style="list-style-type: none"> שמירה וטיפוח של ערכי טבע קיימים: הגבלת שרותי החוף לחלק הצפוני מניעת פגיעה במצוק בעיקר בחלק הדרומי (גן יצחק שדה) שמירת החוף ומניעת תנועת כלי רכב מכל סוג שיקום ושיחזור בתי גידול ומערכות אקולוגיות: זריעת צמחייה מקומית בשטחי הבור ושטחים פגועים במצוק.



סקר הטבע העירוני מגדיר את מצוק הכורכר כאתר טבע עירוני.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - 0009-24'ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית 689, תכנית 2632

יעודים קיימים: מתקני חוף ושיט, חוף ים, מגרש מיוחד, בית קברות, שביל לה"ר, דרך מוצעת.

שטח התכנון: 24 דונם

יעודי קרקע:



תהליך אישור מיגון המצוק, מקטע צפוני:

בינואר 2018 הוצג ניתוח תא שטח 31 שהוכן ע"י החברה הממשלתית להגנת מצוקי החוף במסגרת תמ"א 13/9/א' לועדה המקומית. הועדה החליטה לאשר חלופת מיגון מצוק הכוללת את הסרת המסלעה, בניית קיר בטון מבוסס כלונסאות בתחום החשיפה של המסלעה, קיר אנכי נוסף בגובה של 2.5 מ' מעל הקיר הקיים והחזרת אבני המסלעה, מילוי ומיתון המדרון בגב הקיר.

בפברואר 2018 הובאה חלופת המיגון הנבחרת בפני מליאת הוולחוף, וזו אישרה את החלופה הנבחרת לאורך 110 המטר הצפוני של המצוק (מתוך אורך כולל של כ-500 מ').

במאי 2020 התקבל היתר בניה מס' 20-0339 להקמת קיר התמך במקטע המאושר ובנייתו הושלמה במהלך 2023.

מצב תכנוני מוצע:

עיריית תל אביב יפו מבקשת להשלים את מיגון המצוק לכל אורכו עד לגבול בת ים, באותו אופן שבו בוצע מיגון המקטע הצפוני של המצוק.

מהות הבקשה היא אישור עדכון ניתוח תא השטח, אשר ממליץ על מיגון המצוק לכל אורכו, על ידי בניית קיר תמך למצוק ואלמנט הגנה לבוהן המצוק הכולל מדרגות לשבירת גל ורפלקטור מחזיר גל.

מתוך תפיסה תכנונית המציעה להשתמש בתימוך המצוק ליצירת טיילת חופית נגישה להולכי רגל לאורך המצוק והחוף הדרומי, הוחלט לכלול בהצגה את התכנון העקרוני לטיילת בבוהן המצוק.

מטרות התכנון:

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - - 0009-24ב'

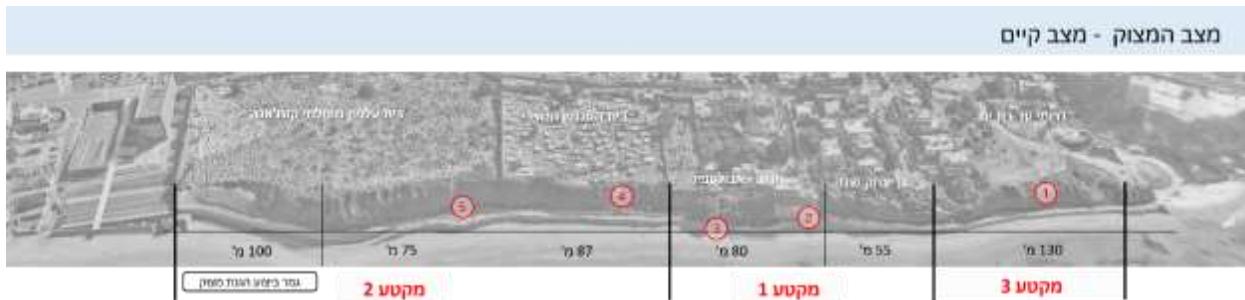
1. הגנה על מצוק הכורכר, על המשתמשים בחוף הים ועל המשתמשים והמבנים בראש המצוק.
2. שמירה על מצוק הכורכר כבית גידול יחודי.

תיאור המצב הקיים בעדכון ניתוח תא השטח:

ניתוח תא השטח מציין כי מצוק יפו מורכב מכורכר, שהינו חומר גירי מלוכד בחול. הכורכר הוא סלע פריך ונקבובי ובעל נטיה להתפורר.

ניתוח תא השטח חילק את המצוק לשלושה מקטעים בהתאם לסקר. בכל המקטעים זוהתה בלייה מואצת במצוק, זוהו גלישות קרקע, עדויות להתנתקות סלעים והתחתרות של נקיקי זרימה במצוק.

חשיבות הטיפול במצוק נגזרת גם מרוחב החוף - חוף גבעת עליה הוא חוף צר (עד כ-10 מ'), והמשתמשים בחוף נמצאים בסמיכות אל המצוק.



גלישות קרקע, התנתקות סלעים ובליות המצוק לכל אורך המצוק.

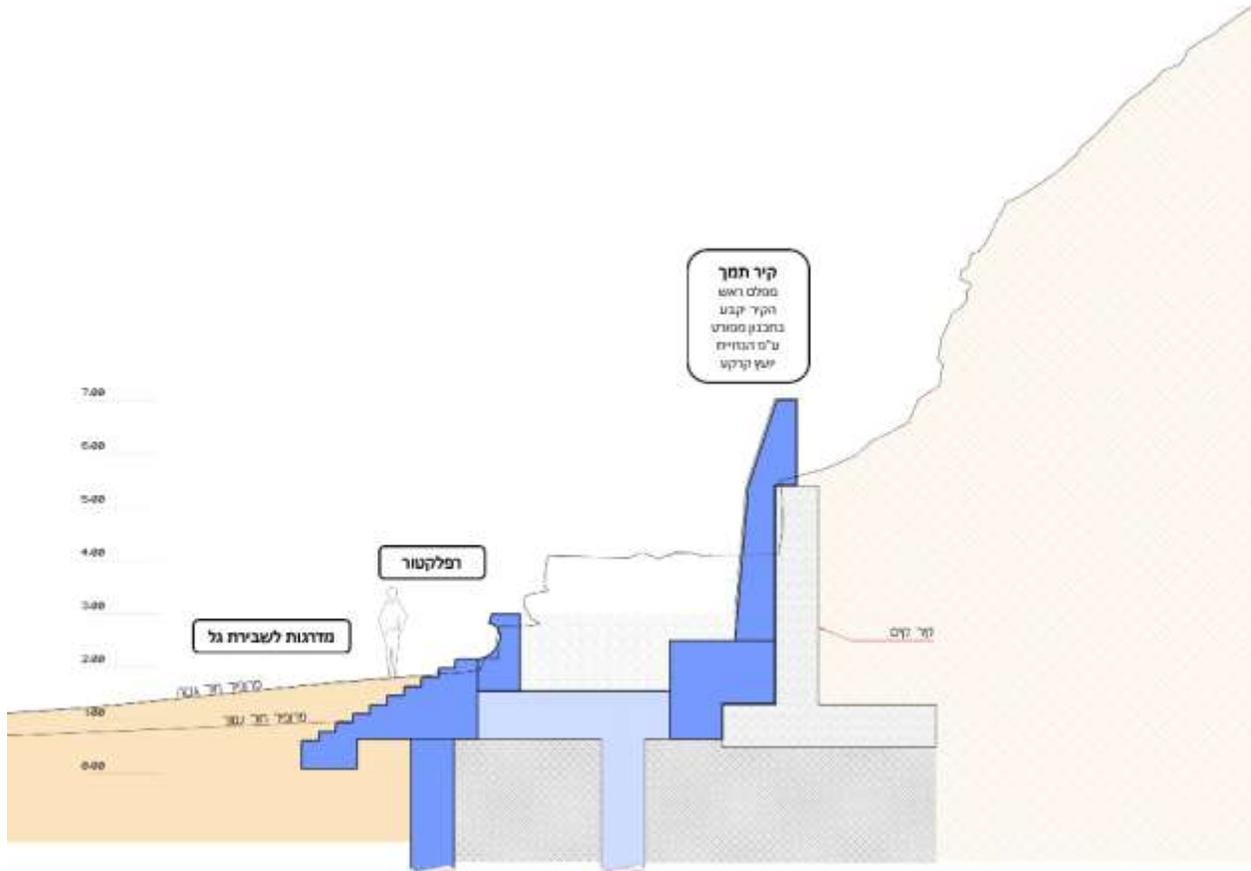


החלופה המומלצת בעדכון ניתוח תא השטח:

החלופה המומלצת כוללת:

- הגנה על בוחן המצוק באלמנט הכולל מדרגות לשבירת גל ורפלקטור מחזיר גל.
- קיר תמך למצוק. מפלס ראש הקיר יקבע ביחס למצב המצוק במקום.
- הסדרת נגר עילי במקומות שיש גישה אליהם.
- השלמת חיבור מערכת הניקוז ברחובות בראש המצוק.
- טיפול נופי במדרון בלווי וייעוץ אקולוגי.
- הסרת גדרות קיימות.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי	26/06/2024
אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	10 - 0009 - 24



מיגון בוחן המצוק וקיר התמך למצוק בחלופה הנבחרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עיצוב: אלמנט שבירת הגל נבנה ע"פ עקרונות קיר ההגנה הבריטי שקיים בחלקו הצפוני של החוף. קיר ההגנה למצוק יחופה בלוחי גידוד כורכר/ טיח כורכרי.

התייחסות לסביבה: מפלס ראש קיר התמך יקבע ע"פ הנחיית יועץ קרקע תוך שאיפה למפלס קיר נמוך ככל הניתן, על מנת שתהיה הסתרה ופגיעה מינימלית במצוק הכורכר. העבודה תכלול סילוק פסולת ומינים פולשים מהמצוק, וזריעה ושתילה של מינים מקומיים בהתאם לסקר האקולוגי.

איכות סביבה: התכנית הינה חלק מההערכות לעליית מפלס הים הצפוי בעתיד. פעולות הבנייה ילוו במסמך סביבתי מפורט למניעת נזקים והפרות.

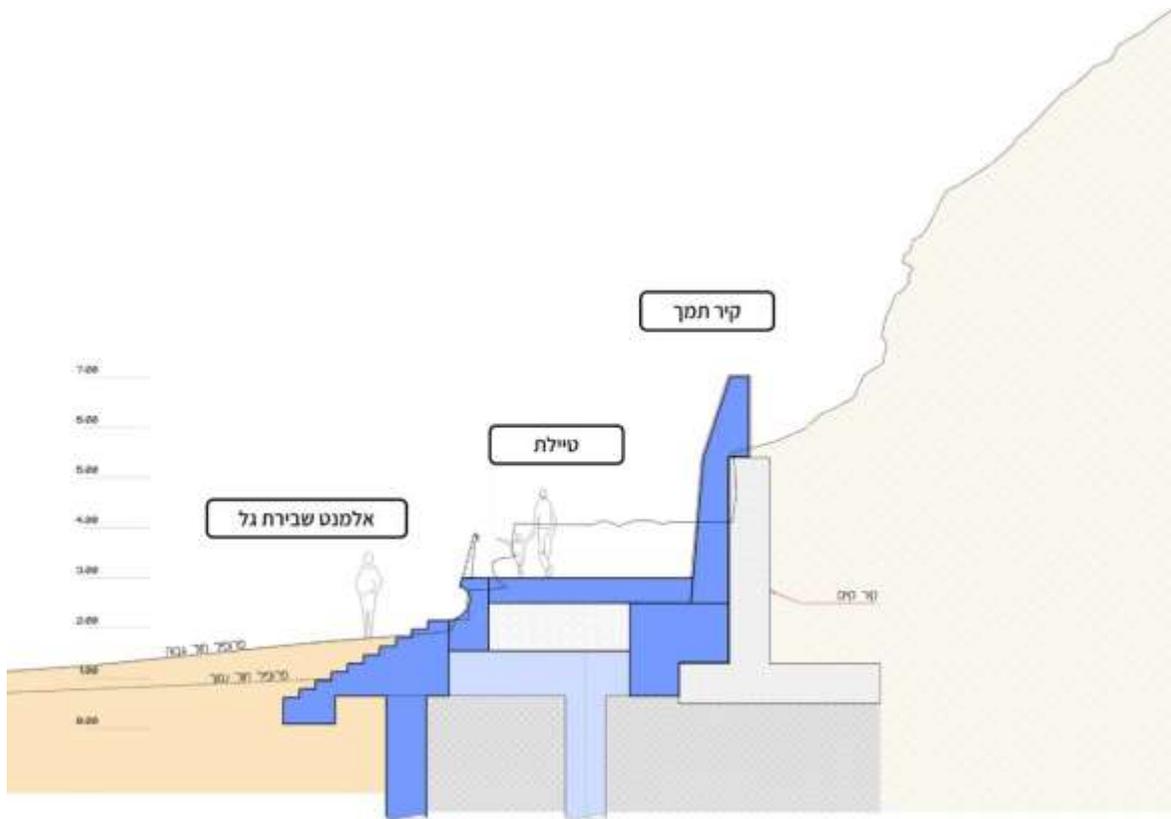
התייעצות עם הציבור: התקיים דיאלוג עם נציגי הוואקף המנהלים את בתי הקברות שבראש המצוק. נציגי הוואקף ליוו את העבודות לעגן את הרשתות למצוק וליוו את העבודות מחשש לחילול קברים.

תכנון עקרוני לטיילת חוף גבעת עליה

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת רצף הטיילת החופית להולכי רגל מהרצליה עד בת-ים.
2. חיבור הטיילת לרחובות ניצבים לים ככל הניתן.
3. הגנה על מצוק הכורכר, על המשתמשים בחוף הים ועל המשתמשים והמבנים בראש המצוק.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - 0009 - 24ב' -



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חוו"ד היועץ המשפטי, תחום תכנון ורישוי בניה להיתכנות הקמת טיילת חופית: לאור האמור (הצגת תכנית 689 "גבעת עליה 26321 "הקרנטינה") קיימות תכניות מפורטות על המקטע הרלבנטי שמאפשרות הקמת מבנים ומתקנים לשירותי רחצה בים ושירותי חוף, כאשר שימוש לטיילת חוף הינו אינהרנטי לשימושים אלו, ועל כן, ניתן להקים מכוחן טיילת.

תקנות התו"ב (עבודה ושימוש הטעונים היתר), קובעות בסעיף 1(2)(ב) כי עבודה הנעשית בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק ולפי תכנית מפורטת מאושרת אינה טעונה היתר ובלבד שהעבודה תעשה על פי תכנית פיתוח שאישר מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתנאי הסעיף.

בנוסף לכל האמור, מאחר שתכנית 689 שהיא אחת התכניות המפורטות בענייננו, ואושרה לפני 1983, תמ"א 1 שאושרה בשנת 2020 קובעת בפרק החופים בסעיף 15 תוך הפניה גם לסעיף 14, כי תכנית שאושרה לפני 1983 ולא עברה בחינה מחודשת של הועדה המקומית טעונה אישור הולחוף ואישור המועצה הארצית לעניין התאמתה לתמ"א 1.

