

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

**פרוטוקול מספר 22-0022
כ"ח תמוז תשפ"ב 27/07/2022 09:00 - 16:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:46
בנוכחות: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי אלחנן זבולון מוטי רייף חיים גורן	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה מ"מ וסגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' אורלי אראל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון אירינה זילברמן אלה דוידוף	מהנדס העיר מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חברת מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 22-0022 מיום 27.07.2022 אושר בישיבה 22-0023 מיום 10.08.2022



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

פרוטוקול מספר 0022-22

כ"ח תמוז תשפ"ב 27/07/2022 09:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:46
בנוכחות: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 0021-22 מיום 06/07/2022
1.	1		ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 7 ו-9 תיק 15844-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4
2.	5		ל-4 רחוב פרלוק משה מס' 18, פרלוק משה מס' 20 ורחוב אקסלרוד מס' 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4
3.	9		ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4
4.	13		ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4
5.	17		ל-4 רחוב אקסלרוד נתן מס' 2 ו-4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4
6.	21		צ'- רחוב פרידמן שרגא 7, 9 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ
7.	38		צ'- רחוב שרגא פרידמן 5 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ
8.	54		צ'- רחוב אקסלרוד נתן מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ
9.	69		צ'- רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ
10.	85		צ'- רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ
11.	102		א-3616 - שדרות עמנואל הרומי מס' 18 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
12.	105		א-3616 - רחוב שלמה המלך מס' 90 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
13.	113		א-3616 - רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 00514-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
14.	121		א-3616 - רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
15.	129		א-3616 - רחוב יודפת מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
16.	138		א-3616 - רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
17.	148		א-3616 - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א-3616
18.	157		תתל 70א/תא 5000/א-3616 - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019 דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			5000/תא 3616 א'
19.	172		תתל 70 א'/תא 5000/תא 3616 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019 דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70 א'/תא 5000/תא 3616 א'
20.	188		תתל 70 א'/תא 3616 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020 דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70 א'/תא 3616 א'
21.	201	507-0909853	מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות
22.	208	507-0667253	שדרת קאנטרי גלילות דיון בדיווח (2) הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית
23.	226	507-0568238	מגדל "בלו" דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית
24.	238	507-0724013	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2) (2)
25.	245	507-0766105	הפלך דיון בהפקדה
26.	262	507-0920876	ריבל 12 יד חרוצים 9 דיון בהפקדה
27.	290	507-0442426	נחלת בנימין 28 דיון בהפקדה
28.	298		"מרחב יצחק שדה מוא"ה" חלקה 53 גוש 7077 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
29.	321	507-0908509	בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 דיון בהפקדה
30.	345	507-0963157	התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה
31.	360	507-0955930	טבנקין 34-38 דיון בהפקדה
32.	374	507-1043942	רמה כורזים צפון דיון בהפקדה
33.	387	507-0492041	מתחם הר ציון- חזנוביץ התייחסות להפקדת התכנית לוועדה המחוזית
34.	393	507-0888040	התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח
35.	401		מדיניות שכונת שפירא דיון באישור מדיניות
36.	413	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון בהפקדה (2)
37.	427	507-0822841	בנק הפועלים - רוטשילד 50 דיון בהפקדה (2)
38.	454		מדיניות דיון באישור מדיניות

דיווח על תכניות שאושרו :

תא/מק/2381 - מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור
תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 7 ו-9 תיק 15844-2021
1 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/03/2016 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית ל4.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 813

כתובת: רחוב פרידמן שרגא מס' 7 ו-9

התובעים: טל לוינסטיין ו-42 אח'

שם התובע		
טל לוינסטיין ורועי ניניו	מאיר גיגי	פנינה צאיג
עמוס ושלומית סלע	מני חיים וטניה וידבסקי	אייל ודנה שרצקי
אורנה בלאש	אמנון ברנר	דוד מנור
אליעד פוליבר סטלה	חנה הכט	תום הולצמן
דן אסף	שרית לסט	יפה ארז
דניאלה אברבאנל	חגית אנקווה	צבי גבאי
רן גלר	אלדה קוגן	דותן אסף
סיגלית מויאל	עזרא והלן שעיו	כהנביץ רבקה
חיה גולדשטיין	גל הולצמן	
מנדי פרנק	בן הולצמן	
לירון אוחיון ששון	יניב בורגר	
אורן פרג	ג'יני דיין	
יוסף עמבלו	דינה פולר	
רן ושרה גורנשטיין	רפאל ואסתר ולנשטין	
אהרון בהרל	חנה קלינסקי	

פירוט סכום הפיצויים:

11,144,459 מל"ש

תשריט סביבה:**טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי שטרית):**

ראש פגיעה ראשון - הגבהת מספר הקומות המותרות, המביאה להגדלה ניכרת בפגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לעבר השטח למבנה ציבור, הצללה של הבניה מדרום על חלקות המגורים שמצפון וכו'.

ראש פגיעה שני - הרחבת השימושים בשטח למבני ציבור מאפשרת שימושים שבהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית וכו'), כפי שמתירה תכנית 44 ביחס לשימושים במצב הקיים אשר אינם מקיימים לרוב ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות, הגם שהם נמוכים. **ראש פגיעה שליש** - הגדלת הצפיפות בגין הרחבת השימושים והגדלה ניכרת של זכויות הבניה והתכסית המותרת, אשר תביא לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה, בשכונת מגורים סגורה.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד מיכל דיק:

- על המקרקעין בנויים שני בניינים המחוברים ביניהם – בניין ברחוב שרגא פרידמן 7 (22 דירות ובניין ברחוב שרגא פרידמן 9 (21 דירות), ובסה"כ 43 דירות בשני הבניינים.
- יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניינים הבנויים על המקרקעין, אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניינים.
- המקרקעין ממוקמים מחוץ לתחום תכנית 44 ובסמוך למקרקעין הידועים כחלקות 69 ו-20 בגוש 6886 וחלקה 814 בגוש 6630 (להלן – "**המגרש הציבורי**"). בתביעה נטען כי ככל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4-ל-רחוב פרידמן שרגא מס' 7 ו-9 תיק 15844-2021
1 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4

שתכנית 4 חלה על המגרש הציבורי, היא הורידה את ערכם של המקרקעין.

- בנוסף לתביעה זו, חלק מהתובעים הגישו ביחד עם אחרים תביעה נוספת ביחס למקרקעין בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית צ' (פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016, י.פ. 7304) בעקבות תחולתה על המגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, **תכנית 4 אינה חלה על המגרש הציבורי ולכן יש לדחות את התביעות על הסף.**
- על המגרש הציבורי חלות, בין היתר, תכנית 1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1986, י.פ. 3402) תכנית 5/1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.1991, י.פ. 3880), תכנית 7/1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, י.פ. 4054) ותכנית 4/1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1993, י.פ. 4096).
- תכנית 1116א מבטלת את תכנית 1116 ומשנה את תכנית ל' ואת תכנית 1111. בהתאם לסעיף 7א בתכנית היא משנה את תכנית ל' וקובעת כי "לגבי שטחים אלו יחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מס' 1116א זו". בהתאם לסעיף 7ב בתכנית היא מהווה שינוי לתכנית 1111, כאשר הוראותיה מהוות תוספת לתכנית 1111 בנושאים בהם אין סתירה בין התוכניות.
- תכניות 5/1116א, 7/1116א ו-4/1116א הינן תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ששואבות את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, שטחי הבניה והוראות הבינוי מתכנית 1116א, לרבות את הוראות הבניה במגרשים ביעוד בנייני ציבור לפיהן שטח הרצפות לא יעלה על 70% משטח המגרש בשלוש קומות (מעל קומת מרתף), כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. השימושים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם: בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, מרפאה, בית כנסת, טיפת חלב, הכל לפי צרכי העיריה.
- ביום 7.3.1991 פורסמה למתן תוקף תכנית ל3, החלה בהתאם לסעיף 3 שבה על שטח תכנית ל' על שינוייה, לרבות תכניות שתכנית ל' חלה עליהן לעניין קביעת תנאים להקמת בניינים ציבוריים. תכנית ל3 התירה שטחי בניה בהיקף של 30% לקומה בשלוש קומות.
- לאחר שנבחנו הוראות תכניות 1116א, 5/1116א, 7/1116א, 4/1116א, ל3 והליכי התכנון שלהן, עולה כי תכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי, וזאת מאחר שתכניות 5/1116א, 7/1116א ו-4/1116א הינן תכניות הקובעות הוראות פרטניות למגרש הציבורי הנדון.
- תכנית 4 פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.2013. סעיף 1.5.2 לתכנית ל4 קובע את תחולת התכנית כדלקמן:

"בכל תחום תכנית ל3 ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בניינים ציבוריים על פי תכנית ל3, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו."
- מאחר שתכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי כאמור לעיל, המסקנה הינה שתכנית ל4 גם לא חלה על המגרש הציבורי.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את תביעות הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4-ל-רחוב פרידמן שרגא מס' 7 ו-9 תיק 15844-2021
1 - - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל4

- למען הסר ספק, חוות דעת זו עוסקת אך ורק בתחולתה של תכנית ל4 על המגרש הציבורי ולא בוחנת את זכאות התובעים להגיש תביעת פיצויים בגין המקרקעין.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: נושאים 1-5 מבוקש לדחות על הסף
בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- ל-4 רחוב פרלוק משה מס' 18, פרלוק משה מס' 20 ורחוב אקלסרוד מס' 10
2 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/03/2016 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 ל-4.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6886 חלקה: 41

כתובת: רחוב פרלוק משה מס' 18, פרלוק משה מס' 20 ורחוב אקלסרוד מס' 10
תובעים: פנינה טביב ו-37 אח'

טביב פנינה	שלי צדקה
סלושצ'נסקי אולג ילנה	להב הכהן ציפורה
רוגוזינסקי אוה	הרפז ישראל ואירית
נחשון שירלי	הירשנזון רונלד
טייטל באום חנה	בקר דורט
נדבי רחל	ליאורה ודניאל שפר
קופר ענת	לוי מורדו
גלובוס גיל ודבורה	
ברזילי דנה	
אייל צביון וכרמית לבנון צביון	
מיטלמן עדי	
זמש ריגל דנה	
קנת רועי	
שרון ליברמן	
שירה רז כהן	
ברגר מיכל	
רחל כהן	
ורשבסקי אריאל	
נעמה גלברט	
אנגל מרק וולרי	
גבאי יעקב וגוליט	
בן מיכאל ריבלין	
סדן אבשלום	
פרנקו ורד	

פירוט סכום הפיצויים:

14,343,888 מל"ש

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי שטרית):

ראש פגיעה ראשון - הגבהת מספר הקומות המותרות, המביאה להגדלה ניכרת בפגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לעבר השטח למבנה ציבור, הצללה של הבניה מדרום על חלקות המגורים שמצפון וכו'.
ראש פגיעה שני - הרחבת השימושים בשטח למבני ציבור מאפשרת שימושים שבהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית וכו'), כפי שמתירה תכנית 45 ביחס לשימושים במצב הקיים אשר אינם מקיימים לרוב ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות, הגם שהם נמוכים.
ראש פגיעה שלישי - הגדלת הצפיפות בגין הרחבת השימושים והגדלה ניכרת של זכויות הבניה והתכסית המותרת, אשר תביא לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה, בשכונת מגורים סגורה.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד מיכל דיק

- על המקרקעין בנויים שלושה בניינים המחוברים ביניהם – בניין ברחוב אקסלרוד 10 (23 דירות), בניין ברחוב פרלוק 18 (23 דירות) ובניין ברחוב פרלוק 20 (26 דירות), ובסה"כ 72 דירות בשלושת הבניינים.
- יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין, אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין.
- המקרקעין ממוקמים מחוץ לתחום תכנית 45 ובסמוך למקרקעין הידועים כחלקות 69 ו- 20 בגוש 6886 וחלקה 814 בגוש 6630 (להלן – "המגרש הציבורי"). בתביעה נטען כי בכל שתכנית 45 חלה על המגרש הציבורי, היא הורידה את ערכם של המקרקעין.
- בנוסף לתביעה זו, חלק מהתובעים הגישו ביחד עם אחרים תביעה נוספת ביחס למקרקעין בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית צ' (פורסמה למתן תוקף ביום

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	44-רחוב פרלוק משה מס' 18, פרלוק משה מס' 20 ורחוב אקלסרוד מס' 10
2 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 44

18.7.2016, י.פ. 7304 בעקבות תחולתה על המגרש הציבורי.