תחבורה, תנועה, תשתיות: משיקולי צימצום רוחב האלמנט הבנוי הוחלט כי הטיילת לא תכלול שביל אופניים. תנועת האופניים לאורך ציר החוף (לכיוון בת ים) תכוון לרחוב קדם וממנו לצבי צור ולרחוב יפת.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי
10 - - 24-0009	אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל

תקציר לדיון ועדה מקומית ת"א יפו – עדכון ניתוח תא שטח 31 – נמסר לבקרת הגנ"ס 1.2024

תא שטח 31 יפו חוף עליה, נמצא בדרום תחום השיפוט של העיר תל אביב יפו ואורכו כ-547 מ'. התא מאופיין במצוק טבעי בגובה של כ-23-15 מ' וגובל בבית מרכז פרס לשלום מצפון, ממזרח בשכונת עג'מי ביפו ומדרום בעיר בת ים, בקצה רחוב שמחה הולצברג (לשעבר רחוב הגבול).

עבודה זו הוכנה ומוגשת להגנ"ס ולוחו"ף במטרה לקבל אישור לעקרונות המיגון לכל אורך הדופן המערבית של המצוק עד גבול בת ים שיאפשרו את ייצוב המצוק, הגנה על רצועת החוף, הגדלת מספר הימים בהם ניתן לציבור להשתמש בחוף, מניעת פגיעה בנכסים בגג המצוק והמשך פיתוח החוף וגג המצוק.

במחצית הצפונית של גג המצוק מצויים שלושה בתי עלמין - מוסלמי, יווני אורתודוקסי ולטיני באורך כולל של 272 מטרים. מתחת למחצית הצפונית של בית העלמין המוסלמי על שפת המצוק הוקם קיר תמך באורך 110 מטרים שבנייתו הסתיימה בדצמבר 2023. אישור ולחו"ף למיגון משולב של קיר תמך ורשת דרדרת למקטע זה ניתן בפברואר 2018. רשת הדרדרת נפרסה לסירוגין עד הקצה הדרומי של תא השטח

לכל אורך המצוק ישנם סימנים לנזקים ליציבות המדרון, אירוזיה וסחף כתוצאה משילוב גורמים של נגר עילי, ניקוז ישיר על המדרון, השקיה, חפירה והשלכת אשפה מגג המצוק, הגורמים לפירוק הכורכר ולאירוזיה משטחית. צנירים מופיעים בבסיס המצוק ובגופו וניתן לקבוע כי על אף שההסדרה בבסיס המצוק תרמה לשיפור היציבות הכללית, ופריסת הרשת על הדופן, עדיין קיימים אזורי כשל כגון אזור בתי הקברות הנוצרי והלטיני ואזורי מבני המגורים וגם בדרום תא השטח. צמחייה מכסה חלקים מהמדרון שבהם נצפה בית גידול עשיר ומגוון מינים ייחודיים לבית גידול זה, שאינו נפוץ בארץ. ערכיותם האקולוגית של קטעי מדרון אלו סווגה כגבוהה.

רוחב רצועת החוף משתנה להוציא חמישים המטרים הצפוניים, והוא צר עד צר מאוד (10-18 מ'). רצועת החוף הרחבה בצפון תא השטח, מהווה את הסיומת של מפרצון המשמש כחוף רחצה מוכרז, הוא חוף גבעת עליה. המפרצון מסתיים בבליטת קו המים אשר נוצרה באופן טבעי עקב תצורת קרקעית הים. לאורך כל קטע החוף קיימות טבלאות גידוד באזור המים הרדודים. רוב טבלאות הגידוד בחוף יפו-בת ים נמצאות בתחום שמורת טבע מוצעת לפי תמ"א 4/13 והן בעלות ערכיות אקולוגית גבוהה. טבלאות אלה מצויות מחוץ לתחום תא השטח הנדון במסמך זה.

סל הפתרונות שנקבע בתמ"א 9/13' עבור תא השטח יפו חוף עליה כולל את הפתרונות הבאים:

- מיגון בוחן המצוק ותחזוקה של מיגון קיים
- מיגון המדרון כולל מיתון המדרון. לאור העובדה כי רצועת החוף בתא השטח צרה מאד, וכי בגג המצוק מצויים בתי עלמין ובתי מגורים על שפת המצוק, לא ניתן יהיה למתן את שיפוע המדרון בתא שטח זה.
- מיגונים זמניים והסדרת ניקוז בגג המצוק.

בתא השטח נצפו לאורך השנים דרדרות, צנירים, נפילות של גושי כורכר גדולים, גלישות קרקע וסדקים במבנים הנמצאים על המדרון הדורשים התייחסות ספציפית למיגון המדרון והרחקת המשתמשים בחוף. כמו כן, נדרשת התייחסות להסדרת הנגר העילי בגג המצוק הגורם לבלייה ואירוזיה של המצוק ומהווה סכנה ליציבות המצוק.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - 0009-24ב'

- בהתאם לממצאי סקירת המצב הקיים העדכני ובחינת פתרונות התמ"א, חולק המצוק לקטעים.
- מקטע A - קיר תמך באורך 110 מטרים באזור בית הקברות המוסלמי. החלופה במקטע שאושרה בהיתר: בניית קיר תמך מבוסס כלונסאות והחזרת מסלעה בחזית הקיר בסיום הבנייה. בניית הקיר הסתיימה באופן חלקי. צוות התכנון מציע לעקוב אחר גובה הגלים מול הקיר במשך שתי עונות חורף ולאחר מכן לבצע במקום החזרת הסלעים, רפלקטור (מבנה הופך גל) במיקום שיוחלט עליו בהמשך.
- מקטע B - חלק דרומי של מצוק בית הקברות המוסלמי ומצוק בית הקברות הנוצרי יווני אורתודוכסי באורך כולל כ- 160 מטרים. רצועת חוף צרה עם מדרון בשיפוע חד ללא אפשרות מיתון בגג המצוק. ללא אפשרות בניית מגלשים מרום המצוק, חלקי מדרון עם זוויות הפוכות. הצעת צוות התכנון מבוססת על חלופה 2 מתוך תמ"א 13/9א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות והמשך ההגנה בדומה למקטע A. חיפוי לגובה המדרון ברשת דרדרת ומסמרי קרקע, פיזור חול, שתילת צמחי בר על המדרון. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה גלים. גובה הקיר יותאם ביחס למבנה דופן המצוק במקטע זה.
- מקטע C - מקטע מדרון באורך 145 מטרים שנמשך מתחת בית עלמין לטיני ועד מדרון בית יצחק שדה, וכולל את קצה רחובות יטבת וזכרון קדושים. צוות התכנון נדרש להתייחסות מיוחדת לחלקי המדרון השונים שהם: 20 מטרים מתחת לבית העלמין, המדרון מתחת בית חרוף, המדרון מתחת בית אבולעפיה, המדרון של בית יצחק שדה שתפורט בהמשך הניתוח. בעיקרון לכל מקטע C מומלצת חלופה 2 מתוך התמ"א 13/9א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות והמשך ההגנה בדומה למקטע A. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה הגלים. גובה קיר התמך יותאם לצרכי ייצוב המצב במקטע זה.
- מקטע D - רצועת מצוק בשיפוע וגובה שהולכים ויורדים באורך 130 מטר עד גבול העיר בת ים. גלי ים מגיעים למסלעה בעונת החורף. נגר עילי מכיוון מזרח. שטח מופר ברום המצוק. ירידה לא בטיחותית ולא מוסדרת בקצה הדרומי. חלופה 2 מתוך התמ"א 13/9א, נספח - 4 קיר הנדסי לסוגי קיר תמך מבוסס כלונסאות בשילוב הסדרת הירידה לחוף מתוך השטח המופר בראש המצוק שבו מתוכננים גן ושימושים ציבוריים שונים. השלמת חיפוי לגובה המדרון ברשת דרדרת ומסמרי קרקע. השלמת הגנה מגלי הים באמצעות רפלקטור בהתאם לגובה הגלים. גם במקטע זה צוות התכנון התייחס לשונות בין חלקיו.
- אמצעים נוספים הכלולים בתכנית ההגנה על המצוק:
1. הסדרת נגר עילי מתוך רחובות יטבת וזכרון קדושים תבצע על ידי שינוי שיפועי כביש והרחבת תיעול ברחוב בת ים במטרה להפנות את הנגר לכיוון השטח המופר בקצה תא השטח המיועד לפיתוח. במקטעים בהם יתכן שיתוף פעולה של התושבים במקום ובעלי הקרקע תתאפשר הסדרת נגר עילי מגג המצוק על ידי מגלשים לאיסוף נגר במורד המדרון.
 2. השלמת חיבור מערכת הניקוז העירונית למבנים בראש המצוק.
 3. טיפול נופי במדרון בליווי אקולוגי - שתילת צמחייה מייצבת בסמוך לקיר התמך ועל המדרון.
 4. הסרת גדרות

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי	26/06/2024
אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	10 - - 24-0009

מחד, היעדר אפשרות להזנת חול בחוף או הקמת מבנים בים מצמצמות את מגוון אמצעי ההגנה על תא השטח מן הים. מאידך, קיום סלעי גידוד במקביל לרצועת החול לכל אורכה מבטיחים מיתון מסויים של אנרגיית הגלים המגיעים אל תא השטח, אולם המעבר החופשי על רצועת החול אינו זמין לציבור בכל ימות השנה. האמצעים המוצעים למיגון המצוק כוללים פתרונות ארוכי טווח ומאזנים בין הצרכים של שמירה על המשתמשים בחוף והגדלת מספר הימים בשנה בהם קיים מעבר מעבר חופשי בחוף, הגנה על התושבים המתגוררים בגג המצוק, ייצוב והגנה על המצוק בהתחשבות באופיו ייחודי של כל מקטע, ושמירה חלקית של נוף המצוק.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוק וטיילת דרום עג'מי אישור ניתוח תא שטח והחלטה להעביר לוולחוף את אישור פיתוח טיילת הולכי הרגל	26/06/2024 10 - - '24-0009

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר את ניתוח תא השטח לטובת העברתו לאישור הולחוף לפי הנחיית תמ"א א/9/13.
2. ממליצים להעביר לוולחוף ולמועצה הארצית לאישורן את פיתוח הטיילת בתחום התכניות 2632 ו 689 וזאת לפי הנדרש לפי סעיף 1(2)(ב) בתמ"א 1 ובכפוף לאישור תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : נציג פרויקט של טיילת חוף עג'מי ופרויקט מיגון מצוק הכורכר. טיילת החוף היאחלק אינטגרלי ממיגון המצוק. יש 2 החלטות שצריכות להתקבל מיגון המצוק -אישור עדכון ניתוח תא השטח, והחלטה על הטיילת להעברה לוולחוף ולמועצה הארצית לאחר אישור תוכנית פיתוח ע"י מה"ע. מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש שיציגו לי בהיבט הסביבתי והשפעה על בעלי חיים וצמחייה באופן נפרד. אם יהיו בעיות מיוחדות נבקש לעצור את זה.

חן אריאלי : נעשתה כאן עבודה רצינית.

איליה רובינב-מנהל יחידת מצוקי חוף : האומדן הראשוני ל110 מ' כ10 מיליון ובהמשך הפרויקט יעלה 50 40 מיליון ש. רק מיגון המצוק בלי הטיילת.

יותם בן יעקב : הטיילת תהיה להולכי רגל בלבד, איפה שהיתה המסלעה תהיה טיילת להולכי רגל. הועדה צריכה לאשר את ניתוח תא השטח מתוקף תמ"א 13א' לטובת העברה לדיון בולחוף. בנוסף, נדרש לאשר את הטיילת והעברה לאישור של המועצה הארצית והולחוף בהתאם לתוכנית פתוח שאושרה על ידי מה"ע.

בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

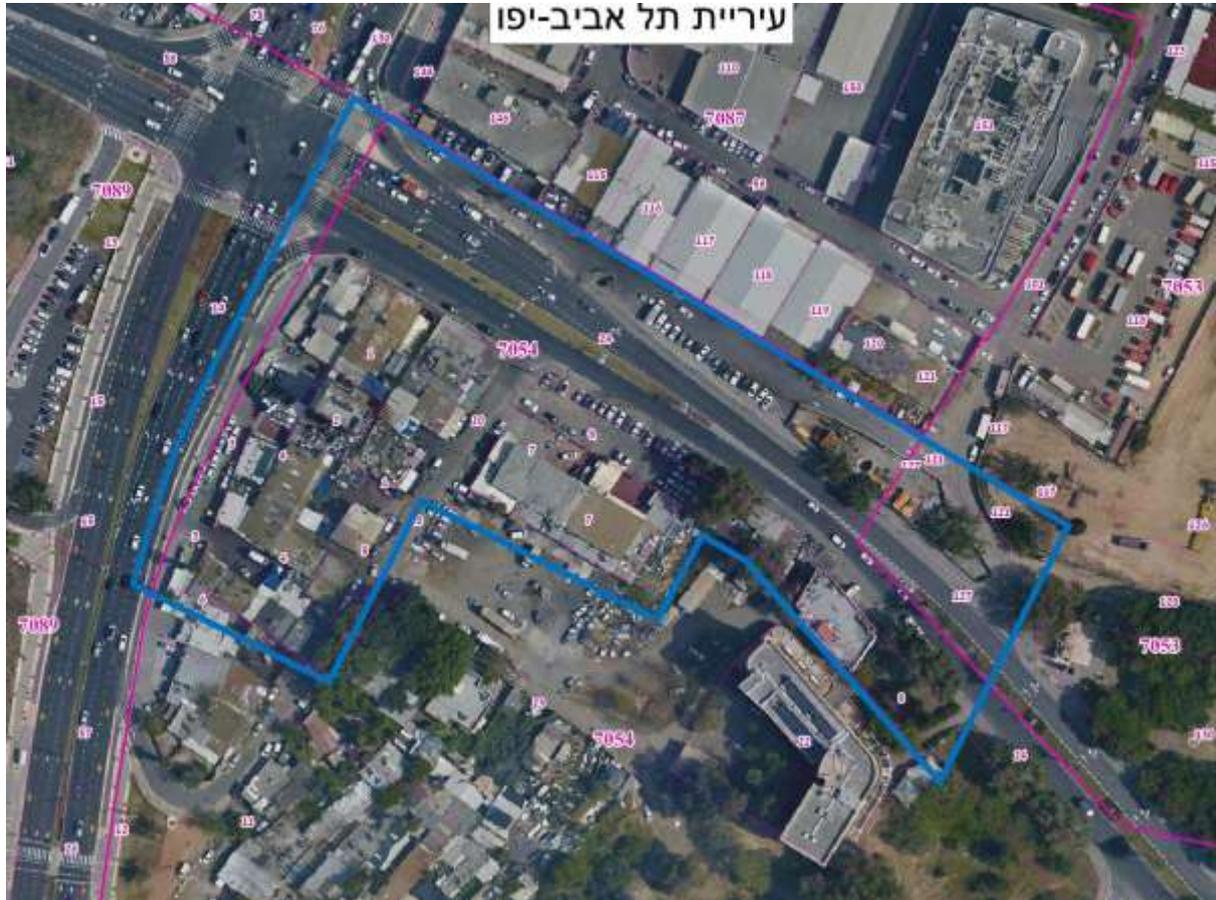
3. לאשר את ניתוח תא השטח לטובת העברתו לאישור הולחוף לפי הנחיית תמ"א א/9/13.
4. לאשר להעביר לוולחוף ולמועצה הארצית לאישורן את תכנית פיתוח הטיילת בתחום התכניות 2632 ו 689 וזאת לפי הנדרש לפי סעיף 15.1 לפרק החופים בתמ"א 1 ובכפוף לאישור תכנית הפיתוח על ידי מהנדס העיר.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביאי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24/ב' - 11

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

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק		121-127
7054		חלק	1-5,7	6-8,20,23-24
7089		חלק		14-15,57-58

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - - '24-0009	דיון נוסף בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

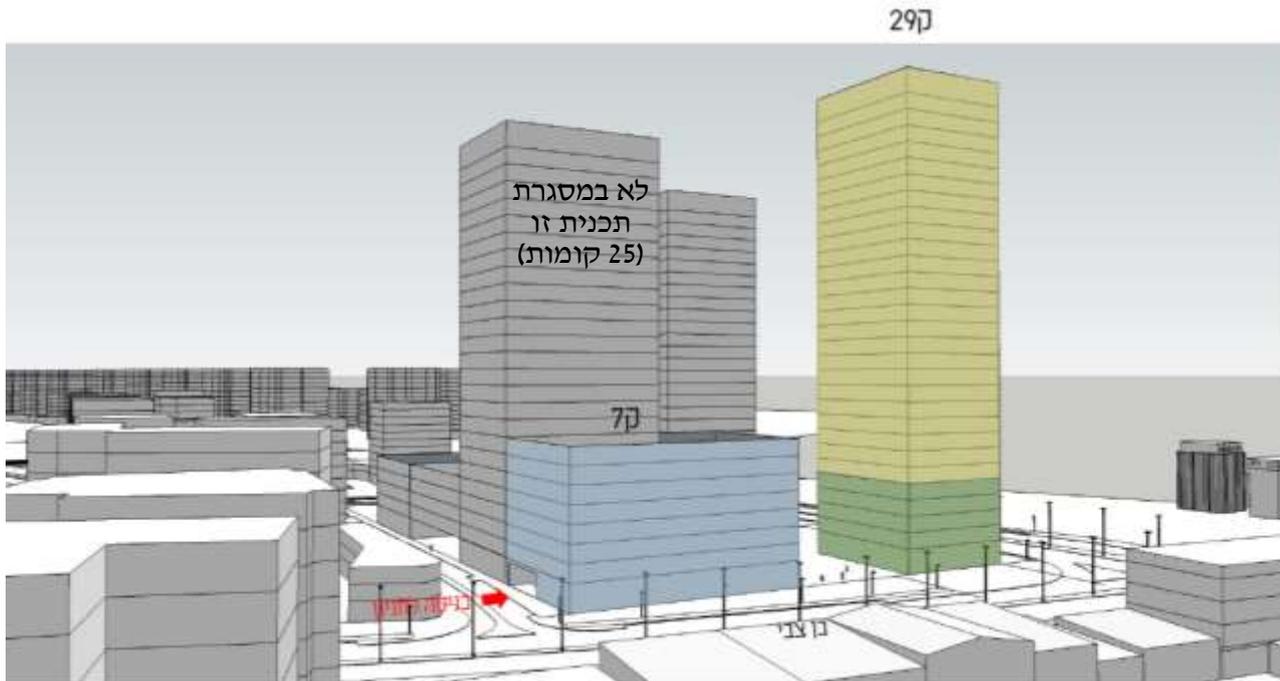
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).





עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
81-0915892-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - - '24-0009

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
900	61023	43	12205	0		28447		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
 גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
 תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
 קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
 מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
		40,652	מ"ר
		40,652	אחוזים
			מ"ר
29	25		קומות
			מטר
55	55		תכסית
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.	233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים) + 4 משאיות + 137 אופנועים + 137 אופניים		מקומות חניה

חוערה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס החוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תבנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית חועידת המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי' מנזר רוזנפלד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג החוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרס נשא אחד לפרות שכו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עממית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחיתום לתוכנית תא/5000) מתן תוקף 22.12.2016	62 א. (2) חוק החייב התשכ"ב	ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת למגרש 30 ביעוד מסחר תעסוקה (תיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) יינם לגויים ייטוי תוראות בינוי ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בין הרחובות בן-צבי, היוריק היינח 3865-ג הנמצא בשכונת טוה עפר החדשה (נס לגויים).
התוכנית הוגה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חותאמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט לחלו.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסתייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ו)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בהסכמת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א4) קביעת גובה ומספר קומות חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)
+	סעיף קטן (א19) קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקפת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתיינות			
בדקתי את שוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזקו את העינות) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
מחברים חותמים:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אריאל ברמלי, אדרי	05780806-5		22-2-23
דיווח המסמכי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	2438974-9		22.2.2023

תאריך: 2024

הערת: נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מאושב מוכרות ועדה מחוזית) צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - - '24-0009

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יח"ד. מגרש 30 נמצא בפינה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

בישיבתה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
11 - 0009-24ב'	דיון נוסף בהתנגדויות

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ויצמן 51 תל אביב 6209109	עו"ד אמיר דנוס
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב	עמי אלמוג

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפנייה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (-507) 0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
.2		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
.3		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השווים היחסיים של הבעלים במצב הקודם.
.4		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני השוואה לייעודים של התכנית תוך

התוכן	מס' החלטה
81-ו-30 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24'

ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.		
--	----------	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג בקצרה את התוכנית. חן אריאלי לא השתתפה מציג את ההתנגדות של רמ"י.

אודי כרמלי : עמי אלמוג, האם מה שאילן הציג זו ההתנגדות של רמ"י? **עמי אלמוג :** כעקרון כן.

עו"ד רועי בר ושמאי אוהד דנוס - בשם עוזר שמחוני: התמצית שמונחת בפניכם בדראפט אינה נכונה. בסעיף 3 לדראפט כתוב שתכנית 2523 אינה מבטלת תוכניות קודמות אלא משנה אותן, ואילו בתוכנית 2523 כתוב במפורש - הן במטרות התכנית והן בסעיף יחס לתוכניות קודמות – ביחס לתוכניות 1990 ו-720 תוכנית זו מבטלת את הוראותיהן.

אנחנו מייצגים בעלים של 530 מ"ר קרקע, חלק מחלקה 1, נרכשה בעלות מעמידר. בנוי במגרש מבנה מסעדת "סמרקנד". שוויה כ-10 מיליון ש"ח. השמאי אריה קמיל ערך טבלת הקצאה ואיזון עבור בעלים פרטיים ולא עבור הוועדה המקומית ולא היו בידיו כל המסמכים הנדרשים כדי להכין טבלת הקצאה ואיזון למתחם זה.

בדרום ת"א הרבה מהעסקאות אינן רשומות בטאבו אלא רשומות בעמידר, ולכן תקן 7 של מועצת השמאים וגם הבדיקה הבסיסית הנדרשת על פי החוק, מחייבת לקבל בעלויות מעמידר. התוצאה של הפגם הזה היא שהתעלמו מזכויות הלקוח שלנו ומהמבנה שהוא הבעלים שלו. השמאי קבל הנחיה לבצע טבלאות על בסיס התוכנית שקדמה ל-2523, כלומר על בסיס תוכנית 1990 ו-720, וכשמסתכלים על התוכניות האלו, מכוח אף אחת מהן לא ניתן להוציא היתר בניה. המשמעות של הדבר הזה, איזו תוכנית לוקחים כמצב קודם, היא מהן הזכויות שיוקנו לכל אחד מבעלי הקרקע על בסיס השטחים הנכנסים והיוצאים ממנה. השטח שאנחנו מדברים עליו לא נלקח בחשבון בייעודו האקוויולנטי לאיחוד וחלוקה, אלא בשווי כדרך.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - - '24-0009

זאת, למרות הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שעסקה בתכנית 4100 ובכולן נאמר בוועדה המחוזית שיבוא לפתרון במסגרת איחוד וחלוקה. העובדה שהשמאי לא הכליל את שטח המבנה שלנו גורמת לתקלה כפולה - קיפח אותנו ובסוף משהו יצטרך לפנות את המבנה. למה לגלגל את עלות הפינוי כפי שקבעה הוועדה המחוזית במסגרת החלוקה החדשה ולא לפתור זאת מלכתחילה? אין פה אף אחד שמפסיד - פשוט הנזק ייפול על קופת העירייה.

בנוסף, היו שתי שומות של השבחה. אחת שהוציאה הוועדה המקומית והשנייה שמאי מכריע. בשתי השומות נקבע כי החלק היחסי של המתנגד הוא 6.7% מסך כל תוכנית 4100 וכך שילמנו היטל השבחה. לא ניתן לקפח אותנו ולתת לנו חצי מהזכויות שלנו היות לאחר שיש החלטה חלוטה. יש מחלוקת עם הצוות המקצועי, שבמסגרת איחוד וחלוקה לוקחים גם את השטחים שמסומנים היו להפרשת צרכי ציבור בתוכניות קודמות. הוועדה אישרה את מק/4701 של מתחם הירקון 23, 27 ובאותה תוכנית, גם במצב הנכנס, סומנו 2 מצבי תכנון, ובעלי הזכויות קיבלו זכויות מלאות לפי שטחן הרשום כפי שאנו מבקשים עכשיו.

ליאור שפירא: איפה בדראפט מופיעה התגובה להתנגדות לעניין שומות ההשבחה?

דני ארצי: אני לא רואה את האזכור של היטל השבחה, יכול להיות שזה נובע מזה שהוא תמצת את ראשי הטענות ושם זה לא הופיע. שאר הטענות הכל נמצא.

מיטל להבי: מי תמצת את הטענות?

דני ארצי: אנחנו מתמצתים על סמך ההתנגדות. כשמוצגת התנגדות יש פירוט ובסופו של דבר יש ראשי הטענות, כנראה שציטטנו את ראשי הטענות.

ליאור שפירא: מאחר והמתנגדים טרחו והגיעו אבקש שהנושא ילמד בצורה רצינית והטענות ילמדו לעומקן והם יוזמנו שוב. כעת לא נכריע בעניין. הנושא ישוב שוב לישיבה הקרובה.

עו"ד רועי בר: מקריא מההתנגדות שלו את נושא השומה.

אוהד דנוס: לא הזכרנו בטבלת ההקצאה, יש לייחד לנו חלק יחסי. הצוות המקצועי ביטל את תכנית 2523, יש לחזור לתוכנית 432. אנו לא טוענים לגבי התכנון החדש, אנו מבקשים לתקן את העוול ולחזור לתכנית 432. אנחנו אמורים להיות בתחום שטח שיעבור לעיריית ת"א ואנו אמורים לקבל פיצוי על פי תקן 15 ולא קיבלנו זאת בטבלאות כי לא ידעו שהמבנה שלנו תורם לשווי, חייבים להביא זאת בחשבון על מנת שלא נקופח. היטל ההשבחה הכניסו את כולם באותו שווי ופתאום אנחנו מקבלים פחות.

עו"ד רועי בר: כתבנו בהתנגדות שתכנית 2523 ביטלה במפורש את 2 התוכנית שמפנים אליה.

ליאור שפירא: ההחלטה היא לשוב ולדון בהתנגדות. בסעיף 2 למענה בהתנגדויות מתחיל "טבלת

ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15" ובסוף: "המחוברים לא תואמים לתקן 15", איך זה מסתדר?

דני ארצי: טענה אחת, להגיד "אנחנו חלק מטבלת ההקצאות". התקן מחייב לשקף את נסח הטאבו ואילו המסעדה לא מופיעה בנסח הטאבו.

מיטל להבי: הנושא של איחוד חלוקה צריך להיות בדמנו. הקטנים יוצאים ניזוקים. יש ליצור בהירות.

אודי כרמלי: ניתן לראות את יחס הוועדה והצוותים המקצועיים לאנשים הקטנים והמוחלשים, אם משתמע שהטבלאות לא נערכות כדן או מעוותות. אין כאן אף אחד שאינו רגיש לנושאים הללו.

מיטל להבי: מי שרשום בעמידר לא רשום בטאבו. לא יכול להיות שלא ניקח בחשבון את הרישום בעמידר.

דני ארצי: התקן השמאי מחייב לשקף את נסח הטאבו.

מיטל להבי: אני מפקפקת בזה.

ליאור שפירא: אנו לא דנים היום בתוכנית הזו

מלי פולישוק: חברי הוועדה ואני צריכים לקבל את ההתנגדות בחוברת, פעם זה היה ונעלם.

אורלי אראל: זה ברישוי לא בוועדה לתכנון.

מלי פולישוק: זו דוגמה לכך שהכתוב לא מייצג את מה שאמרו.

ליאור שפירא: כדאי שהתמצות ישקף את המציאות

אורלי אראל: אני מקבלת את ההערה שבדרפט הספיציפי הזה לא שוקפה ההתנגדות הזו בצורה מדויקת. זה יתוקן. קיבלתי את הערה מותר לנו לטעות. ההתנגדויות שאנו מקבלים הם על עשרות עמודים, איש הצוות בשיתוף השירות המשפטי והיחידה של דני יושבים ומנתחים את ההתנגדויות, אתם מקבלים

תמצית.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים שהדרפט ייראה קצת אחרת

מלי פולישוק: צריך לשלוח לנו לינק למקום שבו זה נמצא

הראלה אברהם אוזן: למען הסדר הטוב, בניגוד למה שאמרת מיטל, התיקון לחוק לא מתייחס לחברי הוועדה, חברי וועדה שניים כאחד יכולים להגיש ערר בזכות לוועדת ערר על התוכניות שנדונות כאן.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נקבע לדיון נוסף

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.5		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. עם זאת ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
.6		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי ערב תכנית 4100 השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי) לכך יש להוסיף כי המבנה סומן להריסה בתכנית 2523. זה.
.7		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לקבל את ההתנגדות	כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה שלא בוצע בפועל, הרי ש"המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכנית 2523 כאשר החלוקה בין הבעלים בתכנית הינה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523 לשטח כל בעל ביחס לכלל שטח התכנית.
.8		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה רלבנטית מכיוון שטבלת האיזון תתוקן עפ"י הנאמר בהתנגדות מס' 1
.9			שמאי התכנית ציין במצב התכנוני לעקרונות השומה את תכניות 720 + 1990, בעוד תכנית 2523 מבטלת את התכניות הללו.	לדחות את ההתנגדות	ראה התנגדות מס' 1

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24ב' - 11

<p>ראשית ובהמשך למענה לסעי' 1 הבעלות הרשומה בחלקה 1 בשלמות הינה של ר"פ, ובהתאם הוקצה לה כבעלים רשום על מלוא החלקה. שנית ובניגוד לטענת המתנגד, כי יש להתייחס לחלקה היחסי של חלקה 119 המהווה אחת מ-4 חלקות המקור המרכיבות את חלקה 1 שבנדון, הרי שטבלת איזון נעשית על פי תקן 15 השמאי ומתייחסת לחלקה היחסי של חלקה 1 בשלמות בתכנית במצב קודם ואינו מתייחס לחלקות המקור של חלקות מס' 1. ומכל מקום אין לשומת היטל השבחה להוות בסיס לטבלאות איחוד וחלוקה ו/או הקצאות.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>יש להקצות למתנגד חלק בטבלת ההקצאה המשקף שווי יחסי בשיעור 6.7% מכלל התכנית ובהתאם לחלק היחסי שנגבה על בסיסו היטל השבחה בגין תכנית 4100.</p>	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 11-12	.10
<p>ההקצאה נערכה בהתאם לחוק ולתקנות והתקינה תוך ניסיון לאזן בין עקרון הקרוב ככל האפשר ואיגום זכויות בעלים לצורך מימוש, עם זאת במסגרת תיקון טבלאות האיזון יקצה השמאי ככל האפשר את זכויות חלקה 1 בשלמות במגרש אחד.</p>	לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>יש להקצות עבור חלקה 1 בשלמות ללא פיצול ההקצאה בין שני המגרשים, כאשר הקצאת השמאי לחלק מחלקה 1 הינה במגרש 1 ויתרתו במגרש 2</p>	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 13-14	.11
<p>ראה מענה להתנגדות מס' 1</p>	לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>השמאי טעה בפרשנות התוכניות הקודמות לפיכך חלקה 1 צריכה להיכנס במקדם 1.0 לכל שטחה</p>	השלמת טיעון מיום 23.01.24 (רועי בר) סעי' 15	.12

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לשקול לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ואת סעיפים 1, 3 + 7 בהתנגדות מס' 2 והכל כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותיתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדין :

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	26/06/2024
דיון נוסף בהתנגדויות	11 - 0009-24ב' - 11

אילן פרי: זהו דיון חוזר בהתנגדויות, בעקבות דיון שהתקיים בתאריך 29.5.2024, יו"ר הוועדה ביקש שנבדוק את מענה הצוות המקצועי להתנגדות מס' 2. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית. **עמי אלמוג:** ההתנגדות שלנו לתוכנית 1/4100 אומרת שיש ללכת אחורה, לפי הוראות של תוכנית 4100, ולעשות איחוד וחלוקה לפי המצב הנכנס של 4100, שלמעשה שולחת אותנו לתוכנית 2523 שהיתה תוכנית טרום תכנית 4100. אולם תוכנית 2523 הייתה אמורה לבצע איחוד וחלוקה לא נעשתה טבלה של או"ח ולכן הולכים לתוכניות 1990 ו-720, זו עמדתנו.