- כפי שיפורט להלן, **תכנית 44 אינה חלה על המגרש הציבורי ולכן יש לדחות את התביעות על הסף.**
- על המגרש הציבורי חלות, בין היתר, תכנית 1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1986, י.פ. 3402) תכנית 1116א/5 (פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.1991, י.פ. 3880), תכנית 1116א/7 (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, י.פ. 4054) ותכנית 1116א/4 (פורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1993, י.פ. 4096).
- תכנית 1116א מבטלת את תכנית 1116 ומשנה את תכנית ל' ואת תכנית 1111. בהתאם לסעיף 7א בתכנית היא משנה את תכנית ל' וקובעת כי "לגבי שטחים אלו יחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מס' 1116א זו". בהתאם לסעיף 7ב בתכנית היא מהווה שינוי לתכנית 1111, כאשר הוראותיה מהוות תוספת לתכנית 1111 בנושאים בהם אין סתירה בין התוכניות.
- תכניות 1116א/5, 1116א/7 ו- 1116א/4 הינן תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ששאבות את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, שטחי הבניה והוראות הבינוי מתכנית 1116א, לרבות את הוראות הבניה במגרשים ביעוד בנייני ציבור לפיהן שטח הרצפות לא יעלה על 70% משטח המגרש בשלוש קומות (מעל קומת מרתף), כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. השימושים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם: בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, מרפאה, בית כנסת, טיפת חלב, הכל לפי צרכי העיריה.
- ביום 7.3.1991 פורסמה למתן תוקף תכנית ל3, החלה בהתאם לסעיף 3 שבה על שטח תכנית ל' על שינוייה, לרבות תכניות שתכנית ל' חלה עליהן לעניין קביעת תנאים להקמת בניינים ציבוריים. תכנית ל3 התירה שטחי בניה בהיקף של 30% לקומה בשלוש קומות.
- לאחר שנבחנו הוראות תכניות 1116א, 1116א/5, 1116א/7, 1116א/4, ל3 והליכי התכנון שלהן, עולה כי תכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי, וזאת מאחר שתכניות 1116א/5, 1116א/7 ו- 1116א/4 הינן תכניות הקובעות הוראות פרטניות למגרש הציבורי הנדון.
- תכנית 44 פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.2013. סעיף 1.5.2 לתכנית 44 קובע את תחולת התכנית כדלקמן:

"בכל תחום תכנית ל3 ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בניינים ציבוריים על פי תכנית ל3, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו."
- מאחר שתכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי כאמור לעיל, המסקנה הינה שתכנית 44 גם לא חלה על המגרש הציבורי.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את תביעות הפיצויים.
- למען הסר ספק, חוות דעת זו עוסקת אך ורק בתחולתה של תכנית 44 על המגרש הציבורי ולא בוחנת את זכאות התובעים להגיש תביעת פיצויים בגין המקרקעין.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 4-רחוב פרלוק משה מס' 18, פרלוק משה מס' 20 ורחוב אקלסרוד מס' 10
2 - - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל4

המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : נושאים 1-5 מבוקש לדחות על הסף

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 4ל-רחוב פרידמן שרגא מס' 5
3 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל4

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/03/2016 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 ל4.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 808

כתובת: רחוב פרידמן שרגא מס' 5

התובעים: יוסי פרג ו-21 אח'

שם התובע	
יוסי פרג	גבע רחל
אלה ברנדליס	שוסטאל ירון
פופלינגר איה	זלצר אהרון
פאדלון יונה	פלדבוי יגאל
גבאי אורנה	מטלון אלי
אביעד אמיר	שניצר דניה
מזיא מיה	כהן אלי
צבי גבאי	בראסס יוסף
בן שושן אלחי	רז אריאל
רז עודד	אבי אסרף
גיזונטרמן מיכאל	
דורון גבע	

פירוט סכום הפיצויים:

8,897,455 מל"ש

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי שטרית):

ראש פגיעה ראשון - הגבהת מספר הקומות המותרות, המביאה להגדלה ניכרת בפגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לעבר השטח למבנה ציבור, הצללה של הבניה מדרום על חלקות המגורים שמצפון וכו'.

ראש פגיעה שני - הרחבת השימושים בשטח למבני ציבור מאפשרת שימושים שבהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית וכו'), כפי שמתירה תכנית 44 ביחס לשימושים במצב הקיים אשר אינם מקיימים לרוב ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות, הגם שהם נמוכים. ראש פגיעה שלישי - הגדלת הצפיפות בגין הרחבת השימושים והגדלה ניכרת של זכויות הבניה והתכנית המותרת, אשר תביא לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה, בשכונת מגורים סגורה.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד מיכל דיק:

- על המקרקעין בנוי בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 32 יח"ד.
- יצויין כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין, אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין.
- המקרקעין ממוקמים מחוץ לתחום תכנית 44 ובסמוך למקרקעין הידועים כחלקות 69 ו-20 בגוש 6886 וחלקה 814 בגוש 6630 (להלן – "המגרש הציבורי"). בתביעה נטען כי בכל שתכנית 44 חלה על המגרש הציבורי, היא הורידה את ערכם של המקרקעין.
- בנוסף לתביעה זו, חלק מהתובעים הגישו ביחד עם אחרים תביעה נוספת ביחס למקרקעין בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית צ' (פורסמה למתן תוקף

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4-ל-רחוב פרידמן שרגא מס' 5
3 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4

ביום 18.7.2016, י.פ. 7304) בעקבות תחולתה על המגרש הציבורי.

- כפי שיפורט להלן, תכנית 4 אינה חלה על המגרש הציבורי ולכן יש לדחות את התביעות על הסף.
- על המגרש הציבורי חלות, בין היתר, תכנית 1116א (פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1986, י.פ. 3402) תכנית 1116א/5 (פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.1991, י.פ. 3880), תכנית 1116א/7 (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, י.פ. 4054) ותכנית 1116א/4 (פורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1993, י.פ. 4096).
- תכנית 1116א מבטלת את תכנית 1116 ומשנה את תכנית ל' ואת תכנית 1111. בהתאם לסעיף 7א בתכנית היא משנה את תכנית ל' וקובעת כי "לגבי שטחים אלו יחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מס' 1116א זו". בהתאם לסעיף 7ב בתכנית היא מהווה שינוי לתכנית 1111, כאשר הוראותיה מהוות תוספת לתכנית 1111 בנושאים בהם אין סתירה בין התוכניות.
- תכניות 1116א/5, 1116א/7 ו- 1116א/4 הינן תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ששואבות את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, שטחי הבניה והוראות הבינוי מתכנית 1116א, לרבות את הוראות הבניה במגרשים ביעוד בנייני ציבור לפיהן שטח הרצפות לא יעלה על 70% משטח המגרש בשלוש קומות (מעל קומת מרתף), כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. השימושים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם: בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, מרפאה, בית כנסת, טיפת חלב, הכל לפי צרכי העיריה.
- ביום 7.3.1991 פורסמה למתן תוקף תכנית 3ל, החלה בהתאם לסעיף 3 שבה על שטח תכנית ל' על שינוייה, לרבות תכניות שתכנית ל' חלה עליהן לעניין קביעת תנאים להקמת בניינים ציבוריים. תכנית 3ל התירה שטחי בניה בהיקף של 30% לקומה בשלוש קומות.
- לאחר שנבחנו הוראות תכניות 1116א, 1116א/5, 1116א/7, 1116א/4, 3ל והליכי התכנון שלהן, עולה כי תכנית 3ל לא חלה על המגרש הציבורי, וזאת מאחר שתכניות 1116א/5, 1116א/7 ו- 1116א/4 הינן תכניות הקובעות הוראות פרטניות למגרש הציבורי הנדון.
- תכנית 4ל פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.2013. סעיף 1.5.2 לתכנית 4ל קובע את תחולת התכנית כדלקמן:

"בכל תחום תכנית 3ל ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בניינים ציבוריים על פי תכנית 3ל, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו."
- מאחר שתכנית 3ל לא חלה על המגרש הציבורי כאמור לעיל, המסקנה הינה שתכנית 4ל גם לא חלה על המגרש הציבורי.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את תביעות הפיצויים.
- למען הסר ספק, חוות דעת זו עוסקת אך ורק בתחולתה של תכנית 4ל על המגרש הציבורי ולא בוחנת את זכויות התובעים להגיש תביעת פיצויים בגין המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 4-רחוב פרידמן שרגא מס' 5
3 - - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר : נושאים 1-5 מבוקש לדחות על הסף

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 4 - רחוב פרידמן שרגא מס' 3
4 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/03/2016 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 ל4.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 807

כתובת: רחוב פרידמן שרגא מס' 3

התובעים: חיים שחמון ו-19 אח'

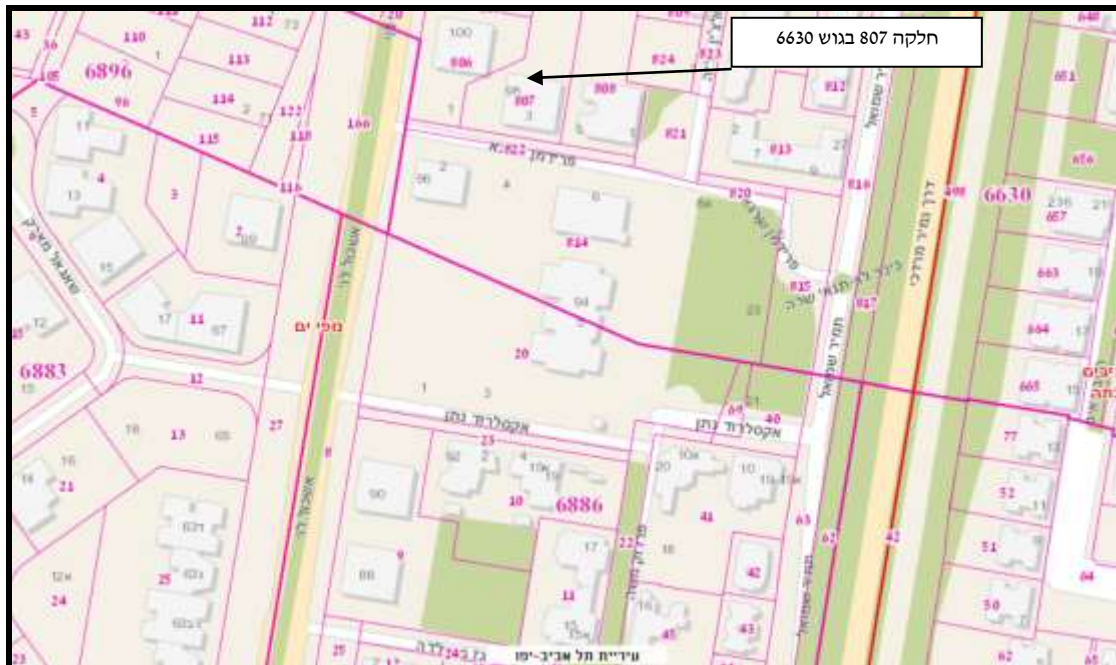
שם התובע	
חיים שחמון	חזי ומיטל יהושע
שלי גליקמן	גניס צבי
קארין קוגן	שי רויטמן
ורדה קוברסקי	מוגרבי איריס
אלן פרנק	גביש יעקב
חיה ויעקב ליכטבלאו	מיכאל בכור
דנה עופר נוטקביץ	מרדכי דבי
קורין עזרא	אהרון אידה
אידה ענת	אידה קונית הריס

פירוט סכום הפיצויים:

7,815,294 מל"ש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4 - רחוב פרידמן שרגא מס' 3
4 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל4

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי שטרית):

ראש פגיעה ראשון - הגבהת מספר הקומות המותרות, המביאה להגדלה ניכרת בפגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לעבר השטח למבנה ציבור, הצללה של הבניה מדרום על חלקות המגורים שמצפון וכו'.

ראש פגיעה שני - הרחבת השימושים בשטח למבני ציבור מאפשרת שימושים שבהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית וכו'), כפי שמתירה תכנית ל4 ביחס לשימושים במצב הקיים אשר אינם מקיימים לרוב ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות, הגם שהם נמוכים.

ראש פגיעה שליש - הגדלת הצפיפות בגין הרחבת השימושים והגדלה ניכרת של זכויות הבניה והתכסית המותרת, אשר תביא לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה, בשכונת מגורים סגורה.

חוו"ד ב"ב הוועדה המקומית עו"ד מיכל דיק:

- על המקרקעין בנוי בניין בן 8 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 27 יח"ד.
- יצויין כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין, אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין.
- המקרקעין ממוקמים מחוץ לתחום תכנית ל4 ובסמוך למקרקעין הידועים כחלקות 69 ו-20 בגוש 6886 וחלקה 814 בגוש 6630 (להלן – "המגרש הציבורי"). בתביעה נטען כי בכל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 3
0022-022 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4

שתכנית ל-4 חלה על המגרש הציבורי, היא הורידה את ערכם של המקרקעין.

- בנוסף לתביעה זו, חלק מהתובעים הגישו ביחד עם אחרים תביעה נוספת ביחס למקרקעין בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית צ' (פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016, י.פ. 7304) בעקבות תחולתה על המגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, **תכנית ל-4 אינה חלה על המגרש הציבורי ולכן יש לדחות את התביעות על הסף.**
- על המגרש הציבורי חלות, בין היתר, תכנית 1116 א (פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1986, י.פ. 3402) תכנית 5/1116 א (פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.1991, י.פ. 3880), תכנית 7/1116 א (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, י.פ. 4054) ותכנית 4/1116 א (פורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1993, י.פ. 4096).
- תכנית 1116 א מבטלת את תכנית 1116 ומשנה את תכנית ל' ואת תכנית 1111. בהתאם לסעיף 7א בתכנית היא משנה את תכנית ל' וקובעת כי "לגבי שטחים אלו יחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מס' 1116 א זו". בהתאם לסעיף 7ב בתכנית היא מהווה שינוי לתכנית 1111, כאשר הוראותיה מהוות תוספת לתכנית 1111 בנושאים בהם אין סתירה בין התוכניות.
- תכניות 5/1116 א, 7/1116 א ו-4/1116 א הינן תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ששואבות את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, שטחי הבניה והוראות הבינוי מתכנית 1116 א, לרבות את הוראות הבניה במגרשים ביעוד בנייני ציבור לפיהן שטח הרצפות לא יעלה על 70% משטח המגרש בשלוש קומות (מעל קומת מרתף), כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. השימושים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם: בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, מרפאה, בית כנסת, טיפת חלב, הכל לפי צרכי העיריה.
- ביום 7.3.1991 פורסמה למתן תוקף תכנית ל-3, החלה בהתאם לסעיף 3 שבה על שטח תכנית ל' על שינוייה, לרבות תכניות שתכנית ל' חלה עליהן לעניין קביעת תנאים להקמת בניינים ציבוריים. תכנית ל-3 התירה שטחי בניה בהיקף של 30% לקומה בשלוש קומות.
- לאחר שנבחנו הוראות תכניות 1116 א, 5/1116 א, 7/1116 א, 4/1116 א, ל-3 והליכי התכנון שלהן, עולה כי תכנית ל-3 לא חלה על המגרש הציבורי, וזאת מאחר שתכניות 5/1116 א, 7/1116 א ו-4/1116 א הינן תכניות הקובעות הוראות פרטניות למגרש הציבורי הנדון.
- תכנית ל-4 פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.2013. סעיף 1.5.2 לתכנית ל-4 קובע את תחולת התכנית כדלקמן:

"בכל תחום תכנית ל-3 ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בניינים ציבוריים על פי תכנית ל-3, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו."
- מאחר שתכנית ל-3 לא חלה על המגרש הציבורי כאמור לעיל, המסקנה הינה שתכנית ל-4 גם לא חלה על המגרש הציבורי.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את תביעות הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- ל-4 רחוב פרידמן שרגא מס' 3
0022-022 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל-4

- למען הסר ספק, חוות דעת זו עוסקת אך ורק בתחולתה של תכנית ל-4 על המגרש הציבורי ולא בוחנת את זכאות התובעים להגיש תביעת פיצויים בגין המקרקעין.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר : נושאים 1-5 מבוקש לדחות על הסף

בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- ל-4 רחוב אקסלרוד נתן מס' 2 ו-4
5 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/03/2016 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית ל4.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6886 חלקה: 10

כתובת: רחוב אקסלרוד נתן מס' 2 ו-4

התובעים: עופר אקרמן ו-28 אח'

עופר אקרמן	נעמה גליקסמן
עידו סטרול	אהד גליקסמן
קרן בן חיים	אמיר בר-און
מיכל ואודליה קצן	מיכל ברוטפלד
דריקמן משה	אסתר ואמנון יעקובי
אסף רוזנברג	רם ועדי פויארמן
יעל שניצר	עידו אברבוך זהבי
יואב וולרמן	דנה טוכנר
אינה בן-נון	תומר דהן
בטי מרציאנו	לסקר אביטל
נאוה עמיוף	בטש ליאון
דליה שטיימן	עטאר אליס
ליבי ציגירינסקי	
אוה הלפר	
נמרוד גליקסמן	

פירוט סכום הפיצויים:

10,877,892 מל"ש

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי שטרית):

ראש פגיעה ראשון - הגבהת מספר הקומות המותרות, המביאה להגדלה ניכרת בפגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לעבר השטח למבנה ציבור, הצללה של הבניה מדרום על חלקות המגורים שמצפון וכו'.

ראש פגיעה שני - הרחבת השימושים בשטח למבני ציבור מאפשרת שימושים שבהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית וכו'), כפי שמתירה תכנית 4ל ביחס לשימושים במצב הקיים אשר אינם מקיימים לרוב ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות, הגם שהם נמוכים. ראש פגיעה שלישי - הגדלת הצפיפות בגין הרחבת השימושים והגדלה ניכרת של זכויות הבניה והתכסית המותרת, אשר תביא לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה, בשכונת מגורים סגורה.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד מיכל דיק:

- על המקרקעין בנויים שני בניינים המחוברים ביניהם - בניין ברחוב אקסלרוד 2 (22 דירות) ובניין ברחוב אקסלרוד 4 (22 דירות), ובסה"כ 44 דירות בשני הבניינים.
- יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין, אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין.
- המקרקעין ממוקמים מחוץ לתחום תכנית 4ל ובסמוך למקרקעין הידועים כחלקות 69 ו-20 בגוש 6886 וחלקה 814 בגוש 6630 (להלן - "המגרש הציבורי"). בתביעה נטען כי ככל שתכנית 4ל חלה על המגרש הציבורי, היא הורידה את ערכם של המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4 - רחוב אקסלרוד נתן מס' 2 ו-4
2022-0022 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4

- בנוסף לתביעה זו, חלק מהתובעים הגישו ביחד עם אחרים תביעה נוספת ביחס למקרקעין בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית צ' (פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016, י.פ. 7304) בעקבות תחולתה על המגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, **תכנית 4 אינה חלה על המגרש הציבורי ולכן יש לדחות את התביעות על הסף.**
- על המגרש הציבורי חלות, בין היתר, תכנית 1116 (פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1986, י.פ. 3402) תכנית 5/1116 (פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.1991, י.פ. 3880), תכנית 7/1116 (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, י.פ. 4054) ותכנית 4/1116 (פורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1993, י.פ. 4096).
- תכנית 1116 מבטלת את תכנית 1116 ומשנה את תכנית ל' ואת תכנית 1111. בהתאם לסעיף 7א בתכנית היא משנה את תכנית ל' וקובעת כי "לגבי שטחים אלו יחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מס' 1116 זו". בהתאם לסעיף 7ב בתכנית היא מהווה שינוי לתכנית 1111, כאשר הוראותיה מהוות תוספת לתכנית 1111 בנושאים בהם אין סתירה בין התוכניות.
- תכניות 1116/5, 1116/7 ו- 1116/4 הינן תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ששואבות את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, שטחי הבניה והוראות הבינוי מתכנית 1116, לרבות את הוראות הבניה במגרשים ביעוד בנייני ציבור לפיהן שטח הרצפות לא יעלה על 70% משטח המגרש בשלוש קומות (מעל קומת מרתף), כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. השימושים המותרים על פי התכניות הנ"ל הם: בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, מרפאה, בית כנסת, טיפת חלב, הכל לפי צרכי העיריה.
- ביום 7.3.1991 פורסמה למתן תוקף תכנית ל3, החלה בהתאם לסעיף 3 שבה על שטח תכנית ל' על שינוייה, לרבות תכניות שתכנית ל' חלה עליהן לעניין קביעת תנאים להקמת בניינים ציבוריים. תכנית ל3 התירה שטחי בניה בהיקף של 30% לקומה בשלוש קומות.
- לאחר שנבחנו הוראות תכניות 1116, 1116/5, 1116/7, 1116/4, ל3 והליכי התכנון שלהן, עולה כי תכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי, וזאת מאחר שתכניות 1116/5, 1116/7 ו- 1116/4 הינן תכניות הקובעות הוראות פרטניות למגרש הציבורי הנדון.
- תכנית 4 פורסמה למתן תוקף ביום 20.3.2013. סעיף 1.5.2 לתכנית 4 קובע את תחולת התכנית כדלקמן:

"בכל תחום תכנית ל3 ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בניינים ציבוריים על פי תכנית ל3, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו."
- מאחר שתכנית ל3 לא חלה על המגרש הציבורי כאמור לעיל, המסקנה הינה שתכנית 4 גם לא חלה על המגרש הציבורי.
- לפיכך, יש לדחות על הסף את תביעות הפיצויים.
- למען הסר ספק, חוות דעת זו עוסקת אך ורק בתחולתה של תכנית 4 על המגרש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 4- רחוב אקסלרוד נתן מס' 2 ו-4
5 - - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ל4

הציבורי ולא בוחנת את זכאות התובעים להגיש תביעת פיצויים בגין המקרקעין.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : נושאים 1-5 מבוקש לדחות על הסף

בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד מיכל דיק ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
2022-0022 ב' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדבר מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 31/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 813

כתובת: רחוב פרידמן שרגא מס' 7, 9

תובעים: הילית גנדלמן גורנשטיין, בן ערקבי ומנדי ערקבי, יעל ניסנבאום אסף, טטיאנה וידבסקי, יצחק לסט ושרית לסט, יוסף עמבאלו, אתי פוקס, אורן פרג, חנה יקר, לירון אוהיון ועידו ששון, רבקה כהנוביץ, אסף דותן, חיה גולדשטיין, סיגלית מויאל, דנה גלר ורון גלר, צחי חייט, נטע שרף (עדן), אורנה בלאש, עמוס סלע ושלומית סלע, רינה שוטלנד ועמית שוטלנד, ארז יפה, רבקה מנור ודוד מנור, דנה שרצקי ואייל שרצקי, מרדכי צאיג ופנינה צאיג, קלינסקי יהודה וחנה קלינסקי, ישי אמיר, אסתר ולנשטין ורפאל ולנשטין, דיינה פולר, תום הולצמן, בן הולצמן, עזרא שעיו והלן שעיו, תקוה כהן, חגית אנקווה, חנה הכט, אמנון ברנר, דינה גיגי ומאיר גיגי, מרגלית גבאי ואורנה גבאי.

שמאי התובעים: מוטי מערבי.

פירוט שכום הפיצויים: ₪ 11,725,000

תשריט סביבה:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
6 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מוטי מערבי):

שמאי התובעים טוען לשלושה ראשי נזק שנגרמו לבניינים ברח' שרגא פרידמן 7 ו-9 כדלקמן:

- פגיעה בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס בשיעור של 6% לכל דירה.
- פגיעה בפרטיות לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 7% עקב אפשרות הקמת מבנה בגובה 10 קומות במקום 3 קומות.
- פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 3%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות התובעים בבניינים הנמצאים ברחוב שרגא פרידמן 7 ו-9, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:

התייחסות לראש נזק להגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות

שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס.