עו"ד שימחוני: קראנו את המענה של הצוות המקצועי של העיריה ונראה שאפשר להגיע להסכמות שייתרו את הצורך בהכרעה בהתנגדויות. הנקודה העיקרית הייתה שהקרקע תיכנס בשווי אחיד לפי תכנית 2523 ונראה שיש כוונה לקבל את זה.

הנקודה השניה - מכיוון שרכשנו את זכויות הבעלות מעמידר, מקובל שתירשם הערה בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י, והצוות הציעו לקבל את זה. הנקודה השלישית - ביחס לשווי המחוברים, אנו משאירים לשיקול דעת הוועדה.

הנושא האחרון - מכיוון שהלקוח שלי ולקוחותיו של עו"ד פורגיס, מיזמי התוכנית, הגיעו להסכמות ביניהם, מבוקש שההקצאה שלנו, מתוך שטחי רמ"י, תיעשה במגרש משותף עו"ד פורגיס ולא במגרש השני. זה לא משנה את מהות התוכנית, רק שהשמאי יבדוק אם זה אפשרי. אפשר לסיים את התוכנית ולברך על המוגמר.

עו"ד פורגיס: אנו מקבלים את ההחלטה לעשות את השומה לפי תכנית 2523 אבל מבקשים לא לפרסם 106ב'. לועדה יש את שיקול הדעת לאפשר כאשר הטבלה תהיה מוכנה. **הראלה אברהם אוזן:** האם כל הבעלים בתחום התוכנית נמצאים פה? **עו"ד פורגיס:** כן

הראלה אברהם אוזן: האם יש הסכמה בין הבעלים בתחום התוכנית? אין עוד בעלים נוספים שעשויים להיפגע כתוצאה מהשינויים?

עו"ד פורגיס: נכון. אנו מבקשים שיהיה הליך של מתן הודעה רק לבעלים שנוכחים פה עם הטבלאות המתוקנות.

אורנה ברביבאי: למה זה חשוב לכם?

הראלה אברהם אוזן: הכוונה היא להעביר את הטבלאות המתוקנות באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית

אורנה ברביבאי: למה לא לתת פומביות?

עו"ד פורגיס: זה נוגע רק לבעלים, כדי לחסוך זמן ודיון נוסף. תיקון הטבלאות יכול ויצריך תיקון של הבינוי.

אודי כרמלי: כעת זה דיון בהתנגדויות, ייתכן ויש הסכמות מאחורי הקלעים, חשוב שזה ייעשה בצורה מקצועית ומסודרת. האם כל ההתנגדויות הושמעו?

מיטל להבי: שאלתי לשמאי דנוס שבתוכנית זו בתפקידו כמתנגד תומך במכתבי אישורי זכויות שניתן לצינם ככוכבית בסוף הטבלה. יש פה שני מקרים שאבקש לציין, כאשר אין טאבו אלא אישור זכויות, אבקש להבין איזה הפחתת שווי יש על זה? כאשר אדם הוא דייר משנה של עמידר רשום בעמידר, לא נרשם באיחוד וחלוקה היות והוא דייר משנה. בתוכנית כאן רשום השם הוא חוכר של רמ"י מה השתנה? דבר שני שאני שמחה לראות כאשר יש תכנית שלא היתה בה או"ח, מתי שמים לב לתוכנית הקודמת? היו מקרים שסירבנו לראות בתוכנית הקודמת תוכנית מנחה לשווי. האם ניתן לרשום ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה?

דני ארצי: בנוגע למצב הקודם מצאנו מבחינה משפטית ושמאית שתוכנית 2523 היא התוכנית הקודמת והיא הקובעת.

מיטל להבי: למה במקרה זה הלכנו לפי תוכנית קודמת?

דני ארצי: נוהגים באופן קבוע על פי החוק ללכת לפי המצב הקודם.

מיטל להבי: פה אתה נותן גם את 1990?

דני ארצי: לא, 1990 זה לחזור אחורה.

ליאור שפירא: אנא השיבו למתנגדים.

דני ארצי: לגבי התנגדות רמ"י: נמצא שהמצב הקודם לצורך או"ח הוא לפי תכנית 2523 ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי.

לגבי התנגדות עו"ד שמחוני מקריא מתוך הדרפט.

תגובות:

עו"ד אמיר דנוס: מגיב לדבריה של מיטל להבי, יש להבדיל בין חוכר או דייר מוגן של עמידר לבין אדם שרכש זכויות בעלות והוא בעלים שלא נרשם בטאבו ולכן יש להתייחס אליו כבעלים לכל דבר וענין כי הזכויות הם בעלות ולא חכירה או דייר מוגן.

עו"ד שמחוני: מקבלים את ההצעה בדרפט שתהיה כוכבית שתציין את השם של משפחת עוזר והשטח שרכש מעמידר.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024 11 - 0009-24	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון נוסף בהתנגדויות

מקבלים את העיקרון שמופיע בדרישה ששווי הזכויות נכנסות לפי שווי אחיד בכל תחום התוכנית כתוכנית של או"ח הקודמת.

משאירים לשיקול דעת הוועדה המקומית האם לכלול את שווי המחברים של משפחת עוזר. מבקשים לשקול את האפשרות להעביר את הזכויות של משפ' עוזר למגרש של היזמים כך שהמגרש של המינהל יהיה נקי מזכויות של צדדים שלישיים ואנחנו נצטרף אליהם. **מיטל להבי**: מעריכה את ההידברות הקודמת בין המתנגדים השמאי והצוות, יפה שהגיעו עם הסכמות. **אנדריי פייר**: בסעיף 7 במענה, כתוב "לקבל את ההתנגדות". בעקבות הבקשה וההסכמות עם המתנגדים יהיה צריך לדחות את ההתנגדות. יש חלקה בבעלות המנהל אנחנו מבקשים שהחלק של הבעלים יהיה בנפרד למינהל.

ליאור שפירא: תמשכו את הטענה בסעיף 7 בהתנגדות. אחר שמיעת המתנגדים וגורמי המקצוע, מקבלים חלק מהתנגדויות ולדחות את חלקן ולתקן את טבלת האיזון בהתאם לחוות הדעת המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: שאלתי ונענתי שהנוכחים רוצים לראות את הטבלאות המתוקנות לפני שהם מסכימים. לא ברור לי שיש פה הסכמה של כל הבעלים, אנו בהליך של התנגדויות.

על כן הצעת ההחלטה היא: לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523. הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק, באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית, ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

ליאור שפירא: קבלנו את ההמלצה, מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלקית את התנגדויות לעניין תכנית 2523, באופן שתתוקן טבלת החלוקה בין הבעלים בתכנית ותהיה בהתאם לחלקם היחסי בתכנית 2523, הכל

הועדה מורה על תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתיאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. ההחלטה והטבלאות יפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות לנפגעים חדשים להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפרק זמן של 21 יום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, אורנה ברביאי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה
כתובת:

מגרש מוסר: ביאליק 19, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: לינקולן 16, תל אביב-יפו.

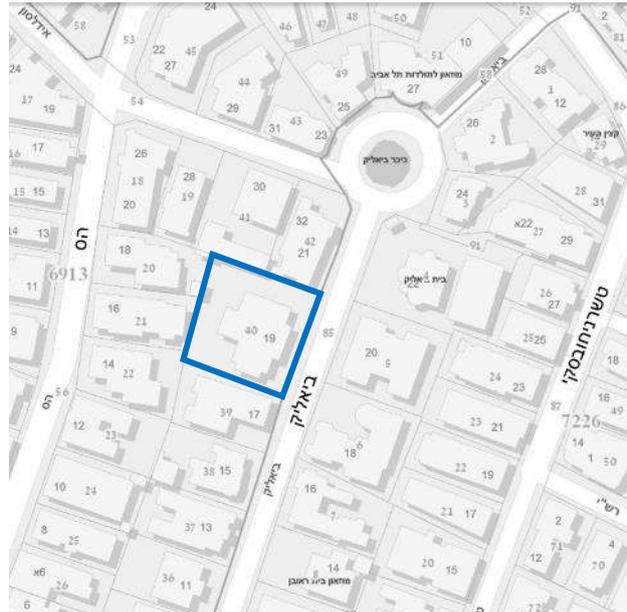
מיקום:

מגרש מוסר: ביאליק 19, ת"א, גוש: 6913 חלקה: 40
מגרש מקבל: לינקולן 16, ת"א, גוש: 7103 חלקה: 146

מפה:

מגרש מוסר:

מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6913	מוסדר	חלק	40
7103	מוסדר	חלק	146

שטח התכנית:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – 1.118 דונם
מגרש מקבל: לינקולן 16 – 4.561 דונם
סה"כ שטח התכנית: 5.679 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף: יונתן חבצלת – רם אייזנברג עיצוב סביבה.
תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
יועץ תשתיות: רועי שקדי – גלבע מהנדסים.
יועץ איכות הסביבה ובנייה ירוקה: אסף טורק – אנווירוניט.
אגרונום: יהונתן גונן – גונן עצים וסביבה.

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009 - '24

יזם:

מליסרון בע"מ. איש קשר – אליאור קרסקין

בעלות:

מגרש מוסר : ביאליק 19 – בעלים פרטיים ובהתאם להסכם שנחתם עם קרן הסכמי השימור זכויות לניוד הועברו לקרן.
מגרש מקבל : לינקולן 16 – רמ"י. חכירה ע"ש מליסרון בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר : מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 – מבנה מגורים בן 2 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בהתאם להיתר משנת 2018 (היתר מס' 18-0141).
מגרש מקבל : לינקולן 16 – מבנה מסחרי בן קומה אחת (המשמש למרכול, מסעדה ועמותות) מעליו חניה + 2 קומות מרתף המשמשות לסטודיו לריקוד, חללים טכניים ומחסנים.

מבנה מגרש מקבל – לינקולן 16 :



מבנה מגרש מוסר – ביאליק 19 :



מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר : ביאליק 19
תכניות תקפות : 5064, 2650/ב, 44.
יעוד קיים : מגורים ב
שטח המגרש : 1,118 מ"ר
זכויות בניה : לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בביאליק 19 הינם 1296.3 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 1.3.2023, לשווי קרקע 40,000 ש"ח למ"ר למגורים לפי הערכת שומה מתאריך 22.2.2023.
מגרש מקבל : לינקולן 16
תכניות תקפות : 1277/ב (מאושרת מתאריך 21.07.91), ע"י 1
יעוד קיים : מגרש מיוחד
שטח המגרש : 4,561 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע – 16 כולל קומת קרקע + 6 קומות מרתף

זכויות הבנייה לשטח עיקרי עילי : 12,570 מ"ר
זכויות הבנייה לשטחי שירות עילי : 6,100 מ"ר
זכויות בניה – סה"כ 18,670 מ"ר
רח"ק ע"פ תכניות תקפות : 4.09

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית. בנספח עיצוב

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

עירוני עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 501 לב העיר, רח"ק מירבי 4, גובה עד 7 קומות לבנייה חדשה, נדרש מסמך מדיניות/הוראות מרחביות לאזור ההכרזה ברובע 5-6. ע"פ סעיף 2.4.1 - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

501	לב העיר	הערות והוראות נוספות	מסמך מדיניות	מס' קומות מירבי	רח"ק מירבי	תשריט עם גבולות המתחם	המתחם עליו חלות ההוראות	אזור תכנון
		<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות ליבנים קיימים. 	+	ראו הערות		נספח עיצוב עירוני	מרקם בנוי לשימור	אזור תכנון

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 21.06.2022. לוועדה הוצג תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה. בהחלטה נקבע כי:

- יש לייצר חלופות תכנון ועיצוב נוספות בהתאם להנחיות הועדה.
- יש לשלוח את החלופות לחברי הועדה לבחירת חלופה.
- ניתן להתקדם לוועדה המקומית לאחר בחירת החלופה.

חלופות נשלחו לצוות התכנון ולחברי הועדה, ואושרה חלופה לקידום התואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתכנון המוצע להלן (בהתאם לסיכום ישיבה מ 01.12.22).

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות	26/06/2024 12 - 0009-24'

תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 15.5.23 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, פרדי בן צור, אורלי אראל ואדי אביטן:

סוכם: היות ומדובר בתכנית לניוד זכויות משימור, התואמת את הוראות התכנית הראשית לנושא גובה המבנה ומוסיפה שטחים לשימוש תעסוקה וכן תואמת את החלטת וועדת השימור, יש לפטור מהליך שיתוף ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב לינקולן 16 לשימוש משרדים, קביעת הוראות בינוי וזיקת הנאה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650.ב.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תוכניות מאושרות וניוד זכויות:

זכויות הבניה הקיימות מתוקף תכנית 1277/ב ע"פ החישוב הנ"ל:

עיקרי:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) – 12,570 מ"ר

שירות:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) - 6,100 מ"ר המהווים 25% שירות (יש לציין כי התבע המאושרת לא קבעה מפורשות את השטח, נכתב רק כי השטח העיקרי אינו כולל את שטחי השירות הנדרשים)

סה"כ לפני ניוד:

- 18,670 מ"ר
- רח"ק לפני ניוד: 4.09

בנוסף, מבוקש להוסיף שטחי ניוד משימור בסך של:
עיקרי: 6,285 מ"ר (50% משטח עיקרי ע"פ תכנית 1277/ב)

סה"כ שטחים על קרקעיים במגרש המקבל בלינקולן 16:

- עיקרי: 18,855 מ"ר
- שירות: 6,100 מ"ר
- ברוטו: 24,955 מ"ר
- רח"ק מוצע: *5.47

רח"ק מירבי ע"פ תא/5000: 4

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19, למגרש בלינקולן 16.
1.1 הוספת 6285 מ"ר עיקרי למשרדים ללינקולן 16.
2. פירוט שטחי בנייה על קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית.
3. פירוט שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ותכנית ע.1.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. פירוט קווי בניין בהתאמה לתכנית הראשית.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024 12 - - '24-0009	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות

7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה.
9. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תא שטח 200

9. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- 9.1 מחיקת 1139.16 מ"ר ביעוד מגורים מביאליק 19.
10. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

שימושים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

1. מרתפים - שימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למותר בתכנית ע.1.
- מעל קומת הקרקע - שימושי משרדים וכל השטחים הנלווים לצורך שימושים אלו וכן שימושים טכניים כמפורט בפרק הוראות בינוי ובהתאמה להוראות התכנית הראשית.
- קומת גג - קומה לרווחת משתמשי המבנה לשימוש שאינו מטרדי ושימושים טכניים.