ראשית נציין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך. בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין. ראו החלטת ועדת ערר בערר 47/06 אמיר לירן ו- 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין (פורסם בנבו, 12.7.2007)

עצם הגדלת נפח התנועה אינו ראש נזק שבגינו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת מאחר והגדלת נפח התנועה אינה משנה מתכונותיהן של המקרקעין, לא שונו זכויות הבניה בחלקת התובעים ולא נגרעו ממנה שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הסביר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

בהתייחס לטענת שמאי התובעים כי תכנית "צ" הרחיבה את השימושים במגרש הציבורי, הרי שבשילוב השימושים המותרים בתכנית 1116א' ותמ"מ 5 אין כמעט הבדל בין השימושים האפשריים במצב חדש ביחס לשימושים האפשריים במצב קודם. יצוין כי השימושים בתכנית "צ" לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים כפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 ולכן הם אינם מהווים זכות מוקנית ולא ניתן להגיש תביעה לגביהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, בשכונה קיים כביש שרות המקביל לרח' לוי אשכול אשר מהווה את כביש הגישה למספר בניינים בשכונה אשר מקטין את נפח התנועה ולכן אין כל ודאות שתוספת שטח לפי תכנית "צ" תגרום לעומס תנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל). לדוגמא, הגישה לבניינים ברח' שרגא פרידמן 1, 3 ו-5, מתבצעת דרך כביש הגישה היוצא מרח' רודנסקי שמואל הפונה לרח' ארסטידס דה סוזה מנדס וממנו למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין מכיוון צפון. יובהר כי זהו גם מסלול היציאה מחלקתם לרח' לוי אשכול. כביש השרות משמש גם בניינים אחרים בשכונה ומקטין את עומס התנועה.

כמו כן, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את השכונה ולכן רבים מהמשתמשים מגיעים רגלית למבנה הציבור.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

יצוין כי במסגרת ראש הנזק בגין צפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות על הסף טענה זו מכל וכל. לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק של פגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קובע פגיעה בפרטיות ביחס לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בגין אפשרות הגבהת מבנה הציבור מבנין של 3 קומות לבנין של 10 קומות.

שמאי התובעים לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא הציג את המרחקים בין דירות התובעים למגרש הציבורי וכן לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות הן במצב קודם והן במצב חדש. במצב קודם בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, דהיינו מבנה בן 4.5 קומות. בהתייחס למצב החדש, וככל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

שנתייחס לאפשרות התיאורטית, שאינה מקובלת עלינו, לבחון את הבנייה בהתעלם מהבנוי בפועל, אזי במצב חדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד. כאמור בפסיקה, על הפגיעה להיות קונקרטית ולא ערטילאית. אך בענייננו, בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הוכחה כל פגיעה, ובטח שלא פגיעה קונקרטית כמתחייב בדין ולכן התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה המוטל עליהם.

בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות. תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, בין היתר, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.

מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעים אושרה תכנית להקמת בנין בן 9 קומות ואף ניתן היתר בנייה מכוחה לבניין בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות.

לפיכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בחלקת התובעים בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעים קבע פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה. כמו כן, ככלל טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעים אינו מתבסס על חוות דעת, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם.

מבלי לגרוע מהאמור, לפי הפסיקה, על שמאי התובעים להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, שמאי התובעים לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה..

לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

אפשרות שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים

שמאי התובעים ציין בחוות דעתו כי התכנית מאפשרת שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים.

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מאחר ושימושים אלו במצב חדש אינם שימושים מוקנים והינם כפופים ומותנים בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ"ח - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
6 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.

- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים:

- על המקרקעין בנויים 2 בניינים המחוברים ביניהם – בניין בכתובת פרידמן 7 ובניין בכתובת פרידמן 9. בבניין ברח' פרידמן 7 בנויים 22 דירות ובבניין ברח' פרידמן 9 בנויים 21 דירות (כאמור בחו"ד שמאי התובעים), ובסה"כ 43 דירות בשני הבניינים.
- יודגש כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין כאמור.
- מתוך 43 הדירות במקרקעין (לפי הטבלה שבחוות דעת שמאי התובעים), הוגשו תביעות ביחס ל-38 מהדירות (בהתאם ובכפוף לאמור בחוות דעת זו).
- לאור האמור, בעלי זכויות האחרים במקרקעין (במועד הרלוונטי), לא הגישו תביעה לפיצויים משכך, חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לתביעות שהוגשו (כמפורט ברישא חוות דעת זו) בלבד. עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא הוכחה זכותם של התובעים להגשת התביעות במועד הקובע.
- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא הוכחה זכותם של התובעים להגשת התביעות במועד הקובע.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.
- דא עקא, לתביעה לא צורפו מסמכים כמתחייב בדין, בין היתר, נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על זכותם הקניינית של התובעים, במועד הקובע.
- התובעת "הילית גנדלמן גורשנטיין", כלל אינה רשומה בנסח הטאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה) ומשכך יש לדחות תביעתה על הסף. מבלי לגרוע מהאמור יוער גם פגם נוסף בכתב תביעתה הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדין.
- התובעת "אורנה גבאי" כלל אינה רשומה בנסח הטאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה) ומשכך יש לדחות תביעתה על הסף. מבלי לגרוע מהאמור יוער כי בטופס כתב תביעתה נכתב שהתובעת הנ"ל תובעת עפ"י צו ירושה אולם לכתב התביעה לא צורף כל מסמך משכך, אף מהטעם שהתובעת הנ"ל לא צירפה מסמכים המעידים על זכויותיה במקרקעין במועד הקובע ולא עמדה בנטל להוכיח את זכותה להגשת תביעה על פי ס' 197 לחוק כמתחייב על פי דין, יש לדחות את תביעתה על הסף.
- התובע "בן ערקבי" כלל אינו רשום בנסח טאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה) ומשכך יש לדחות תביעתה על הסף.
- יוסף כי מעיון בכתבי התביעה של התובעות "טטיאנה ודיבסקי" ו"אתי פוקס" עולה כי קיימת אי התאמה בין מס' ת.ז. בכתב התביעה לעומת מס' ת.ז. בנסח הרישום שצורף לתביעה.
- בנוסף, יתר התובעים רשומים בנסח הטאבו בהערת אזהרה בלבד כאשר הבעלות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
2022-0022 ב' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- במקרקעין רשומה על שם א. לוי השקעות ובנין בע"מ.
 - עוד יובהר כי, כעולה מנסח הטאבו שצורף לתביעה, כל הערות האזהרה שנרשמו לטובת התובעים הרשומים בנסח הטאבו, נרשמו בשנת 2019 לאחר המועד הקובע להגשת תביעת פיצויים על פי דין, ומשכך יש לדחות את תביעתו על הסף.
 - לאור האמור, כלל התובעים לא הוכיחו זכותם להגשת התביעה, ובפרט התובעים "הילית גנדלמן גורשנטיין", "אורנה גבאי" ו"בן ערקבי", ומשכך יש לדחות את התביעות על הסף.
 - מכל המקובץ לעיל עולה כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין וכן, תביעתם הוגשה שלא כנדרש בדין ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעות הפיצויים הרלוונטיות (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו ביחס לדירות הרלוונטיות) וזאת בשל העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, יש לדחות על הסף את תביעתם של חלק מהתובעים, כמפורט להלן, שהינם בעלי זכויות לכאורה (ככל שיוכח) של חלק מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד, אולם תביעתם של אותם תובעים מתייחסת למקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בשלמות.
 - מעיון בנסח טאבו שצורף לתביעה עולה כי הערות האזהרה הרשומות בנסח טאבו לטובת התובעים – "יעל ניסנבאום אסף", "טטיאנה וידבסקי", "לירון אוהיון ועידו ששון", "סיגלית מויאל", אינן רשומות על שמם בלבד אלא רשומות גם לטובת אדם אחר יחד עם התובעים הנ"ל (ביחס לדירות הרלוונטיות), כמפורט להלן:
 - התובעת "יעל ניסנבאום אסף" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובעת "יעל ניסנבאום אסף" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעת "טטיאנה וידבסקי" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובעת "טטיאנה וידבסקי" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעים "לירון אוהיון ועידו ששון" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובעים "לירון אוהיון ועידו ששון" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעת "סיגלית מויאל" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובעת "סיגלית מויאל"

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-222' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם 2 אנשים נוספים, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.

- לאור המוצג לעיל, מאחר שהתובעים לעיל אינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות), הם אינם יכולים לתבוע ירידת ערך ביחס במקרקעין בשלמות (ביחס לדירות הרלוונטיות) כפי שנעשה בענייננו. משכך, יש להתייחס בתביעה אך ורק לחלקם היחסי של התובעים הנ"ל בזכויות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 9002-04-18 מרים חן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (מיום 13.10.2021) במסגרתה נקבע כי במקרים בהם הוגשה תביעה על ידי אחד מבעלי הזכויות בנכס יש לערוך את השומה ביחס לחלקו היחסי של התובע בלבד.
- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הזכויות של התובעים במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בו, להלן התייחסות הוועדה המקומית לתביעות הפיצויים שבנדון.

טענת סף – התביעות לרבות חוות דעת שמאית התובעים חסרות ולקות בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); עניין קסטרו].

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים לא מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- לא זו בלבד, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הבנין ברחוב שרגא פרידמן 9 פונה לחלקה 815 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה ביעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.
- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).
- כמו כן, יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד גלית אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- לא זו אף זו, כמפורט להלן, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
- יוסף כי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נבחנו עסקאות במספר דירות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית צ'. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-222' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בהתבסס על העסקאות הנ"ל, שווי אותן דירות הינו גבוה יותר מהשווי שקבע שמאי התובעים לאותן דירות טרם אישורה של תכנית צ'. מהאמור עולה כי **לא נגרמה כל פגיעה בשווי דירות שבמקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית וערכן של הדירות במקרקעין אף עלה.**

- כמו כן, מעיון בנסח הטאבו שצורף לתביעה עולה כי ביחס לרוב הדירות במקרקעין מושא התביעות – תת חלקה 19, תת חלקה 35, תת חלקה 3, תת חלקה 42, תת חלקה 41, תת חלקה 39, תת חלקה 40, תת חלקה 38, תת חלקה 33, תת חלקה 32, תת חלקה 23, תת חלקה 24, תת חלקה 22, תת חלקה 21, תת חלקה 20, תת חלקה 18, תת חלקה 17, תת חלקה 15, תת חלקה 14, תת חלקה 9, תת חלקה 8, תת חלקה 7, תת חלקה 5, תת חלקה 2 ותת חלקה 30, רשומה הערה על אי התאמה להיתר לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011) בגין אי התאמות שונות (לגבי כל דירה יש הערה ביחס לאי ההתאמות הספציפיות לגביה).
- כלל ידוע הוא כי אין להתחשב בבניה ו/או שימוש שלא כדין ואין להביאם בחשבון, בין היתר, במסגרת תביעה לפי 197 לחוק ואלו לא יזכו את בעלי הנכס בפיצויים [ראו לעניין זה, למשל: ע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.1995); בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.2.2008) (שאף צוינה בחוות דעת שמאי התובעים); בר"מ 6707-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ (פורסם בנבו, 28.9.2016); ערר 9019-14 בצלאל טסלר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה (פורסם בנבו, 23.8.2020); ערר 9018-15 יעקב ואיריס מזרחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא (פורסם בנבו, 14.7.2021)].
- משכך עולה כי בתביעתם של התובעים יש משום חוסר תום לב שכן, בין היתר, התובעים נמנעו מלגלות עובדה זו בתביעתם (לרבות לא בחוות הדעת השמאית מטעמם) ואף ייתכן שבמסגרת עריכת תחשיב השווי לדירות הובאו בחשבון חריגות הבנייה שבגינם נרשמו הערות על אי התאמה כאמור באופן הנוגד את הדין. **אף מטעם זה יש לדחות את תביעת התובעים על הסף.**
- בנוסף, למען הסדר הטוב יצוין כי על אף שנכתב בחוות דעת שמאי התובעים כי מצורפים לה כנספח מסמכי הבית המשותף, הרי שמסמכים אלו לא צורפו כנספח לחוות דעתו אלא חלק מתוכן מסמכי הבית המשותף אוזכר בחוות הדעת.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעות שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתן.**

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

שגה שמאי התובעים בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס

ראשי הנזק הנטענים

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
2022-0022 ב' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").

- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה.
- התביעות אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדין.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות התובעים.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאוזכרה בו).
- מובהר כי יש לדחות מכל וכל, כל טענה לפגיעה לכאורה, שלא חושבה פגיעה כלשהי בגינה בחוות דעת שמאי התובעים ו/או לא גובתה בחוות דעת מקצועית כמתחייב בדין ו/או נטענה בעלמא ללא תימוכין, ואין להתייחס לכל טענה לפגיעה לכאורה כאמור.
- לא זו בלבד, כאמור לעיל, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הבנין ברחוב שרגא פרידמן 9 פונה לחלקה 815 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה ביעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שכחלק אינטגרלי מהתפתחות אורבנית טבעית של עיר, ובפרט עיר מרכזית כמו תל אביב, קיים הצורך ליתן מענה ראוי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לגידול האוכלוסייה ולגידול בצרכי הציבור הגדלים בהתאמה. ברי כי כל אדם, ובפרט אדם המתגורר בסביבה אורבנית מתפתחת, צריך לצפות להתפתחות טבעית במבני ומוסדות הציבור בסביבתו כמענה ראוי לצרכי הציבור המתפתחים והגדלים בהתאמה לגידול באוכלוסייה ובהתפתחות האורבנית.

- לא זו בלבד, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית מס' 1116 א' נקבעו תכליות מותרות במגרש הציבורי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 6.2 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תוספת השימושים לבנייני ציבור שהותרו מכח תמ"מ 5 כאמור לעיל (חינוך, תרבות וקהילה), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההחלטות לתוספת שטחי שירות (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תכנית הבינוי מיום 11.9.1997 שנערכה למגרש הנדון (אשר מופיעה בתכנית עיצוב מס' 1116 א'/4/5) שכללה בין היתר בינוי לבית ספר יסודי, חטיבה צעירה, מגרש רזרבי, חצר מרכזית לבית הספר, שטח ספורט, קופת חולים וטיפת חלב, בית כנסת, מתנ"ס-אולם ומתנ"ס לחוגים, אולם ספורט, שצ"פ-גן, חניה תת-קרקעית וחניה עילית ובנוסף מעברים שונים ובה נקבע כי הבינוי יהיה בהתאם לתכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

טענת צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם.
- לא זו בלבד, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יתרה מכך, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); עת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
6 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין
ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה
המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ'
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09
רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר
9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו,
22.10.13).

- לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת צפיפות (המוכחשת).
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין כמעט הבדל בין השימושים המותרים במצב הקודם מכח תכניות 116 א' 4, 5, ו-7 ותמ"מ 5 לבין השימושים המותרים במצב החדש מכח תכנית צ'. בהקשר זה יוער גם כי, כאמור בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימושים לדירוג מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותרים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך לא ניתן להגיש בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ולכן רבים מגיעים למבני הציבור באופן רגלי. בהתאם לכך, עומס התנועה במצב החדש לא יגדל באופן מהותי (כנטען ע"י שמאי התובעים).
- כמו כן, במסגרת הטענה לפגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת), שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
- גם טענה זו נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל).
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפח תנועה. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפח התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם יגדל נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו לא תשפיע על הגישה ברכב למגרש התובעים, וזאת מאחר שהגישה ברכב למגרש התובעים הינה דרך כביש גישה מרחובות אחרים ושממנו נכנסים למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין. מסלול זה הינו מסלול הכניסה והיציאה למגרש התובעים.
- כאמור לעיל, מטרת המגרש הציבורי הינה לשרת את תושבי השכונה ומשכך, רבים ממשתמשי המגרש הציבורי ומבני הציבור מגיעים אליהם רגלית.
- בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-222' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

- ביחס למסמך שצורף בסוף חוות דעת שמאי התובעים, **מסמך זה לוקה בפגמים רבים ואינו חוות דעת מומחה ואין לקבלו ככזה.**
- המסמך הנ"ל אינו מוגדר בכותרתו כחוות דעת; אינו ערוך כחוות דעת; אינו חתום; אינו נושא תאריך של מועד כתיבתו; אינו נושא את שמו של עורכו ואינו מפרט מהי השכלתו וניסיונו וכו'.
- מבלי לגרוע מהאמור, ומכך שלא מדובר בחוות דעת כמתחייב בדין ומשכך, יש לדחות טענות התובעים בעניין זה על הסף, וזאת אף לגופו של המסמך. במסמך הנ"ל נטענות טענות בעלמא ללא כל תימוכין וכן, המסמך אינו מציג בחינה מתודולוגית של התנועה במצב הקודם ובמצב החדש כמתחייב ולמעשה, מדובר בגיבוב של אמירות ללא שום בסיס.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המסמך לוקה בפגמים, בין היתר, בהתעלמותו מהבינוי הקיים במגרש הציבורי, המסמך מושתת על הנחות בלתי מבוססות, וכן בהתעלמות מכך ששטחי הציבור המבונים נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ומשכך חלק מהתנועה אל בנייני הציבור מתוכננת להיות רגלית.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת פגיעה בפרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענה זו יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, בין היתר, לפי הפסיקה כאמור, ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, היינו, מבנה בן 4.5 קומות.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתייחס לאפשרות התיאורטית לבחינת הבנייה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבנוי בפועל, אשר כלל אינה מקובלת על הוועדה המקומית, אזי במצב התכנוני החדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.
 - לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
 - בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות.
 - תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה יבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, מן הסתם, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.
 - יתר על כן, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **הבנין ברחוב שרגא פרידמן 9 פונה לחלקה 815 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה ביעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.**
- בנוסף, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי, לפי הפסיקה, אין זכות מוקנית לפרטיות, והאמור מקבל משנה תוקף בשל העובדה שבמגרש התובעים בנוי מבנה בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות. כמו כן, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו.
- לעניין זה נפנה לדברים שנקבעו בעניין אקירוב כאמור.
 - לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת הצללה

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים לפגיעה בגין הצללה.
- בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין הצללה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס מסוים.
- יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר, עו"ד גילת אייל בערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015).
- עוד נפנה לערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020) (להלן: "עניין קסטרו").
- [ראו גם עניין חכמי וכן, החלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 95006-16 עזבון המנוח שלמה נודל יורשיו לפי צו ירושה פנחס נודל ופוש חווה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו (פורסם בנבו, 13.6.2008).
- דא עקא, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הצללה בעלמא מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחש מכל וכל) ביחס למקרקעין שבענייננו על ידי חוות דעת מומחה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-222 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

מקצועי מתאים כמתחייב בפסיקה.

- מכאן, שיש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה בהיעדר הצגת חוות דעת מומחה מתאימה ביחס למקרקעין שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- יתרה מזו, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן

- שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה השימושים למעונות סטודנטים ולדיור מוגן בתכנית צ' הנם שימושים מוקנים.
- בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים אף לא הוכיח כי השימושים הנ"ל הם שימושים "פוגעים" לכאורה וטענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס.
- לאור האמור, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה בייעוד ציבורי עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-222' - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

עסקינן בתביעות שהוגשו בגין אישור תכנית צ' על ידי הבניינים הסובבים את המגרש הציבורי ב"מתחם אביב". ראשית – כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, על חלק מהתובעים מבוקש מהוועדה דחיה על הסף היות והתובעים אינם מופיעים כבעלים בנסח הרישום ואינם הוכיחו את בעלותם במקרקעין הגובלים נכון למועד הקובע. במענה לגופה של תביעה, התובע ביקש ראשי נזק בגין פרטיות צפיפות ומפגעים סביבתיים כדוגמת רעש. לענין המפגעים הסביבתיים לא צורפה כל חוות דעת תומכת. לעניינם הפרטיות והצפיפות, שמאי התובעים לא הסביר ופירט כיצד פרטיות וצפיפות פוגעות בערך המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב פרידמן שרגא 7, 9
0022-022 - 6	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בנוסף, כפי שפורט בחוות דעת השמאית העסקאות שבוצעו במקרקעי הגובלים לא הצביעו כלל על ירידת ערך אלא על עליית שווי. על כן, מבוקש לדחות את כל התביעות בגין תוכנית צ'.

בישיבתה מספר 0022-22 מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 0022-22	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדפוס מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 31/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 808

כתובת: רחוב שרגא פרידמן 5/דולצין אריה 1

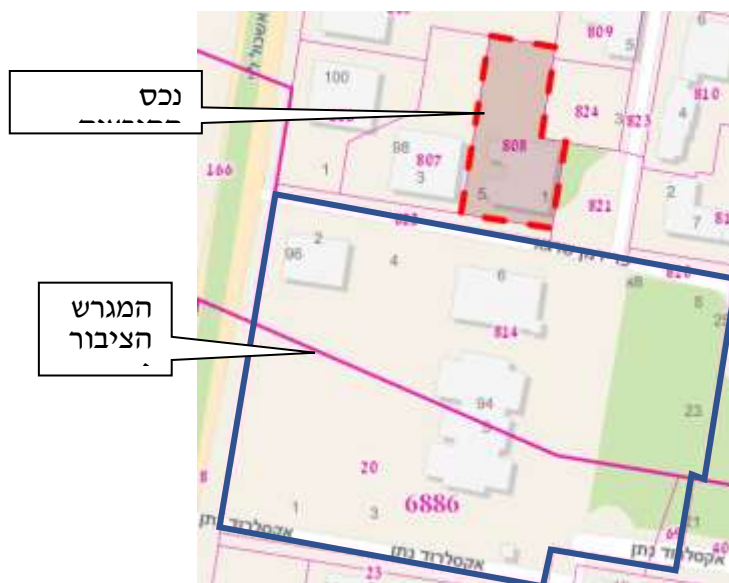
תובעים: אורנה גבאי, עודד רז, יוסף פרג, אשר פאדלון, אליסה צ'רנוי, עידן יהב, אליהו מטלון, גור אחיעזרא, דורון גבע, נטשה פרבר גיזונטרמן, ירון שוסטיאל, רחל גבע, אריאל רז, מוטי פופלינגר, עידו שטרייכמן, יגאל פלדבוי, אמיר אביעד.

שמאי התובעים: מוטי מערבי.

פירוט סכום הפיצויים: 6,708,932 ₪

תשריט סביבה:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מוטי מערבי):

שמאי התובעים טוען לשלושה ראשי נזק שנגרמו לבנין ברח' שרגא פרידמן 5 כדלקמן:

- פגיעה בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס בשיעור של 6% לכל דירה.
- פגיעה בפרטיות לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 7% עקב אפשרות הקמת מבנה בגובה 10 קומות במקום 3 קומות.
- פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 3%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות התובעים בבניין הנמצא ברחוב שרגא פרידמן 5, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:

התנייחות לראש נזק להגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות

שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס.

ראשית נציין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך. בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין. ראו החלטת ועדת ערר בערר 47/06 אמיר לירן ו- 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין (פורסם בבנו, 12.7.2007)

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

עצם הגדלת נפח התנועה אינו ראש נזק שבגינו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת מאחר והגדלת נפח התנועה אינה משנה מתכונותיהן של המקרקעין, לא שונו זכויות הבניה בחלקת התובעים ולא נגרעו ממנה שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הסביר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

בהתייחס לטענת שמאי התובעים כי תכנית "צ" הרחיבה את השימושים במגרש הציבורי, הרי שבשילוב השימושים המותרים בתכנית 1116א' ותמ"מ 5 אין כמעט הבדל בין השימושים האפשריים במצב חדש ביחס לשימושים האפשריים במצב קודם. יצוין כי השימושים בתכנית "צ" לדיר מוגן ומעונות סטודנטים כפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 ולכן הם אינם מהווים זכות מוקנית ולא ניתן להגיש תביעה לגביהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, אף אם תיווצר הגדלת נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו אינה משפיעה על הגישה ברכב לחלקת התובעים, וזאת מאחר והגישה ברכב לחלקתם מתבצעת דרך כביש הגישה היוצא מרח' רודנסקי שמואל הפונה לרח' ארסטידס דה סוזה מנדס וממנו למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין מכיוון צפון. יובהר כי זהו גם מסלול היציאה מחלקתם לרח' לוי אשכול. כביש השרות משמש גם בניינים אחרים בשכונה ומקטין את עומס התנועה.