תא שטח 200 (מגרש מוסר):

השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.

קווי בניין:

קווי בניין מעל הקרקע במבנה:

- קו בניין קדמי צפוני לרח' לינקולן - קו בניין 0.
- קו בניין קדמי מזרחי לרח' סעדיה גאון - 4.00 מ'
- קו בניין קדמי דרומי לרח' לויד ג'ורג' - 4.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקה 75) - 3.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקות 76 ו 124) - 25.00 מ'

ללא שינוי מהקיים

קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים.

זיקת הנאה:

תא שטח 100:

1. בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג' יקבע שטח הכפוף לזיקת הנאה כמסומן בתשריט מעל הקרקע וברוחב שלא יפחת מ 8 מטרים.
2. סימון זיקת הנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת הנאה יקבעו ויתואמו בשלב היתר הבניה.
3. בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
4. בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים או פליטת אגוזו גנרטור בשטח זיקת הנאה.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024 12 - 0009-24'	מס' תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות

6. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר קומות - סה"כ 16 קומות מעל הקרקע, כולל קומת הקרקע וקומת הגג בהתאמה לתכנית הראשית.
2. קביעת גובה קומות מירבי:
 - קומת קרקע - עד 6 מ' ברוטו.
 - קומות טיפוסיות - עד 3.8 מ' ברוטו.
 - קומות מיוחדות עד 4.3 מ' ברוטו לקומה לצורך עומק שתילה וגינון במרפסות הגג מעל.
 - גובה קומות טכניות יהיה עד 5 מ' ברוטו לקומה.
 - גובה קומת הגג עד 6 מטרים ברוטו מרצפת הקומה ועד קצה מעקה גג עליון.
3. קביעת תכסית המבנה עד לתכסית מירבית של 60%.
4. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח חלחול ונטיעות.

פיתוח:

- 4.1. תותר הקמה של רחבות ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים, מתקני נופש ונוי, ריהוט גן ותאורה, מעקות וקירות תמך, מצללות, אלמנטים נופיים לקליטה והשהייה של מי נגר לרבות אלמנטי מים ובריכות נוי, וכדומה.
- 4.2. 15% משטח מגרש 100 בתוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך חלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור בתי גידול לנטיעת עצים.
- 4.3. לא יותקנו פתחי אוורור, הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזו גנרטור במפלס הקרקע/פיתוח.
- 4.4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה לרבות קומת הגג או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר. בקומות טכניות יותרו שימושים טכניים כגון חדר מכוונות למעליות, חדר מכוונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, ארובות לסך כל שטחי אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין
- 4.5. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזו גנרטור בשטח גינות הגג.
- 4.6. ידרשו בתי גידול רציפים לאורך הרחוב עם פרטי נטיעות שיותאמו עם אדריכל העיר והאגרונום העירוני לטובת הרחבת המדרכות ונטיעות חדשות.
- 4.7. בשל הבדלי המפלסים במסגרת תאום עם אדריכל העיר יושם דגש על השהיית מי נגר והתאמת הפיתוח לסכמת החלחול במגרש.

מרתפים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

1. קומות המרתף העליונות (הראשונה והשנייה) יתוכננו עד 6 מטרים לקומה. גובהן הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
3. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף החדשה על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מרחבים מוגנים:

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

תשריט מצב מוצע:

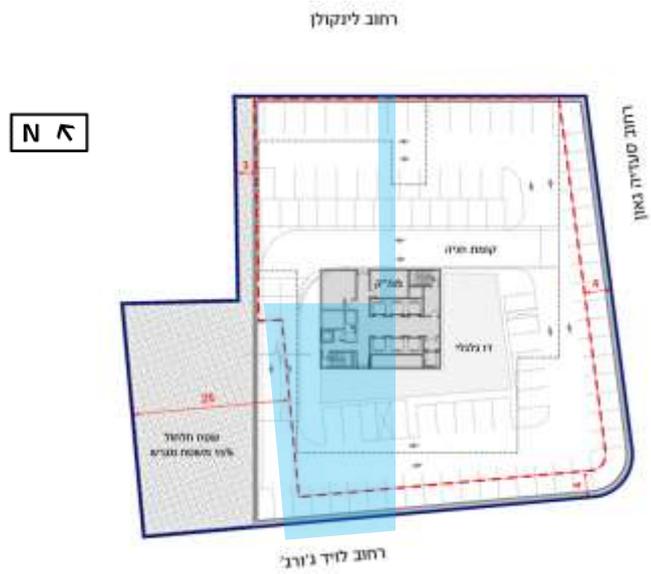
תשריט מגרש מוסר (ביאליק 19):

תשריט מגרש מקבל (לינקולן 16):



התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 מביאליק 5216/מק/תא - 507-1102870	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

סכמת חלחול מבנה מוצע:



הדמית מבנה מוצע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 69.1	60	(2) 24955	(1)	(1)	6100	18855	4561	100	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		(4)			(4)	(4)	1118	200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערות ברמת הטבלה:

(א) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע1.

(2) סך השטחים העל קרקעיים.

(3) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג למעט תוספת של 2 מטרים

נוספים שתותר לארובות מעבר לגובה המצוין בטבלה, כל זאת בהתאם למספר הקומות וגובהן.

(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 200, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של

1,139.16 מטרים רבועים עיקרי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לינקולן 16	ביאליק 19	לינקולן 16	ביאליק 19	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי: 18,855 מ"ר שירות: 6,100 מ"ר סה"כ: 24,955 מ"ר	הפחתה של 1,139.16 מ"ר עיקרי (כפוף לשמאות)	עיקרי: 12,570 מ"ר שירות: 6,100 (ע"פ תכנון) סה"כ: *18,670 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01.03.2023	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
69.1 מ' + 2 מ' לארובות		56 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה מעל מפלס הקרקע
ללא שינוי		קדמי צפוני - קו 0 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	קווי בניין

התוכן	מס' החלטה
5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24'

	קדמי מזרחי - 4 מ' קדמי דרומי - 4 מ' צדי מערבי - 3/25 מ'			
ללא שינוי	16	כקיים/ללא שינוי		קומות
3.8 מ'	לא מוגדר בתב"ע תקפה. עפ"י הנחיות מרחביות	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה קומה טיפוסית
36 + 3 נכים ע"פ תקן חניה מוצע 1: 350 למשרדים	ע"פ תקן בעת הוצאת היתר	כקיים/ללא שינוי	מס' חניות	חניה

* עיקרי ע"פ תכניות מאושרות + שירות ע"פ תכנון מוצע.

הוראות לתנועה וחניה:

תא שטח 100:

- גישה לחניון תת קרקעי ולאזור פריקה וטעינה ואיסוף אשפה במפלס הרחוב יהיו בצדו המזרחי של המגרש מרחוב סעדיה גאון כמופיע בנספח התנועה.
- תקן החניה לרכב פרטי:
 - תקן החניה למשרדים יהיה 1: 350 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה הנמוך מבניהם.
 - תקני החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים טרם ניווד הזכויות (12,570 מטרים רבועים).
 - תקן החניה עבור השטחים שנוידו יהיה תקן חניה 0 (6,285 מטרים רבועים).
- תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף, תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים.

בניה ירוקה:

תא שטח 100:

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4v ברמת Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- בינוי:
 - 2.1 תכסית: 15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית, בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצות דו"ח הידרולוגי לבניה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטרים רבועים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
 - 2.2 חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה כגון למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 העברת זכויות מביאליק 5216/מק/תא-507-1102870 דיון בהתנגדויות	26/06/2024 12 - - '24-0009

כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. תשתיות ואנרגיה :

3.1 תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בזה) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

3.2. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :

3.3. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.

3.4. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה כ-30% ממקומות החניה.

תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה.

3.5. תשתיות מים : חסכון במים-יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

איכות הסביבה :

תא שטח 100 :

1. חדרי אוכל והסעדה ככל שיתוכננו יחוברו לפיר וארובה בגובה של לא פחות מ 2 מטרים מעל תקרת מפלס הגג העליון הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. קרינה : הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
3. ככל יוקמו חדרי אוכל/הסעדה - אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ; חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
4. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, תוצאות החקירה הסביבתית ואישור רשות המים.
5. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
6. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
7. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לקבל אישור רשות המים.
8. עמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתכנית דיגומים/סקר היסטורי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הוראות לעצים בוגרים :

תא שטח 100 :

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 מביאליק 5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה. יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

תנאים בהליך הרישוי:

תא שטח 100 :

א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה :

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה
2. אישור מהנדס העיר לנושאים הבאים :
 - 2.1. תכנית פיתוח לרבות קביעת מפלסי פיתוח. פיתוח השטחים בזיקת ההנאה ואופן התחברות לרחובות המקיפים, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, פיתוח שטח.
 - 2.2. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר לפיתוח ולמעטפת המבנה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 - 2.3. עיצוב המבנים גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - 2.4. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים, נידוף משרדים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכת מכניות והשתלבותן בגגות.
 - 2.5. מיקום כניסות למבנה ולחניון, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 - 2.6. פינוי אשפה.
 - 2.7. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.
 - 2.8. הצגת תכנית פריקה וטעינה, גישת רכב וכדומה למהנדס העיר.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר :
 1. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.
 2. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל בלבד, למעט השימוש בסולר לגנראטור חרום.
 3. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
 4. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
 5. אקוסטיקה : הכנת נספח אקוסטיקה תוך קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים בשטח התכנית וסביבתה (אמצעים מיגון כגון אמצעי השתקה למערכות מכניות).
 6. הכנת דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שידרש.
 7. הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.
 8. פתרונות נידוף/פליטה לחדרי אוכל, ככל שיתוכנו, גנרטור לחרום, הוצאת אוויר מחניונים.

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24'

9. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט, במקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה, בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ועמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
3. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.

ד. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.

הנחיות מיוחדות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע:
שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1102870	שם התכנית תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	מגיש התכנית מליסרון בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילחי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשגחה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

+	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	*
חוראות לתריסת מבנים וחוראות לזיקת הנאה			

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		1.8.23	
הינדס המשפט לווועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברחם און, ע"ד	2438976-9		3! 7.2023	

ח' ברנע | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לווועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי בהתאם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23'ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תוכנית להעברת זכויות מביאליק 19 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ללינקולן 16. תוספת שטחים של 6,285 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

דורון ספיר : התוכנית מאושרת להפקדה

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24ב' -

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי התאום.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, 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 11965 בעמוד 2455 בתאריך 03/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/01/2024	מעריב
04/01/2024	מעריב הבוקר
05/01/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

יש לציין כי הוגשו 3 התנגדויות ללא תצהיר ובמיילים. נשלחה פנייה להשלמת התצהיר ולא התקבל מענה.

רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו 6713408	אסתר יפה
רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו 6713406	ברט יפה
רחוב לינקולן 12 תל אביב – יפו 6713406	דפנה בסקין

מענה להתנגדות מס' 1: אסתר יפה לינקולן 14

מלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור).</p> <p>במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת.</p> <p style="text-align: center;">לנושא עומס התנועה –</p> <p>א. התוכנית אינה מוסיפה חניות בהשוואה למצב המאושר. בתוכנית תא/1277/ב נקבע כי מקומות החניה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו נהוגים בעת הוצאת היתרי הבנייה. בתוכנית המוצעת:</p> <p>(1) תקן החניה הינו 1: 350 למשרדים או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה (הנמוך מבין השניים).</p> <p>(2) מקומות החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים שאושרו טרם ניווד הזכויות, כלומר עבור שטחים שאושרו מכוח התכנית הקודמת.</p> <p>(3) תקן החניה עבור השטחים שנוידו בתכנית המוצעת הינו 0 (סעיף 6.6 להוראות התכנית), משמע, לא צפויה כל תוספת חניות בהשוואה למצב המאושר.</p> <p>על מנת לסבר את האוזן מימוש התכנית המופקדת יאפשר הקמתם של 40 מקומות חנייה לרכב פרטי בלבד כאשר בפועל קיימים כרגע 70 מקומות חנייה, כלומר תהיה הפחתה משמעותית של חניות.</p> <p>ב. גישה לחניון: הגישה אל החניון בפרויקט המתוכנן היא מכיוון רחוב סעדיה גאון, בסמוך לרחוב לינקולן, באופן שימזער במידה ניכרת מעבר של רכבים באזור המגורים וזאת בניגוד למצב הקיים בו הגישה לחניון היא מרחוב לויד ג'ורג', בסמוך למבני המגורים.</p> <p>ג. קרבה לתח"צ: בסמוך למגרש נשוא התכנית המופקדת נמצאים שני קווי מתע"ן המצויים בבנייה בימים אלו (במרחק של כ-150 מ' המדובר במרחק רגלי) מה שצפוי להפחית את עומס התנועה בשל נגישות גוברת לתחבורה ציבורית.</p> <p>ד. שימושי מסחר בתחום התכנית הקיימים היום מבוטלים ומוחלפים בשימושי תעסוקה (משרדים) בלבד, דבר שיתר את הצורך בפריקה וטעינה והפרעות הנגרמות עקב כך.</p>	<p>יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבד כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד</p>
לדחות את הטענה	<p>כאמור מעלה, התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור).</p> <p>במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת.</p> <p>יש לציין כי במסגרת התכנית נעשו סקרים הן של אנרגיה והן של מיקרו אקלים בהתאם להנחיות עיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה, ואלו אושרו על ידי גורמי המקצוע.</p> <p>במסגרת הבדיקה הסביבתית, נבחנה, בין היתר, עמידה ביעדי חשיפה לשמש של המבנים והשימושים בסביבת התכנית. הבדיקה השוותה בין המצב המוצע בתוכנית לבין המצב התכנוני המאושר תא/1277/ב.</p> <p>מסקנת הבדיקה הסביבתית הינה כי אין שינוי מהותי במידת החשיפה לשמש של גגות וחזיתות בניין המתנגדים ברח' לינקולן 14. ובמסגרת הבדיקה הסביבתית (נספח המיקרו אקלים), נבחנו גם היבטי רוחות (רוחות טורדניות</p>	<p>הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאזור המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת</p>

	<p>ורוחות רצויות לאורור טבעלי). וכן בהוראות התכנית מופיע בסעיפים 6.1, 6.2, 6.3, ו-6.4 כי יש לעמוד בתנאים המחמירים ביותר של בנייה ירוקה. נזכיר לעניין זה את שנאמר בפס"ד ע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו ביום 10.4.1995) "גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח".</p>	<p>התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>כאמור, בהתאם להוראות תכנית תא/1277/ב התקפה משנת 1992 אושר מבנה בן 16 קומות עבור בניין משרדים – ראה תשובה בסעיף 1 לעיל לנושא זה. כמו כן במסגרת התכנית המופקדת לא שונו קווי הבניין ואף התווספו שטחי זיקות ההנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה.</p> <p>יש לציין כי המגרש ובית המתנגדים מצויים בקרבה לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים על-פי תא/5000 (השטח שממזרח לסעדיה גאון ומצפון לרח' לינקולן), בו ניתן לבנות מגדלים בני 15 ועד מעל 40 קומות, רח"ק מרבי של 12.8. מגדל רובינשטיין הוותיק מצוי אף הוא בקרבה לבית המתנגדים.</p> <p>כמו כן, המגרש הנדון עבר את וועדת השימור והבינוי המוצע מציע תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה ויחד עם זאת החלוקה, ועיצוב החזיתות בקומות המסד, תואמות את הנחיות אונסקו ושומרות על רצף הבינוי והמקצב של הבניינים באזור ההכרזה.</p> <p style="text-align: center;">עקרונות השימור</p> <p style="text-align: center;">תואם ואושר בוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 21.06.2022</p> <p style="text-align: center;">חלופת חזית בהתאם להערות צוות התכנון</p> <p style="text-align: center;">שמירת רצף הבינוי של בנייני העיר הלבנה בגובה ובמקצב פתיחה של רחבה מקשרת בין לינקולן לליד ג'ורג' "חזיתות קומות המסד - עיצוב החזיתות בקומות המסד, התואמות את הנחיות אונסקו"</p> <p style="text-align: center;">חזית לרחוב לינקולן</p>	<p>בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים).</p> <p>בניית המגדל יפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם</p>

מענה להתנגדות מס' 2: ברט יפה לינקולן 14

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם

מענה להתנגדות מס' 3: דפנה בסקין לינקולן 12

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד ואין מספיק תשתיות לכולם.
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

		<p>רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש</p>
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	<p>בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית

דיון בהתנגדויות

שמעון יפה: ראיתי שעומד להיות מגדל גדול, 16 קומות, זה לא הוגן מכמה סיבות בגלל חניה ופקקים אי אפשר לתאר. יהיה שם מגדל של 16 קומות זה יהיה גיהינום אם יבנה שם מגדל. יתרה מכך החלונות שפונים לרחוב מגדל יסתירו את כל השמש והנוף וזה יהיה בעיה.