כמו כן, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את השכונה ולכן רבים מהמשתמשים מגיעים רגלית למבנה הציבור.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

יצוין כי במסגרת ראש הנזק בגין צפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות על הסף טענה זו מכל וכל. לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק של פגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קובע פגיעה בפרטיות ביחס לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בגין אפשרות הגבהת מבנה הציבור מבנין של 3 קומות לבנין של 10 קומות.

שמאי התובעים לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא הציג את המרחקים בין דירות התובעים למגרש הציבורי וכן לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות הן במצב קודם והן במצב חדש. במצב קודם בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, דהיינו מבנה בן 4.5 קומות. בהתייחס למצב החדש, וככל שנתייחס לאפשרות התיאורטית, שאינה מקובלת עלינו, לבחון את הבנייה בהתעלם מהבנוי בפועל, אזי במצב חדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.

כאמור בפסיקה, על הפגיעה להיות קונקרטית ולא ערטילאית. אך בענייננו, בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הוכחה כל פגיעה, ובטח שלא פגיעה קונקרטית כמתחייב בדין ולכן התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה המוטל עליהם.

בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות. תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, בין היתר, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר. מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעים אושרה תכנית להקמת בנין בן 9 קומות ואף ניתן היתר בנייה מכוחה לבניין בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה סכנית למתקנים ומערכות.

לפיכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בחלקת התובעים בגין ראש נזק זה.

ההתייחסות לראש נזק פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעים קבע פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה. כמו כן, ככלל טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעים אינו מתבסס על חוות דעת, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם. מבלי לגרוע מהאמור, לפי הפסיקה, על שמאי התובעים להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, שמאי התובעים לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה..

לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

אפשרות שימושים לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים

שמאי התובעים ציין בחוות דעתו כי התכנית מאפשרת שימושים למעונות סטודנטים ודיוור מוגן. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים. בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים מותרים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מאחר ושימושים אלו במצב חדש אינם שימושים מוקנים והינם כפופים ומותרים בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת.
- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ואיציק קדושים:

- יודגש כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין כאמור.
- יובהר כי מתוך 32 הדירות במקרקעין (לפי הטבלה שבחוות דעת שמאי התובעים), הוגשו תביעות ביחס ל-18 מהדירות בלבד (בהתאם ובכפוף לאמור בחוות דעת זו).
- לאור האמור, בעלי זכויות האחרים במקרקעין (במועד הרלוונטי), לא הגישו תביעה לפיצויים משכך, חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לתביעות שהוגשו (כמפורט ברישא חוות דעת זו) בלבד.
- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא הוכחה זכותם של התובעים להגשת התביעות במועד הקובע.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.
- דא עקא, לתביעה לא צורפו מסמכים כמתחייב בדין, בין היתר, נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על זכותם הקניינית של התובעים, במועד הקובע.
- התובע "אמיר אביעד", כלל אינו רשום בנסח הטאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה) ומשכך יש לדחות תביעתו על הסף. מבלי לגרוע מהאמור יוער גם פגם נוסף בכתב תביעתו הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדין.
- התובעת "נטשה פרבר גיזונטרמן", כלל אינה רשומה בנסח הטאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה) ומשכך יש לדחות תביעתה על הסף. מבלי לגרוע מהאמור יוער גם כי פגם נוסף בכתב תביעתה הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדין.
- בנוסף, יתר התובעים רשומים בנסח הטאבו בהערת אזהרה בלבד כאשר הבעלות במקרקעין רשומה על שם קניגסברג יעקב ונתנאל גרופ בע"מ.
- עוד יובהר כי, כעולה מנסח הטאבו שצורף לתביעה, הערת האזהרה שנרשמה לטובת התובע "עידו שטרייכמן" נרשמה בשנת 2017 לאחר המועד הקובע להגשת תביעת פיצויים על פי דין, ומשכך יש לדחות את תביעתו על הסף.
- לאור האמור, כלל התובעים לא הוכיחו זכותם להגשת התביעה, ובפרט התובעים "אמיר אביעד", "נטשה פרבר גיזונטרמן" ו"עידו שטרייכמן", ומשכך יש לדחות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

את התביעות על הסף. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי אף בכתב תביעתם של התובעים "אמיר אביעד" ו- "נטשה פרבר גיזונטרמן", נפלו פגמים ביניהם היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדיון.

- מבלי לגרוע מהאמור, פגם שעולה מכתב תביעתם של התובעים "עודד רז", "יוסי פרג", "אשר פאדלון", צ'רנוי אליסה", "עידן יהב", "אריאל רז", "יגאל פלדבוי", הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדיון.
- בנוסף לכך, התובעים "אורנה גבאי", גור אחיעזרא" (ר' גם הערה להלן), "נטשה פרבר גיזונטרמן" (מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה) לא רשומים כבעלי זכויות בטבלת פירוט הדירות במקרקעין שבחוות הדעת שמאי התובעים.

בנוסף, התובע "גור אחיעזרא" – קיימת אי התאמה בין שווי התביעה כפי שנכתב בכתב התביעה לעומת שווי התביעה הנקוב ביחס לדירה בטבלת שמאי התובעים (הדירה הרשומה בכתב התביעה שהגיש התובע הנ"ל).

- מכל המקובץ לעיל עולה כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין וכן, תביעתם הוגשה שלא כנדרש בדיון ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.

טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעות הפיצויים הרלוונטיות (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו ביחס לדירות הרלוונטיות) וזאת בשל העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, יש לדחות על הסף את תביעתם של חלק מהתובעים, כמפורט להלן, שהינם בעלי זכויות לכאורה (ככל שיוכח) של חלק מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד, אולם תביעתם של אותם תובעים מתייחסת למקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בשלמות.
- מעיון בנסח טאבו שצורף לתביעה עולה כי הערות האזהרה הרשומות בנסח טאבו לטובת התובעים – "עודד רז", "אשר פאדלון", "גור אחיעזרא", "דורון גבע", "ירון שוסטיאל", "רז אריאל", "מוטי פופלינגר", "יגאל פלדבוי", עידו שטרייכמן (מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה), אינן רשומות על שמם בלבד אלא רשומות גם לטובת אדם אחר יחד עם התובעים הנ"ל (ביחס לדירות הרלוונטיות), כמפורט להלן:

- התובע "עודד רז" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "עודד רז" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "אשר פאדלון" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "אשר פאדלון" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בחלקים אלו.

- התובע "גור אחיעזרא" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "גור אחיעזרא" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "דורון גבע" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "דורון גבע" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "ירון שוסטיאל" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "ירון שוסטיאל" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "רז אריאל" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "רז אריאל" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "מוטי פופלינגר" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "מוטי פופלינגר" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "יגאל פלדבוי" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "יגאל פלדבוי" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "עידו שטרייכמן" – מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה של התובע הנ"ל ואף אם יוכח כי התובע הנ"ל היה במועד הקובע בעל הזכויות הרשאי להגיש תביעה לפיצויים על פי דין, בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "עידו שטרייכמן" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, אף אם יוכח כי התובע הנ"ל היה במועד הקובע בעל הזכויות הרשאי להגיש תביעה לפיצויים על פי דין, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 222-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.

- לאור המוצג לעיל, מאחר שהתובעים לעיל אינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות), הם אינם יכולים לתבוע ירידת ערך ביחס למקרקעין בשלמות (ביחס לדירות הרלוונטיות) כפי שנעשה בענייננו. משכך, יש להתייחס בתביעה אך ורק לחלקם היחסי של התובעים הנ"ל בזכויות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 9002-04-18 מרים חן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (מיום 13.10.2021) במסגרתה נקבע כי במקרים בהם הוגשה תביעה על ידי אחד מבעלי הזכויות בנכס יש לערוך את השומה ביחס לחלקו היחסי של התובע בלבד:
- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הזכויות של התובעים במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בו, להלן התייחסות הוועדה המקומית לתביעות הפיצויים שבנדון.

טענת סף – התביעות לרבות חוות דעת שמאית התובעים חסרות ולוקות בפגמים

מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); עניין קסטרו].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים לא מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).

- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק")]; ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).
- כמו כן, יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד גלית אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- לו זו אף זו, כמפורט להלן, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
- יוסף כי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נבחנו עסקאות במספר דירות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית צ'. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתבסס על העסקאות הנ"ל, שווי אותן דירות הינו גבוה יותר מהשווי שקבע שמאי התובעים לאותן דירות טרם אישורה של תכנית צ'. מהאמור עולה כי לא נגרמה כל פגיעה בשווי דירות שבמקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית וערכן של הדירות במקרקעין אף עלה.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעות שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתן.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

שגה שמאי התובעים בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק הנטענים

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה.
- התביעות אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדין.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות התובעים.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. **די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.**
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. **כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.**
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאוזכרה בו).
- מובהר כי יש לדחות מכל וכל, כל טענה לפגיעה לכאורה, שלא חושבה פגיעה כלשהי בגינה בחוות דעת שמאי התובעים ו/או לא גובתה בחוות דעת מקצועית כמתחייב בדין ו/או נטענה בעלמא ללא תימוכין, ואין להתייחס לכל טענה לפגיעה לכאורה כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי **אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין** [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שכחלק אינטגרלי מהתפתחות אורבנית טבעית של עיר, ובפרט עיר מרכזית כמו תל אביב, קיים הצורך ליתן מענה ראוי לגידול האוכלוסייה ולגידול בצרכי הציבור הגדלים בהתאמה. ברי כי כל אדם, ובפרט אדם המתגורר בסביבה אורבנית מתפתחת, צריך לצפות להתפתחות טבעית במבני ומוסדות הציבור בסביבתו כמענה ראוי לצרכי הציבור המתפתחים והגדלים בהתאמה לגידול באוכלוסייה ובהתפתחות האורבנית.
- לא זו בלבד, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכנון במצב הקודם, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית מס' 1116'א' נקבעו תכליות מותרות במגרש הציבורי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 6.2 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תוספת השימושים לבנייני ציבור שהותרו מכח תמ"מ 5 כאמור לעיל (חינוך, תרבות וקהילה), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההחלטות לתוספת שטחי שירות (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תכנית הבינוי מיום 11.9.1997 שנערכה למגרש הנדון (אשר מופיעה בתכנית עיצוב מס' 1116/א/4(5)) שכללה בין היתר בינוי לבית ספר יסודי, חטיבה צעירה, מגרש רזרי, חצר מרכזית לבית הספר, שטח ספורט, קופת חולים וטיפת חלב, בית כנסת, מתנ"ס-אולם ומתנ"ס לחוגים, אולם ספורט, שצ"פ-גן, חניה תת-קרקעית וחניה עילית ובנוסף מעברים שונים ובה נקבע כי הבינוי יהיה בהתאם לתכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

טענת צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם.

- לא זו בלבד, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יתרה מכך, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת צפיפות (המוכחשת).
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין כמעט הבדל בין השימושים המותרים במצב הקודם מכח תכניות 116א', 4, 5, ו-7 ותמ"מ 5 לבין השימושים המותרים במצב החדש מכח תכנית צ'. בהקשר זה יוער גם כי, כאמור בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך לא ניתן להגיש בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ולכן רבים מגיעים למבנה הציבור באופן רגלי. בהתאם לכך, עומס התנועה במצב החדש לא יגדל באופן מהותי (כנטען ע"י שמאי התובעים).
- כמו כן, במסגרת הטענה לפגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת), שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
- גם טענה זו נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדין (כאמור לעיל).
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפח תנועה. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפח התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורס נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 0022-2022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בין היתר, כי טענות התובעים נטענות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדין, יוער כי חוות דעת שמאי התובעים מפנה למסמך תנועתית כלשהו (בסעיף 12.6.2) אולם לא צורף כל מסמך לחוות דעתו ומשכך לא נדרש להתייחס להפנייה אליו ו/או לטענות התובעים שנטענו בעלמא וללא כל תימוכין לרבות, ללא הצגת חוות דעת מקצועית מתאימה כנדרש על פי דין.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם יגדל נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו לא תשפיע על הגישה ברכב למגרש התובעים, וזאת מאחר שהגישה ברכב למגרש התובעים הינה דרך כביש גישה מרחובות אחרים ושממנו נכנסים למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין. מסלול זה הינו מסלול הכניסה והיציאה למגרש התובעים.
- כאמור לעיל, מטרת המגרש הציבורי הינה לשרת את תושבי השכונה ומשכך, רבים ממשתמשי המגרש הציבורי ומבני הציבור מגיעים אליהם רגלית.
- בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב **ולצירי התנועה לרכב פרטי** ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחשת מכל וכל).

טענת פגיעה בפרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענה זו יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשת), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, בין היתר, לפי הפסיקה כאמור, ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם, בהתאם

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, היינו, מבנה בן 4.5 קומות.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתייחס לאפשרות התיאורטית לבחינת הבנייה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבנוי בפועל, אשר כלל אינה מקובלת על הוועדה המקומית, אזי במצב התכנוני החדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכנית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.
 - לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה. בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות.
 - תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, מן הסתם, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.
 - יתר על כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי, לפי הפסיקה, אין זכות מוקנית לפרטיות, והאמור מקבל משנה תוקף בשל העובדה שבמגרש התובעים בנוי מבנה בן 10 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות. כמו כן, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
 - לעניין זה נפנה לדברים שנקבעו בעניין אקירוב כאמור.
 - לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת הצללה

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים לפגיעה בגין הצללה.
- בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין הצללה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס מסוים.
- יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר, עו"ד גילת אייל בערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015).
- עוד נפנה לערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020) (להלן: "עניין קסטרו").
- [ראו גם עניין חכמי וכן, החלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 95006-16 עזבון המנוח שלמה נודל יורשיו לפי צו ירושה פנחס נודל ופוש חווה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו (פורסם בנבו, 13.6.2008).
- דא עקא, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הצללה בעלמא מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס למקרקעין שבענייננו על ידי חוות דעת מומחה מקצועי מתאים כמתחייב בפסיקה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- מכאן, שיש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה בהיעדר הצגת חוות דעת מומחה מתאימה ביחס למקרקעין שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- יתרה מזו, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן

- שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה השימושים למעונות סטודנטים ולדיור מוגן בתכנית צ' הנם שימושים מוקנים.
- בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים אף לא הוכיח כי השימושים הנ"ל הם שימושים "פוגעים" לכאורה וטענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס.
- לאור האמור, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה ביעוד ציבורי עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב שרגא פרידמן 5
722-0022 - 7	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.

• השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.

• בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.

• הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 722-0022 מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עסקינן בתביעות שהוגשו בגין אישור תכנית צ' על ידי הבניינים הסובבים את המגרש הציבורי ב"מתחם אביב" – ראשית – כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, על חלק מהתובעים מבוקש מהוועדה דחיה על הסף היות והתובעים אינם מופיעים כבעלים בנסח הרישום ואינם הוכיחו את בעלותם במקרקעין הגובלים נכון למועד הקובע. במענה לגופה של תביעה, התובע ביקש ראשי נזק בגין פרטיות צפיפות ומפגעים סביבתיים כדוגמת רעש. לענין המפגעים הסביבתיים לא צורפה כל חוות דעת תומכת. לענייני הפרטיות והצפיפות, שמאי התובעים לא הסביר ופירט כיצד פרטיות וצפיפות פוגעות בערך המקרקעין. בנוסף, כפי שפורט בחוות דעת השמאית העסקאות שבוצעו במקרקעי הגובלים לא הצביעו כלל על ירידת ערך אלא על עליית שווי. על כן, מבוקש לדחות את כל התביעות בגין תוכנית צ'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב שרגא פרידמן 5
7 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בישיבתה מספר 0022-222 מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדפוס מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונן שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 31/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6886 חלקה: 10

כתובת: רחוב אקסלרוד נתן מס' 4

תובע/ים: רם פויארמן, תמיר צ'יגרינסקי, מיכל כהן ברוטפלד, דליה שטיימן, משה אהרונוב,

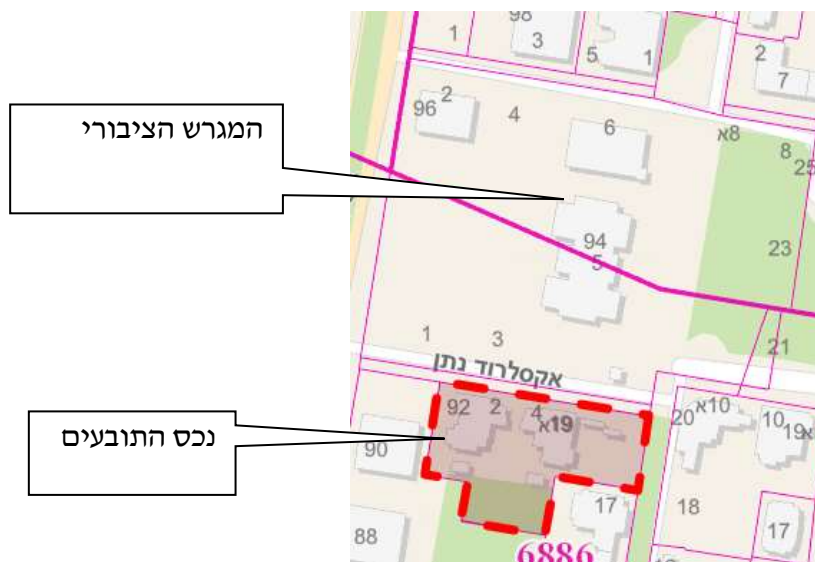
מאיר מרציאנו, נאווה ואיתן עמויף תיקים: 2019-08732, 2019-08733, 2019-08734, 2019-08735,

2019-08734, 2019-08733, 2019-08736, 2019-08738,

שמאי התובעים: מוטי מערבי

פירוט סכום הפיצויים: 2,157,235 ₪

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים מוטי מערבי):

שמאי התובעים טוען לשני ראשי נזק שנגרמו לבנין ברח' אקסלרוד 4 כדלקמן:

- פגיעה בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס בשיעור של 6% לכל דירה.
- פגיעה בפרטיות לדירות הפונות לרח' אקסלרוד בשיעור של 1% - 7% עקב אפשרות הקמת מבנה בגובה 10 קומות במקום 3 קומות.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות התובעים בבנין הנמצא ברחוב אקסלרוד נתן 4, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:

התייחסות לראש נזק להגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות
שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכסית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס.
ראשית נציין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין. ראו החלטת ועדת ערר בערר 47/06 אמיר לירן ו - 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין (פורסם בנבו, 12.7.2007)

עצם הגדלת נפח התנועה אינו ראש נזק שבגיניו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת מאחר והגדלת נפח התנועה אינה משנה מתכונותיהן של המקרקעין, לא שונו זכויות הבניה בחלקת התובעים ולא נגרעו ממנה שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הסביר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

בהתייחס לטענת שמאי התובעים כי תכנית "צ" הרחיבה את השימושים במגרש הציבורי, הרי שבשילוב השימושים המותרים בתכנית 1116א' ותמ"מ 5 אין כמעט הבדל בין השימושים האפשריים במצב חדש ביחס לשימושים האפשריים במצב קודם. יצוין כי השימושים בתכנית "צ" לדיון מוגן ומעונות סטודנטים כפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 ולכן הם אינם מהווים זכות מוקנית ולא ניתן להגיש תביעה לגביהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, אף אם תיווצר הגדלת נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו אינה משפיעה על הגישה ברכב לחלקת התובעים, וזאת מאחר והגישה לחלקתם מתבצעת דרך כביש הגישה היוצא מרח' זריצקי הפונה לרח' מטילדה גז וממנו למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין מכיוון דרום.

יובהר כי זהו גם מסלול היציאה מחלקתם לרח' לוי אשכול. כביש השרות משמש גם בניינים אחרים בשכונה ומקטין את עומס התנועה.

כמו כן, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את השכונה ולכן רבים מהמשתמשים מגיעים רגלית למבנה הציבור.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

יצוין כי במסגרת ראש הנזק בגין צפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות על הסף טענה זו מכל וכל.

לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק של פגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קובע פגיעה בפרטיות ביחס לדירות הפונות לרח' אקסלרוד בגין אפשרות הגבהת מבנה הציבור מבנין של 3 קומות לבנין של 10 קומות.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

שמאי התובעים לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא הציג את המרחקים בין דירות התובעים למגרש הציבורי וכן לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות הן במצב קודם והן במצב חדש. במצב קודם בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, דהיינו מבנה בן 4.5 קומות. בהתייחס למצב החדש, וככל שנתייחס לאפשרות התיאורטית, שאינה מקובלת עלינו, לבחון את הבנייה בהתעלם מהבנוי בפועל, אזי במצב חדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.

כאמור בפסיקה, על הפגיעה להיות קונקרטית ולא ערטילאית. אך בענייננו, בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הוכחה כל פגיעה, ובטח שלא פגיעה קונקרטית כמתחייב בדיון ולכן התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה המוטל עליהם.

בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות. תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, בין היתר, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר. מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעים אושרה תכנית להקמת בנין בן 9 קומות ואף ניתן היתר בנייה מכוחה לבניין בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות.

לפיכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בחלקת התובעים בגין ראש נזק זה.

אפשרות שימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים

שמאי התובעים ציין בחוות דעתו כי התכנית מאפשרת שימושים למעונות סטודנטים ודיר מוגן. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים. בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים מותרים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מאחר ושימושים אלו במצב חדש אינם שימושים מוקנים והינם כפופים ומותרים בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים:

- על המקרקעין בנויים 2 בניינים המחוברים ביניהם – בניין בכתובת אקסלרוד 2 ובניין בכתובת אקסלרוד 4. בבניין ברח' אקסלרוד 2 בנויים 22 דירות ובבניין ברח' אקסלרוד 4 בנויים 22 דירות, ובסה"כ 44 דירות בשני הבניינים.
- יודגש כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות/תתי חלקות ב-2 הבניינים כאמור אולם הוגשו תביעות רק ביחס לתתי חלקות 4, 7, 8, 13, 15, 19 ו-20 בלבד הממוקמות כולן בבניין שברח' אקסלרוד 4.
- כן יודגש כי לא הוגשה אף תביעה ביחס לתתי חלקות/דירות בבניין שברח' אקסלרוד 2.
- יובהר כי מתוך 44 הדירות במקרקעין (בשני הבניינים הבנויים על המקרקעין כאמור - אקסלרוד 2 ואקסלרוד 4), הוגשה תביעה ביחס ל-7 דירות בלבד שכולן דירות בבניין ברח' אקסלרוד 4 כאמור.
- לאור האמור, בעלי זכויות האחרים במקרקעין (במועד הרלוונטי), היינו, כל בעלי הזכויות בבניין ברחוב אקסלרוד 2 ויתר בעלי הזכויות בבניין ברחוב אקסלרוד 4, לא הגישו תביעה לפיצויים משכך, חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לתביעות שהוגשו (כמפורט ברישא חוות דעת זו) שהינן ביחס לתתי חלקות 4, 7, 8, 13, 15, 19 ו-20 בלבד.
- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר באופן מהותי.
- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק תוגש בטופס שבתוספת לתקנות אלו. על התובע מוטלת החובה להגיש את תביעתו (בהתאם לטופס האמור) באופן שמלוא הפרטים הנדרשים בטופס הושלמו על ידו באופן נכון ומדויק.
- דא עקא, מעיון בכתבי התביעה עולה כי בחלקם קיימים פגמים וכי לא הוגשו כנדרש בדין.
- פגם שעולה מכתב תביעתם של התובעים "מיכל כהן ברוטפלד", "דליה שטיימן", "משה אהרונוב" ו"מאיר מרציאנו" הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדין.
- פגם נוסף שעולה מכתב תביעתם של התובעים "דליה שטיימן" ונאווה ואיתן עמויוף" הינו היעדר ציון כתובת מען.
- מהמקובץ לעיל עולה כי תביעתם הוגשה שלא כנדרש בדין ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.

טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעות הפיצויים הרלוונטיות (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו ביחס לדירות הרלוונטיות) וזאת בשל העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, יש לדחות על הסף את תביעתם של התובעים,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- כמפורט להלן, שהינם בעלי זכויות של מחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד, אולם תביעתם של אותם תובעים מתייחסת למקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בשלמות.
- מעיון בנסח טאבו שצורף לתביעה עולה כי התובעים המפורטים להלן, הינם כאמור בעלי זכויות של מחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), כמפורט להלן:
 - התובע "רם פויארמן" – תת חלקה 4 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "רם פויארמן" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובע "תמיר צ'יגירינסקי" – תת חלקה 7 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "תמיר צ'יגירינסקי" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעת "דליה שטיימן" – תת חלקה 13 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "דליה שטיימן" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובע "משה אהרונוב" – תת חלקה 15 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "משה אהרונוב" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובע "מאיר מרציאנו" – תת חלקה 19 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "מאיר מרציאנו" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - לאור המוצג לעיל, מאחר שהתובעים לעיל אינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), הם אינם יכולים לתבוע ירידת ערך ביחס למקרקעין בשלמות (ביחס לדירות הרלוונטיות) כפי שנעשה בענייננו. משכך, יש להתייחס בתביעה אך ורק לחלקם היחסי של התובעים הנ"ל בזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), היינו למחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד.
 - לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
 - וכן, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 9002-18 מרים חן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (מיום 13.10.2021) במסגרתה נקבע כי במקרים בהם הוגשה תביעה על ידי אחד מבעלי הזכויות בנכס יש לערוך את השומה ביחס לחלקו היחסי של התובע בלבד.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הזכויות של התובעים במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), היינו, מחצית מסכום התביעה (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד.
- בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בו, להלן התייחסות הוועדה המקומית לתביעות הפיצויים שבנדון.

טענת סף – התביעות לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרות ולוקות בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); עניין קסטרו].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים לא מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א)

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18).
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב").
 - כמו כן, יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד גלית אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
 - ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
 - לו זו אף זו, כמפורט להלן, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
 - יוסף כי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נבחנו עסקאות במספר דירות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית צ'. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתבסס על העסקאות הנ"ל, שווי אותן דירות הינו גבוה יותר מהשווי שקבע שמאי התובעים לאותן דירות טרם אישורה של תכנית צ'. מהאמור עולה כי לא נגרמה כל פגיעה בשווי דירות שבמקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית וערכן של הדירות במקרקעין אף עלה.
 - בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעות שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

שגה שמאי התובעים בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק הנטענים

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה כמובא לעיל.
 - התביעות אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדין.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות התובעים.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. **די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.**
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. **כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.**
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאוזכרה בו).
- מובהר כי יש לדחות מכל וכל, כל טענה לפגיעה לכאורה, שלא חושבה פגיעה כלשהי בגינה בחוות דעת שמאי התובעים ו/או לא גובתה בחוות דעת מקצועית כמתחייב בדין ו/או נטענה בעלמא ללא תימוכין, ואין להתייחס לכל טענה לפגיעה לכאורה כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי **אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין** [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שכחלק אינטגרלי מהתפתחות אורבנית טבעית של עיר, ובפרט עיר מרכזית כמו תל אביב, קיים הצורך ליתן מענה ראוי לגידול האוכלוסייה ולגידול בצרכי הציבור הגדלים בהתאמה. ברי כי כל אדם, ובפרט אדם המתגורר בסביבה אורבנית מתפתחת, צריך לצפות להתפתחות טבעית במבני ומוסדות הציבור בסביבתו כמענה ראוי לצרכי הציבור המתפתחים והגדלים בהתאמה לגידול באוכלוסייה ובהתפתחות האורבנית.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- לא זו בלבד, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית מס' 1116 א' נקבעו תכליות מותרות במגרש הציבורי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 6.2 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תוספת השימושים לבנייני ציבור שהותרו מכח תמ"מ 5 כאמור לעיל (חינוך, תרבות וקהילה), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההחלטות לתוספת שטחי שירות (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תכנית הבינוי מיום 11.9.1997 שנערכה למגרש הנדון (אשר מופיעה בתכנית עיצוב מס' 1116 א'/4(5)) שכללה בין היתר בינוי לבית ספר יסודי, חטיבה צעירה, מגרש רזרבי, חצר מרכזית לבית הספר, שטח ספורט, קופת חולים וטיפת חלב, בית כנסת, מתנ"ס-אולם ומתנ"ס לחוגים, אולם ספורט, שצ"פ-גן, חניה תת-קרקעית וחניה עילית ובנוסף מעברים שונים ובה נקבע כי הבינוי יהיה בהתאם לתכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

טענת צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם.
- לא זו בלבד, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יתרה מכך, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); עת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת צפיפות (המוכחשת).
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין כמעט הבדל בין השימושים המותרים במצב הקודם מכח תכניות 116א' 4, 5, ו-7 ותמ"מ 5 לבין השימושים המותרים במצב החדש מכח תכנית צ'. בהקשר זה יוער גם כי, כאמור בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימושים לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך לא ניתן להגיש בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ולכן רבים מגיעים למבני הציבור באופן רגיל. בהתאם לכך, עומס התנועה במצב החדש לא יגדל באופן מהותי (כנטען ע"י שמאי התובעים).
- כמו כן, במסגרת הטענה לפגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת), שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
- גם טענה זו נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל).
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפח תנועה. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפח התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם יגדל נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו לא תשפיע על הגישה ברכב למגרש התובעים, וזאת מאחר שהגישה ברכב למגרש התובעים הינה דרך כביש גישה מרחובות אחרים ושממנו נכנסים למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין. מסלול זה הינו מסלול הכניסה והיציאה למגרש התובעים.
- כאמור לעיל, מטרת המגרש הציבורי הינה לשרת את תושבי השכונה ומשכך, רבים ממשתמשי המגרש הציבורי ומבני הציבור מגיעים אליהם רגלית.
- בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- **ביחס למסמך שצורף בסוף חוות דעת שמאי התובעים, מסמך זה לוקה בפגמים רבים ואינו חוות דעת מומחה ואין לקבלו ככזה.**
- המסמך הנ"ל אינו מוגדר בכותרתו כחוות דעת; אינו ערוך כחוות דעת; אינו חתום; אינו נושא תאריך של מועד כתיבתו; אינו נושא את שמו של עורכו ואינו מפרט מהי השכלתו וניסיונו וכו'.
- מבלי לגרוע מהאמור, ומכך שלא מדובר בחוות דעת כמתחייב בדין ומשכך, יש לדחות טענות התובעים בעניין זה על הסף, וזאת אף לגופו של המסמך. במסמך הנ"ל נטענות טענות בעלמא ללא כל תימוכין וכן, המסמך אינו מציג בחינה מתודולוגית של התנועה במצב הקודם ובמצב החדש כמתחייב ולמעשה, מדובר בגיבוב של אמירות ללא שום בסיס.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המסמך לוקה בפגמים, בין היתר, בהתעלמותו מהבינוי הקיים במגרש הציבורי, המסמך מושתת על הנחות בלתי מבוססות, וכן בהתעלמות מכך ששטחי הציבור המבונים נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ומשכך חלק מהתנועה אל בנייני הציבור מתוכננת להיות רגלית.
- **לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).**

טענת פגיעה בפרטיות

- **יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.**
- **בפתח ההתייחסות לטענה זו יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").**
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, בין היתר, לפי הפסיקה כאמור, ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- **לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.**
- **מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.**
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, היינו, מבנה בן 4.5 קומות.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתייחס לאפשרות התיאורטית לבחינת הבנייה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבנוי בפועל, אשר כלל אינה מקובלת על הוועדה המקומית, אזי במצב התכנוני החדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.
- לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
 - בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות.
 - תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה יבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחן, מן הסתם, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.
 - יתר על כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי, לפי הפסיקה, אין זכות מוקנית לפרטיות, והאמור מקבל משנה תוקף בשל העובדה שבמגרש התובעים בנוי מבנה בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות. כמו כן, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
 - לעניין זה נפנה לדברים שנקבעו בעניין אקירוב כאמור.
 - לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת שימושים למעונות סטודנטים ולדיר מוגן

- שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה השימושים למעונות סטודנטים ולדיר מוגן בתכנית צ' הנם שימושים מוקנים.
- בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותרים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישור, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים אף לא הוכיח כי השימושים הנ"ל הם שימושים "פוגעים" לכאורה וטענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס.
- לאור האמור, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה בייעוד ציבורי עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אקסלרוד נתן מס' 4
8 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עסקינן בתביעות שהוגשו בגין אישור תכנית צ' על ידי הבניינים הסובבים את המגרש הציבורי ב"מתחם אביב". ראשית – כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, על חלק מהתובעים מבוקש מהועדה דחיה על הסף היות והתובעים אינם מופיעים כבעלים בנסח הרישום ואינם הוכיחו את בעלותם במקרקעין הגובלים נכון למועד הקובע. במענה לגופה של תביעה, התובע ביקש ראשי נזק בגין פרטיות צפיפות ומפגעים סביבתיים כדוגמת רעש. לענין המפגעים הסביבתיים לא צורפה כל חוות דעת תומכת. לעניינים הפרטיות והצפיפות, שמאי התובעים לא הסביר ופירט כיצד פרטיות וצפיפות פוגעות בערך המקרקעין. בנוסף, כפי שפורט בחוות דעת השמאית העסקאות שבוצעו במקרקעי הגובלים לא הצביעו כלל על ירידת ערך אלא על עליית שווי. על כן, מבוקש לדחות את כל התביעות בגין תוכנית צ'.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
2022-0022 ב' - 9	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדבר מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונן שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 31/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6630 חלקה: 807

כתובת: רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3

תובעים: שי מוגרבי, קורין עזרא, יעקב גביש, מרדכי דבי, אילנה דבי, צפיר נוסקביץ, אידה ענת, שי רויטמן, עדי רויטמן, ורדה קוברסקי.

תיקים: 2019-08689 - 2019-08682

שמאי התובעים: מוטי מערבי.

פירוט סכום הפיצויים: ₪ 1,608,199

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי מערבי):

- שמאי התובעים טוען לשלושה ראשי נזק שנגרמו לבנין ברח' שרגא פרידמן 3 כדלקמן:
- פגיעה בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס בשיעור של 6% לכל דירה.
 - פגיעה בפרטיות לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 7% עקב אפשרות הקמת מבנה בגובה 10 קומות במקום 3 קומות.
 - פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בשיעור של 1% - 3%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות התובעים בבנין הנמצא ברחוב שרגא פרידמן 3, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:

התייחסות לראש נזק להגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות
 שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס.
 ראשית נציין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
2022-0022 - 9	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין. ראו החלטת ועדת ערר בערר 47/06 אמיר לירן ו - 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין (פורסם בנבו, 12.7.2007)

עצם הגדלת נפח התנועה אינו ראש נזק שבגינו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת מאחר והגדלת נפח התנועה אינה משנה מתכונותיהן של המקרקעין, לא שונו זכויות הבניה בחלקת התובעים ולא נגרעו ממנה שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הסביר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

בהתייחס לטענת שמאי התובעים כי תכנית "צ" הרחיבה את השימושים במגרש הציבורי, הרי שבשילוב השימושים המותרים בתכנית 1116א' ותמ"מ 5 אין כמעט הבדל בין השימושים האפשריים במצב חדש ביחס לשימושים האפשריים במצב קודם. יצוין כי השימושים בתכנית "צ" לדיר מוגן ומעונות סטודנטים כפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 ולכן הם אינם מהווים זכות מוקנית ולא ניתן להגיש תביעה לגביהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, אף אם תיווצר הגדלת נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו אינה משפיעה על הגישה ברכב לחלקת התובעים