ברט יפה: אני גר בשכונה 35 שנים, ראיתי את התקדמות של השכונה מגדל אחר מגדל נבנה. כל התנועה וכל התוספת לשכונה הגיעה לגבול ובלתי נסבל. חוץ מהחניה, כל הזכויות מהמגדלים באזור זה לא נעים, יש קרינה מהזכויות. יש את הבימה וביה"ס, זה הפך למגורים בלתי אפשרי. כמו מנהטן בלתי נסבל וזה לא הציפיה שהיינו רוצים להיות בשכונה. לא מקום בשביל הילדים לגדול זה צפוף מאוד.

דפנה בסקין: אנו בעלי דירה שהצד הדרומי פונה לחניה. קבלנו תוכנית בניה לבנייני בוטיק 7 קומות שמשאיר את החניה כגינה שעם זה אפשר לחיות אבל פתאום שינו את התוכנית למגדל של 16 קומות. זהו נזק לזכויות שמש ולחניה. יש לי גינה אתם חונקים אותנו בלי הכרה, לויד ג'ורג הוא רחוב צר איך חשבתם שייכנו כל כך הרבה דירים? איך חשבתם שזה יקרה איפה?

אודי כרמלי: הבנתם שמדובר בבניין לתעסוקה ולא למגורים?

הבן של דפנה בסקין: המגדל יהיה על בלוק של בנייני דירות שאפשר יהיה להוסיף רק קומה וחצי והם מוספים 16 קומות, אין אחידות. הם שינו את התב"ע, אשמח לקבל חידוד לשינוי הזה ואיך זה קרה.

דפנה בסקין: פנו אלינו יזמים בשביל כל הבלוק, העירייה נותנת לנו להוסיף רק קומה וחצי, זה לא פרויקט מעניין לאף יזם. לפחות תתנו לנו גם כן לשפר את הבניינים שלנו.

ליאור שפירא: בקרוב מאוד היזמים יגיעו וייראו שזה כלכלי להם גם אצלכם, גם בקומה וחצי.

טלי סלטון ב"כ היזמים: המתנגדים מתנגדים לתכנית התקפה, הבינוי הקיים לא מייצג את מה שמוותר בתב"ע. מה שאנו עושים ייטיב עם השכונה. לטענת תוספת גובה חשיפה לשמש וחסימה אוויר: התוכנית היא תוכנית תקפה. באופן מעשי מול הבניין שהיה אין שינוי של הצל. רוחות טורדניות אין ורוחות רצונית

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24'

יש בשפע ולכן החשש מחסימת אויר הוא חשש לא מבוסס. נושא התאמת הבינוי לסביבה המקרקעין ובית המתנגדים כבר היום מצויים בסמוך לאזור תעסוקה מטרופוליני, נוצר מפרק מגשר בין נקודת המוצא לבניינים הגבוהים, נוצר מפרט מגשר ומטיב עם השכונה. המרחב נעים והם ייהנו ממנו מאוד. לעניין עומסי התנועה החשש הוא הפוך, התכנית אינה מוסיפה חניה, התכנית המופקדת אומרת שזה יהיה לפי התקן, כמות החניות קטנה, יש הפחתה ביחס לקיים בפועל. אנו נמצאים בצירים של הרכבת הקלה אולי מטר בעתיד, אזור שיש בו נגישות. הכניסה לחניה מרח' סעדיה הגאון ולא לואי ג'ורג', כך שהתכנית משפרת מאוד. התכנית לא משנה קווי בנין. התוכנית יפהפיה עם גינה ענקית תיטיב עם השכונה והרחוב.

מיטל להבי: בתוכנית המתאר המקום הזה הוא עד 8 קומות זה מוגדר מתחם לשימור, היעוד מכתחילה הוא רק משרדים נכון?

אורלי אראל: נכון מה שנאמר שתוכנית המתאר קבעה את האזור ל-8 קומות למגורים אבל תוכנית המתאר גם קבעה בסעיף מאוד ספציפי שאם יש תוכנית הסותרת את תוכנית המתאר אם יש תב"ע שסותרת את תוכנית המתאר מה שקובע זו התב"ע התקפה. היה יזם שקנה את הקרקע וניסה לקדם תוכנית מפורטת שאותה ראיתם שנעשה עליה גם שיתוף ציבור, היזם מכר את הקרקע והגיע יזם חדש. היזם החדש לא רוצה לקדם תכנית בהתאם לתכנית המתאר הוא לא רוצה להפוך את המגרש למגרש מגורים וזו זכותו. יש לו תב"ע תקפה

מיטל להבי: פג תוקפה?
אורלי אראל: לא. יש לו תב"ע תקפה עם 16 קומות לתעסוקה. היזם ביקש לקדם תכנית בהתאם לתוכנית השימור העירונית 2650 שמתאפשרת ניווד זכויות, לנצל את העובדה שהיא חריגה מהוראות אונסקו ולא להוסיף קומות אלא להגביה את הקומות המותרות בתב"ע כדי שיהיה אפשר לבנות מבנה משרדים מודרני עם קומות מתאימות לזמן נוכחי. התוכנית קודמה באזור הכרזת אונסקו הובאה לאישור וועדת השימור, היה יותר מדיון אחד, וועדת השימור בקשה לפרק את מאסת הבניה למבנה מדורג, לעשות מעבר להולכי רגל עם קישוריות לרחובות המקבילים בעצם, אנו מקבלים מבנה משרדים, לא מגדל. מבנה גבוה של 16 קומות. בהתאם לתב"ע תקפה במצב הנכס היום, היזם יכול היה להוציא היתר בניה מבלי לשאול אף אחד, למבנה משרדים בן 16 קומות לזה חיברנו את הרצון והיעידוד של העירייה במסגרת תוכנית השימור על ידי ניווד זכויות. לדעתנו אנו מרווחים פעמיים.

חיים גורן: הזכויות הנוספות הן רק לגובה?
אורלי אראל: הן מאפשרות הגבהת הקומות, הזכויות מחלקים את 16 קומות עבור משרדים נורמליים כתוצאה מזה, גובה קומת סבירה של משרדים 3.80, היום נדרשת קומה גבוהה יותר, בתוכנית יהיה 13 מטר יותר גבוה. פה נדרש מבנה מודרני, בגלל שהמבנה נמצאה על תחנת הרכבת של הקו האדום והירוק העתידי תקן החניה הופחת, יש פחות מקומות חניה, הכניסה לחניה היא מרח' לינקולן. במצב הקיים זה המצב הקיים בתב"ע תקפה הוא בניין בן 16 קומות שהוא יותר גבוה מהסביבה, זה המצב הקיים

מלי פולישוק: יש עוד בניינים?
אורלי אראל: המגדל של רובינשטיין
מיטל להבי: זו תוכנית שפג תוקפה לפי התב"ע, 5 שנים אחרי הפקדתה. אני מסתכלת על תב"ע 1277 ב', בהוראות התוכנית, בסעיף 12 כתוב זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה
הראלה אברהם אוזן: על הסעיף הזה יש פסיקה של בית משפט עליון, שאומרת בזמן משוער לביצוע התוכנית, לא פג תוקפה, התוכנית בתוקף. בתכנית הירקון כתוב שתוקפה יהיה 7 שנים ולוועדה המקומית סמכות להאריך 7 שנים נוספות. הוועדה הסמכות השאירה את הסמכות אצלנו. יש לנו תוכניות בתוקף עם הוראות מהסוג הזה עוד משנות ה-60. בסעיף 84 לחוק ניתן לקבוע הוראה, זה זמן ממומלץ.
מיטל להבי: התוכנית הזו נקבעה אחרי תכנית עיר לבנה ולאחר הגדרת השימור של אונסקו. תכנית עיר לבנה גוברת על כל התוכניות אלא אם כן סומנו בתוכנית השימור כמגדל למרות תוכנית השימור. כל מה שלא סומן במפת העיר הלבנה כמגדל עתידי הבנתי שזה לא קיים. בהינתן שחלפו 30 שנים, זו תוכנית 1961 היא לא רלוונטית היום למצב התחבורה והאזור, לא רלוונטית לגובה ולאזור. בתוכנית הרובעים 5,6 שתגיע בקרוב לדיון, מדברים על קו בניין קדמי של 5 מטר, במגדל מדברים על קו בניין של 0 מטר. לא מובן למה התייחסות לבניין במגרש של 200 מ"ר דורש נסיגות מכל כיוון בקנה מידה שלא נדרש ממגדל? למה מבית פרטי דורשים נסיגות וממגדלים לא דורשים נסיגות? אבקש תשובה. מה התועלת בזיקת ההנאה? אני לא מוכנה יותר מלון קמפינסקי, לא יהיו מעברים שלא צריך אותם.

אורלי אראל: לנושא קו בנין מדובר ברחוב שיש בו מדרכה מאוד רחבה.
שרון טרייגר: קו בנין אפס לפי התוכנית המאושרת, לא היה שינוי מהתכנית המאושרת. רוחב המדרכה 4 מ' ואחרי זה שביל אופניים זה 6.6 ואחרי זה יש שביל אופניים, כלומר יש מדרכה ענפה אותו דבר בסעדיה גאון ואותו דבר לכיוון לוי ג'ורג', הכל פתוח ונגיש לכולם. זיקת הנאה פתוחה לכל דבר ועניין אין מלון קמפינסקי כי זה מעבר להולכי רגל שפתוח לחלוטין, אין בינוי בקומת הקרקע. ילדי ביה"ס לאומניות יכולים לעבור בבטחה.

מיטל להבי: את חושבת שמישהו מילדי ביה"ס יכול לעבור ברגל לכיוון לינקולן?
שרון טרייגר: הם יוכלו, יש גם מקום ישיבה, יש גם שביל אופניים, יש מעבר גם דרך הגינה. נוצרו זיקות הנאה שלא היו.

ליאור שפירא: מה התשובה לגבי השאלה של תכנית אונסקו?

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

אורלי אראל: אין תוכנית אונסקו אלא הכרזת אונסקו. עיריית ת"א יחד עם ממשלת ישראל התחייבה לאונסקו לא לבנות מגדלים חדשים בתחום הכרזת אונסקו. לאחר ההכרזה קדמנו את תכנית רובע 3,4 ולא בנינו הכל בהתאם להכרזה וסימנו במפה מגדלים שהם לא בנויים אבל שהם בתב"ע או תקפה או שהיתה בהליך. גם אם אין סימון הכרזת אונסקו הוא לא מסמך משפטי אלא התחייבות מה עיריית ת"א יפו מתחייבת לאונסקו כדי לקבל הכרה כמרכז העיר הלבנה. התב"ע בתוקף משנות ה-90 עוד לפני הכרזת אונסקו.

אורנה ברביבאי: על פי אונסקו מה שהוסכם תקף למרות רוח הדברים בעתיד?
אורלי אראל: היינו בסיור עם נציגי אונסקו בעיר והם קיבלו זאת. התוספת של ה-13 מ' לא מנוגד להכרזה היות ויש פה מבנה גבוה, יוצרים מרכז תעסוקה חדש ברח' לינקולן עם תוכנית מצוינת. לכן המלצנו להפקיד אותה.

מילי פולישוק: מדובר ב-4 קומות נוספות, זה לא מעט.
אודי כרמלי: אם יש הוראה מפורשת בתב"ע לגבי תוקפה של התוכנית, במשך הרבה שנים עד שנת 2000 היה סעיף גנרי, משנות ה-2000 אם היתה קציבת תוכניות זה נאמר ברחל בתך הקטנה, היו תוכניות שפג תוקפן בצורה חוקית. כאן נאמר משך התוכנית ויש פסיקה של בית משפט העליון כפי שנאמר.
שמעון יפה: מאלבני שינקין עד סעדיה גאון אין מבנה בגודל הזה. רק על מנחם בגין בית רובינשטיין יש מגדל. לא מעבר לכך.

דפנה בסקין: אני מחזקת את דבריו של יפה, אני מאוכזבת מהעירייה איפה התחשבות בתושבים אני גרה בדירה שלי 25 שנה. זה יכול להיות אסון בשבילנו בשביל כל מרקם השכונה, אלו בנייני מגורים ובלי להתחשב, את הטיעונים שלכם אנחנו לא מבינים. מה ההפרש בין הגינה למגדל. זה נכון לגבי כל השכונה.
ליאור שפירא: אנחנו מכבדים את דעתך

מר בסקין: תהיה מצוקת חניה מאוד מאוד גדולה. הרבה חניות ירדו מרחוב לינקולן, מצוקת החניה תהיה מאוד גדולה.

ליאור שפירא: יכול להיות שהפרויקט הזה ישפר את נושא החניה, כי בשעות הערב תהיה חניה כי אנשים שהם לא תושבי האזור לא יחנו שם. כעת מדובר בעסקים והעסקים לא זכאים לחנות באזור ובערב אינם נמצאים.

בסקין הבן: נראה שהגינה קטנה והבניין יושב על הגינה, השאלה האם הבניין הולך להיות על איפה שהיתה גינה.

טלי סלטון: קווי הבינוי ללא שינוי. קומת הקרקע כולה התרחבה ונעשתה פתוחה. יש שיפור במקום שדירות יפנו לחניון הם פונות לגינה. זו תוכנית משנות ה-60 ובימ"ש עליון פסק שזהו זמן משוער. תוכנית לא פוקעת ונעלמת.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: הצעת החלטה לדחות את ההתנגדות מהטעמים המפורטים במענה הצוות ולתת תוקף לתכנית.

מיטל להבי: אני חושבת שהתוכנית נותנת פתח למגדלים עד לינקולן יהודה הלוי ולשינוי פני רובע 5-6 בחלק המזרחי שלו, עומדת בסתירה לעיר הלבנה ולתוכנית המתאר ותוספת גובה של 4 קומות מעל התוכנית המאושרת גם משנת 1991 אינה מוצדקת ולכן אני מצביעה נגד.

אורנה ברביבאי: הבן אמר האם בנסיבות שאנחנו עולים לגובה בעוד 4 קומות, האם תינתן להם האפשרות לעלות לגובה?

אודי כרמלי: התשובה היא לא, הם נמצאים בתוכנית מאושרת וחלקם בשימור לא מתמיר יש להם זכויות לקומה קומה וחצי. זה משתלם לזים גם עם קומה וחצי. זו הנקודה הכי מקושרת והתחנה הכי טובה בעיר.
אורלי אראל: כיום מה שחל שם זו תוכנית רובע 5,6 המופקדת שבה מאשרים 6.5 קומות.

אודי כרמלי: עוד קומה וחצי לזכויות הקיימות שיש להם.
מיטל להבי: הם יצטרכו לסגת יותר ממה שהמגדל נסוג

אודי כרמלי: יש הבדל בין רחוב מגורים ודירות מגורים עם גינה פרטית שמגדלים בה צמחים לבין מגדל משרדים שבו אנו רוצים לראות את המדרכה שמגיעה עד דופן המגדל וכל המרחב הליך ונגיש

מיטל להבי: במגדלים צריכה להיות נסיגה יותר גדולה מבתים פרטיים, זה לדעתי
אודי כרמלי: לדעתי לא

אורנה ברביבאי: למה לצורך דיור לא יתאפשר גמישות יותר גדולה?
אודי כרמלי: לטענתנו רובע 5,6 נותנת מספיק זכויות שתאפשר חידוש והתחדשות עירונית כפי שאנו רואים ברובע 3 ו-4, כבר היום אנו רואים את כמות היתרי הבניה.

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 מביאליק 5216/מק/תא 507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

חיים גורן: אנחנו יודעים לסמן את המקומות שיש תוכנית תקפות לפני ההכרזה
מיטל להבי: בתב"ע 1277 כתוב שהייעוד הוא למשרדים ללא קבלת קהל איך אוכפים ללא קבלת קהל
חיים גורן: אדם שמגיעה לפגישה במשרד עו"ד זה לא נקרא קבלת קהל
אודי כרמלי: חורה לי מאוד מה שאת אומרת לגבי התוכנית, אבקש שתשקלי את התנגדותך לתוכנית, אל תמהרי להטיל בה ספק. מה החלופה?
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית ומיטל להבי מתנגדת, דוחים את ההתנגדויות ונותנים תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדויות, מהטעמים המפורטים במענה הצוות להתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית.
משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
13 - - '24-0009	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

פרוטוקולי דיון קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

מטרת הדיון: הארכה בפרסום תנאים לפי ס' 78 ל 3 שנים נוספות.

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

מיקום:

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים

כתובת: רח' תל גיבורים 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספר	סוג	חלק/כל	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי
------	-----	--------	---------------------	-------

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 24-0009

חלקות בחלקן	גוש	גוש	גוש
	חלק מהגוש		7064
	1		

שטח התכנית: כ-81 דונם

מתכנן: ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בעלות: המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.

רקע כללי:

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00. פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים.

כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשיה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו. בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפינה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו. בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.



מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

תת"ל 101א'- מטרו

הופקדה בתאריך 19.1.2021

התכנית קובעת את תוואי קו המטרו 1M ומטילה מגבלות לעניין שימושי הקרקע המותרים ועומק הביסוס עד לעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע.

שטחים בהם קיימים וקברים בהכנה. סה"כ
כ 23 דונם מתוך 81



תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים:

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



תתל/33 – מובל לים

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
13 - 0009-24ב' -	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



תכנית תא/5000:

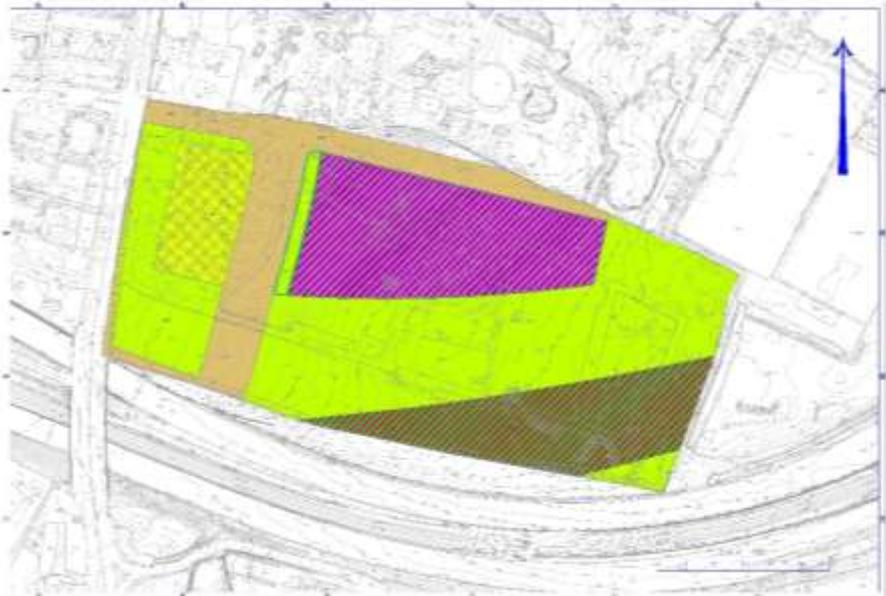
אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית. בנוסף מוגדרים בתחום החלקה: בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני. בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



תוכניות מפורטות:

1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.

וסמא חצב חוצע	
	גבול תא נסח
	נסח ציבורי מיוחד
	מרחי מיוחד
	דרך חמושה
	דרך ושא מיוחד נוסף
	נסח לחבנון בעתיד
	בית קברות
	העשייה. תעשייה קלה ומלאכה
	חוסמיר תא נסח



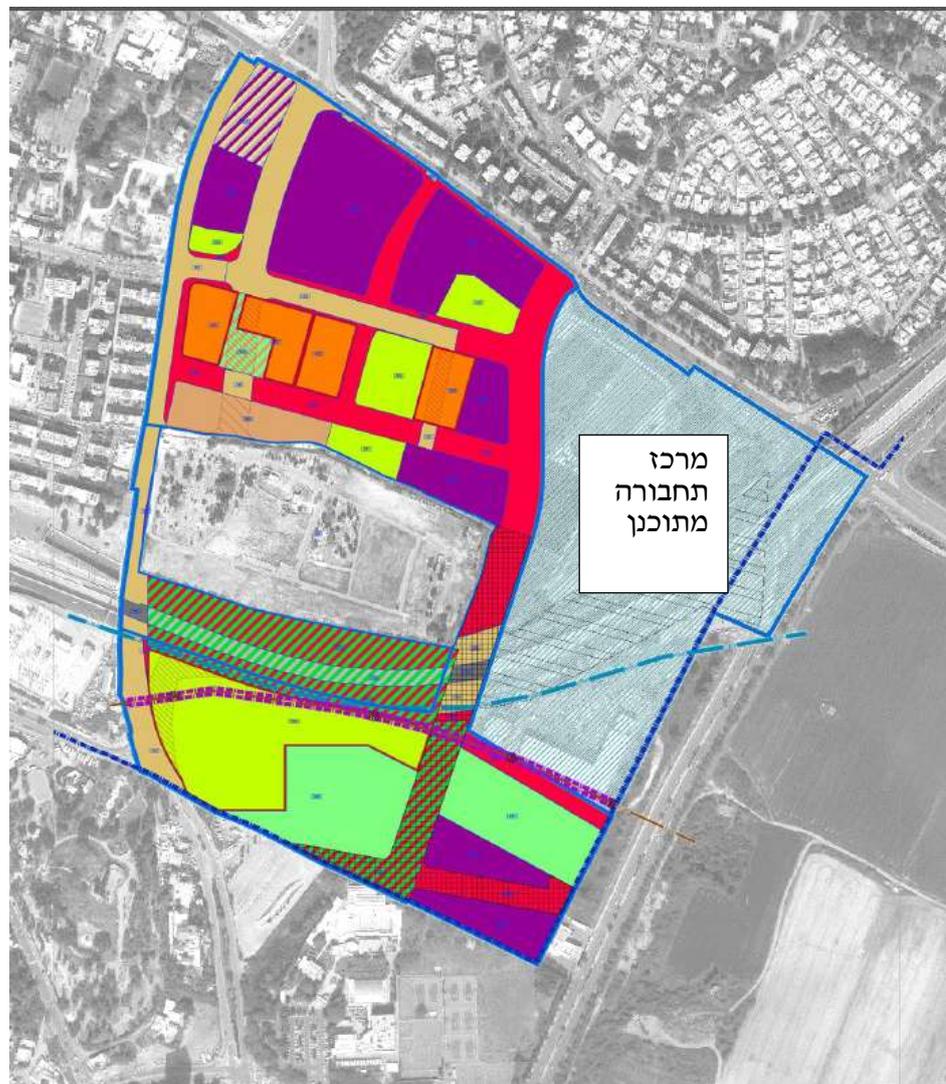
שטח (דונם) מצב המאוסר	ייעוד קרקע
----------------------------------	-------------------

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - - 24-0009

שטח (דונם) מצב המאוסר	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ו/או טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

תוכניות בהכנה:

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.



התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - - 0009-24ב'

התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, תחזוקה, שירותים נלווים, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב.

התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
80.261	בית קברות
0.446	דרך מאושרת
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



פרוגרמה

התוכן	מס' החלטה
4836/תא 507-0677997 - בית קברות טאסו הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	26/06/2024 13 - - 0009-24ב'

טבת השוואה

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> • 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק') • 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק') • 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק') סה"כ כ-1,580 מ"ר.				

תחבורה, תנועה, תשתיות:

בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויות דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניות לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - - 0009-24ב'



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית – הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לבקשת נציג הוואקף.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21ב' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון לא משתתף בנושא הזה.

דורון ספיר : לאחר מס' דיונים הגענו להסכמות עם הוואקף.

ערן מאירסון הציג את עיקרי התכנית

אסף הראל : האם ההסכם עם המדינה מגדיר שהכל יתקיים אם יהיה רק בית קברות ולא יותר?

ערן מאירסון : המדינה מוכנה להפקיע את השטח רק עבור בית קברות.

אסף הראל : יש משהו לא הגיוני בשתי החלקות של מע"ר בן צבי ובית הקברות.

ראובן לדיאנסקי : בהקשר הזה יש פה היבטים ציבוריים מאד משמעותיים וצריך להתייעץ עם הוואקף כמו שהיינו מתייעצים עם חב' קדישא בנוגע לבתי קברות. מה החלק של העיריה אם יש חלק במימוש מבחינת שימת כסף במימוש של בית הקברות האם אנחנו חלק במימון של הנושא.

דורו ספיר : אנחנו כעירייה לא משתתפים במימון של בתי קברות לא יהודים ולא ערבים. אנחנו בשלב של תב"ע שהיא מאוד חשובה שבאה להסדיר את הפיכת השטח לבית קברות מוסלמי. מי שינהל זה הוואקף יש עוד נושאים עדינים כאן כמו תביעות משפטיות נגד הוואקף והעיריה שסיבכו את העיניים וכרגע יש שעת רצון לביצוע הפקעת שר האוצר שמאפשר מימוש התוכנית.

עו"ד מוחמד אדרעי מטעם הוואקף : כרגע נמצאים בתביעות משפטיות ואנחנו רוצים לפתור את כל הפרשיה הזו. אחת מטעם יוסי השקעות לגבי מימוש וצווי מניעה והשניה תביעת דמי שימוש ע"ס 16 מיליון. המטרה הראשונה שהמקום הזה יחזור להיות בית קברות נעשה כאן עוול היסטורי והיום אנחנו מתקנים אתה עוול הזה. הוואקף מאז שמונה לפני שנה 31 חודשים החזיר את בית קברות טאסו לקהילת המוסלמות. לצד זאת רצינו לבקש שימושים שיהיו מנגנון ומינוף בהקשר של תועלת הציבורית הכללית של המוסלמים בתוך ביתה קברות טאסו. הכוונה שבתוך בית הקברות יש שטחים לתעשייה קלה ומסחר ואנחנו נדרשים במסגרת ההפקעה בתנאי שהציב משרד האוצר שהשימוש יהיה רק לבית קברות. כלומר או שמסכימים רק לבית קברות או שלא נפצה את יוסי השקעות ותמשיכו להתמודד. אז בחרנו את הרע במיעוטו לצד זאת עמדנו על אפשרות של מימוש זכויות בניה בתוך בית הקברות לצורכי הקהילה פרוגרמה שהצגנו אותה ביחד עם האדריכלים שלנו למתכננים של עיריית ת"א שיעמדו לשרת את בית הקברות.

פרוגרמה ששלחתי פירטתי מה אנחנו צריכים בבית הקברות וזאת בהקשר של 1600 מ"ר הפונקציונליים שלמעשה לא מספיקים. יש לנו צורך לבית תפילה כי חלק מהקבורה זה תפילה גברים ונשים בנפרד בית טהרה וניחום אבלים. כי מה שקורה היום כל 4 האלמנטים הללו מפוזרים. המטרה שלנו לקיים את כל הטקס של קבורה במקום אחד לקהילה. לכן הצגנו במכתב שלנו את הצרכים שמצוינים ב33 הסעיפים. אנחנו נדרשים ל 5000 מ"ר לבניה עד 5 קומות. לכן הבקשה ברמת תוכנית הבינוי אנחנו רוצים שהדבר יהיה גמיש לצרכים האמיתיים ולא להגיד שתמ"א 19 מגבילה אותנו למטר מסוים שמספיק לקהילה כי אנחנו (הוואקף) יודעים מה הצרכים של הקהילה. לכן אנחנו מבקשים שישאירו לנו את הדינמיות הזו.

אסף הראל : מה הפער בין הבקשה שלכם למה שמוצא כאן?

עו"ד מוחמד אדרעי : הפער הוא בין 1600 ל5000 מ"ר כלומר 3400 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24'

אסף הראל: זו שאלה של פרשנות או צורך? עו"ד מוחמד אדרעי: זו שאלה של צורך. בית הקברות טאסו הוא בית קברות היחיד אין לנו בית קברות נוסף, ולא נראה שביפו תהיה עוד קרקע לפחות בעתיד הקרוב. לסיכום אנחנו רוצים לתקן את העוול ההיסטורי ולהחזיר את ביה"ק טאסו ונושא ההפקעה ויוסי השקעות. אנחנו מבינים היום שמתבקש מאתנו לחתום על כתב שיפוי כדי שלא נתבע את עיריית ת"א על ההפקעה ברור לנו הרציונל. העירייה אומרת שהיא מקדמת תוכנית של בית קברות ואתם אל תתבעו אותנו על זכויות הבניה כי זה חלק מהמתווה הכולל של התנאי מהמדינה. כלומר הויתור שלנו על הזכויות הקיימות או על חתימת על שיפוי אנחנו מבחינה שמאית הוואקף בויתור הזה רוכש רכישה מלאה את הקרקע שנמכרה מלפני שנים. כי זכויות הבניה המופקעות של תעשייה ומסחר הם שוות ערך לשווי לקרקע שהיום המדינה מפקיעה מיוסי השקעות. מבחינתנו כקהילה אנחנו רואים עצמנו ברמה של השווי של הקרקע אנחנו מחזירים אותה בהקשר של זכויות הבניה. העירייה הבטיחה שהם יתמכו בבקשה שלנו מהמדינה שהחכירה או החזרת הקנין של הקרקע המופקעת שנמצאת בבעלות פרטית תוחזר כקנין לוואקף ולא כחכירת משנה. אנחנו מבקשים שהעירייה גם תוציא מכתב בהקשר הזה. אנחנו רוצים ש81 דונם יהיו לוואקף לקהילה המוסלמית בשימוש הזה.

עו"ד אבי פורטן מייעץ לוואקף- הוואקף עשה דרך ארוכה שהחליט לתמוך בפשרה שהעירייה הצליחה להגיע עם רשות מקרקעי ישראל. לשאלה של בדיונים מולכם הדגשתם את הצורך להיות מתואמים מול תמ"א 19 ולאחר בדיקה להבנתנו אין הגדרות כמותיות בתמ"א 19 בניגוד לדוגמא בתמ"א 18 שמגבילה גודל חנות. תמ"א 19 מדברת על שימושים בבית קברות.

דורון ספיר: אנחנו נשאיר את המספר של 1600 מ"ר ונכתוב שהשטחים הללו יוגדרו לבניה בהתאם לצורך ע"פ תמ"א 19.

עו"ד אבי פורטן: בשביל להוציא היתר בניה צריך להגדיר את השטחים מאז 1996. על שטח של 80 דונם אני חושב 5000 מ"ר זה שטח צנוע.

מיטל להבי: זה 40 דונם, או 80 5000 זכויות בניה?

ערן מאירסון: נכון, תמ"א 19 מגדירה את השימושים לבית קברות, לא מזכירה שטחים.

עו"ד אבי פורטן: התוכנית כוללת את ה40 דונם.

מיטל להבי: גם בבית קברות יהודי יש בתי תפילה ואולי סביר לאשר על 80 דונם 5000 מ"ר.

אסף הראל: אם יש ביכולת לאשר חוקית כפי שהם ציינו אנחנו צריכים לאשר.

אודי כרמלי: המטרה שלנו לעזור לבית הקברות. זו תוכנית בסמכות מחוזית ואנחנו יכולים להסתמך על תמ"א 19 שלא מגבילה בשטחים. כוועדה מקומית לא נגביל במספרים ונמליץ למחוזית להתאים כל שימוש בהתאם לתמ"א 19 לשטח הנדרש. נכניס את השטחים להוראות התוכנית.

מיטל להבי: האם תמ"א 19 נותנה כזכויות פחות ממה שהוואקף מבקש.

דורון ספיר: היא לא קובעת לא יותר ולא פחות.

מיטל להבי: הייתי רוצה תהיה התייחסות שהועדה תומכת.

ראובן לדיאנסקי: היית מציע לאשר את מה שאודי ניסח ולהוסיף בסיפא לעת הוצאת ההיתר יעשה להתייעצות עם הוואקף דבר שיבטא את הרצון של הוואקף ושל עיריית ת"א.

דורון ספיר: הוואקף יגיש את ההיתרים לבניה, צריך למצוא את הצדקה. יש תבע ויכולו להוציא היתרי לפי תוכנית. אם לא נגביל בתביעה הועדה המחוזית תקבע את השימושים הנלווים אז אין בעיה.

הוואקף יגיש את הבקשה להיתרים ובשלב היתר הבניה יהיה כתוב שזה יהיה בהתייעצות עם הוואקף. אדריכל סנאן אל קאדר – מטעם הוואקף: אם הכוונה לאפשר לנו לעשות תכנון שמתאים לצרכים כדי לפתוח את זה ולא להגביל במספרים. בתנאי שזה יהיה מבחינה סטטוטורית מחייב ושבתהליך ההתקדמות של התכנון מול המחוזית שקביעת המספר לא תהווה מכשול. אני מסכים לדברי מה"ע היא הצעה חיובית ובניסוח הסטטוטורי השטחים שנציע יבוא מתוך הרציונל של אותה חברה מוסלמית שיודעת את הצרכים שלה הקהילה.

אסף הראל: בראיה כללית אנחנו נמצאים באחת התקופות המתוחות ואנחנו מגיעים היום להישג שנובע מהליכה יחד ושני הצדדים באותה מטרה מתוך רצון לשוויון. הניסיון ללכת יד ביד צריך להיות חלק מהשיח ביפו ולחזק שאנחנו באותו צד גם הוואקף וגם העירייה.

עו"ד מוחמד אדרעי: נקודת המפנה היא קיימת כל הזמן. אני תמיד פועל בצורה מקצועית ואובייקטיבית למען הקהילה המוסלמית וכאן זו הוכחה בולטת כי יש כאן מטרה משותפת. הפעם גורמים מקצועיים ובכירים ידעו לדבר לקהילה ולמקבלי החלטות באופן מקצועי ולקבוע להם החלטות שהם לא היו חלק מהם. אנחנו בפתחה של דרך חדשה והוואקף מקדם תוכניות לקהילה המוסלמית על שטחים וקרקעות שלו.

אדריכל סנאן אל קאדר: נכסי הוואקף לא רק לצרכי הקהילה המוסלמית אל היא פתוח לכלל הקהילה שגרה בת"א יפו.

בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו
13 - 0009-24ב'	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
2. הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.
3. הועדה אינה מתנגדת לבקשת הוואקף לחכירת הקרקע.
4. היקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים ייקבעו בועדה המחוזית בהתאם לתמא/19.
5. הועדה ממליצה כי בשלב היתר בניה תהיה התייעצות עם הוואקף.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא

דיווח על עדכון נוסח החלטה

תיקון ניסוח בסעיף 3 להחלטה (בעמוד 59) לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:
אלחנן זבולון לא משתתף

דורון ספיר: הנוסח שנשמע בהקלטה שהועדה תומכת בבקשת הוואקף בחכירה של הקרקע ולא הועדה אינה מתנגדת שינונו את זה אז אנחנו מתקנים זאת.

בישיבתה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את ניסוח בסעיף 3 להחלטה בפרוטוקול 0012-21ב' 6- מתאריך 26.5.21 לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, מיטל להבי

רקע לדיון:

התכנית נמצאת בהליכי קידום לדיון בהפקדה מול לשכת התכנון והועדה המחוזית. מבוקשת הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבניה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן:

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

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

דורון ספיר: תוכנית עם פרסום 78 של תנאים מגבילים ומבוקש להאריך את התוקף של הפרסום. אירית סייג: תוכנית מורכבת המהות היא להפוך את החלקה בגודל של 80 דונם שמהווה בית קברות פעיל מוסלמי לבית קברות ע"פ יעודי קרקע. התוכנית נמצאת בתיאומים מול לשכת התכנון המחוזית הוצגה למתכנן המחוז ארז בן אליעזר. במצב הנכנס יש כאן יעודי קרקע לתעשייה ומלאכה. הראלה אברהם אוזן: בית עלמין לא יושב על יעוד קרקע של בית עלמין דורון ספיר: הבעלים היא מדינת ישראל ופרטיים ויש מגעים עם המדינה ואנחנו פועלים כדי שההפקה הזו תתממש. המדינה תהיה בעלים והעיריה תהיה חוכרת. חיים גורן: זה בית העלמין היחיד הפעיל בעיר והוא אמור לשמש לשנים? אירית סייג: כן, לקהילה המוסלמית.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
13 - 0009-24ב'	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

דורון ספיר : מאושרת הארכה והכל מתואם עם הוואקף.

בישיבתה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן :

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

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

רקע לתיקון המבוקש :

בתאריך 19.11.2023 פנה וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו בבקשה לתקן את פרוטוקולי הדיונים שנערכו בוועדה המקומית בנושא תכנית לבית קברות טאסו. בפרוטוקולי הדיונים מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022 שאושרו ע"י הוועדה המקומית נכתב תחת תיאור "מצב פיסי קיים" המשפט הבא : "לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה". לטענת וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א יפו, הוועד לא היה קיים בזמן שההכנות לקברים נוצקו זאת מאחר והחלטת הממשלה למנות חברים לוועד נאמנים ת"א-יפו פורסמה בתאריך 30.01.2020 ופעילות הוועד החלה באמצע שנת 2020. עוד נטען, כי קיים חשש שיעשה שימוש בתיאור העובדתי השגוי בהליכים משפטיים כנגד הוועד.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

בהתאם לחו"ד היועמ"ש לוועדה מאחר ופרוטוקולי הדיונים מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022 אושרו כדין בהתאם להוראת סעיף 48ד(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, לא ניתן כיום למחוק בדיעבד את המשפט האמור מהפרוטוקולים. לכן, בקשת ועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א יפו מובאת לדיון בוועדה למתן החלטת הבהרה בעניין. מומלץ לוועדה המקומית לקבל את בקשת ועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו כי התיאור העובדתי לפיו וועד הנאמנים של הוואקף ערך הכנה לכ- 1,200 קברים נוספים, אינו נכון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-23ב' מיום 06/12/2023 תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : יש פניה של ועד הנאמנים לנכסי הוואקף שהפנה את תשומת ליבנו שבפרוטוקולי הדיון בתוכנית שקשורה לבית קברות טאסו צוינה עובדה לא נכונה. משפט שנאמר "שלאחרונה נעשתה על ידי ועד הנאמנים של הוואקף הכנה ל-1200 קברים נוספים לקבורה מסודרת וצפופה". אומר ועד הנאמנים הקימו אותנו רק בשנת 2020 והתחלנו לפעול באמצע שנת 2020 ולכן העובדה שמתוארת כאן לא נכונה. ועד הנאמנים לנכסי הוואקף ביקש את התיקון הזה כי הוא חושש שמישהו יעשה שימוש לרעה בתיאור העובדתי שנמצא בפרוטוקולים הועדה כנגדו בהליכים כאלה ואחרים. מאחר ומדובר בפרוטוקולים ישנים משנים 2021 ו2022 אי אפשר לתקן הפרוטוקול בדיעבד ולכן זה מובא לוועדה. המלצתנו לכם לקבל ההחלטה, שאתם מקבלים את בקשת ועד הנאמניים לנכסי הוואקף ושההחלטה הזו תשקף את העובדה שאנחנו מסכימים שהמשפט הזה לא נכון. דורון ספיר : אישרנו פה אחד

בישיבתה מספר 0022-23ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב'

הועדה מקבלת את בקשת ועד הנאמנים לנכסי הווקף המוסלמי ת"א יפו כי המשפט בתיאור "מצב פיסי קיים" שבפרוטוקולי הדיון מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022, לפיו "לאחרונה נעשתה ע"י ועד הנאמנים של הווקף הכנה לכ- 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה", אינו נכון.

רקע ועדכון התנאים להעברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית:

ביום 3.1.2019 פורסמו תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק לתכנית בהכנה לבית קברות טאסו. החלטת הועדה המקומית מיום 26.5.2021 להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית הותנתה בהפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית. ביום 22.5.2023 החליטה הועדה המחוזית להאריך את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 בחוק, עד לתאריך 27.12.2024 או עד להפקדת תוכנית, לפי המוקדם מבניהם. על החלטה זו הגישו הבעלים הפרטיים ערר. ביום 28.12.2023 דנה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב בערר על החלטת הועדה המחוזית, והחליטה לקבל את הערר באופן חלקי, כך שהחלטת הועדה המחוזית תשונה באופן שתוקף התנאים המגבילים יהיה עד ליום 30.6.2024 או עד להפקדת תוכנית, לפי המוקדם מבניהם.

בין לבין ומאחר והפקעת שר אוצר התמהמהה, דנו רמ"י ועיריית תל אביב-יפו בחלופה אחרת, ובחודשים האחרונים חלה התקדמות לפתרון לפיו תנאי להפקדת התכנית יהיה, בין היתר, מתן כתב שיפוי מאת רמ"י אל עיריית תל אביב-יפו עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית, המיועדת לבית הקברות ע"י העירייה.

לאור זאת, שלא התקבלה הסכמה להפקעת שר אוצר, התכנית המקודמת ע"י הועדה המקומית טרם הועברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית. נוכח הפיתרון החלופי המתגבש נדרש לעדכן את סעיפים 1 ו-2 בהחלטת הועדה מקומית מתאריך 26.05.2021 כך שהאמור בהם ישונה לנוסח הבא:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם ועד הנאמנים לנכסי הווקף המוסלמי ת"א-יפו.
2. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.

המלצה לוועדה המחוזית להאריך פעם נוספת את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב

כאמור, בהתאם להחלטת המועצה הארצית הווארכו תוקף התנאים המגבילים הוא עד ליום 30.6.2024. לשם השלמת הפתרון שמקודם על ידי רמ"י והעירייה, כפי שתואר לעיל, נדרשת הארכה נוספת לתנאים המגבילים במספר חודשים נוספים, עד שיתאפשר להעביר את התוכנית לדיון בהפקדה. לפיכך, מבוקש להמליץ לוועדה המחוזית להאריך הארכה נוספת לפרסום תנאים מגבילים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד 31.12.2024 בנוסח זהה להחלטה הקודמת כמפורט להלן:

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוי ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את שינוי התנאים להעברת התכנית לדיון בהפקדה המחוזית שנקבעו בדיון מספר 21-0012/ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 6) כך שבמקום תנאים 1 ו 2 שנקבעו:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
2. הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב'

יקבעו התנאים הבאים :

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו.
2. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.

שאר התנאים שנקבעו בתאריך 26.05.2021 ישארו תקפים.

ממליצים להעביר לועדה המחוזית לדיון הארכה נוספת לפרסום תנאים מגבילים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד 31.12.2024 בנוסח זהה להחלטה הקודמת כמפורט להלן :

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: הועדה קבעה תנאים להעברת התוכנית לוועדה המחוזית. אנחנו רוצים לעדכן את התנאים ונסביר מדוע. בנוסף אנחנו רוצים להאריך את תוקף המגבלות להוצאת היתרים מתוקף סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. מציג במצגת את מהות התוכנית. ליאור שפירא: מה ההבדל בין הפקעת שר האוצר לעומת הפקעה של עיריית ת"א ושיפוי יותם בן יעקב: ההבדל הוא מי מפקיע. בהפקעת שר אוצר המדינה מפקיעה. הם לא רוצים לעשות את זה הם רוצים שעיריית ת"א תפקיע לכן צריך כתב שיפוי מהמדינה שיגן על העירייה. אלי לוי: הפקעת שר האוצר נעשית מתוקף האצלת סמכויות שהיו לנציב. בפקודת רכישה לצורכי ציבור 1943 וניתנה סמכות לנציב להפקיע. הסמכות עברה למשרד האוצר או למשרד התחבורה בנושא של תנועה פקודת דרכים ומסילות להבדיל מפרק ח' בחוק התכנון והבניה, שמסמיך את הועדה המקומית להפקיע על פי תוכנית. עיריית ת"א על מנת להפקיע צריכה תוכנית, שר האוצר לא צריך תוכנית. אם שר האוצר מחליט שיש צורך ציבורי. שר האוצר יכול להפקיע קרקע גם ליעוד לא ציבורי. פנינו למינהל היה שיח עם משרד האוצר שהסכים על ההפקעה ומינו וועדת הפקעות, שבאה לבית הקברות והחליטה שהיא לא רוצה להיכנס להפקעה. אז עלה הרעיון שנכין תוכנית מקומית ונפקיע ונגיע איתם להסכם בעניין הממוני. ליאור שפירא: מאשרים את המלצת הצוות המקצועי לעניין שינוי התנאים להעברת התכנית למחוז והארכת התנאים לפי סעיף 78.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

3. לאשר שינוי לתנאים שנקבעו בהחלטה מיום 26/05/2021 לעברת התכנית לדיון בהפקדה המחוזית כך שבמקום תנאים 1 ו 2 שנקבעו בהחלטה ייקבעו התנאים הבאים :
 - a. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו.
 - b. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.
- אין שינוי בשאר התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 26.05.2021 ובהחלטה מיום 7.7.2021.
4. נוכח ההתקדמות שחלה במציאת פתרון בסוגיית ההפקעה להמליץ לועדה המחוזית לאשר הארכה נוספת לתנאים המגבילים ולפרסמם ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד ליום 31.12.2024, בנוסח זהה להחלטתה הקודמת, כמפורט להלן :

2.1 לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.

התוכן	מס' החלטה
507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

- 2.2 לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
- 2.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי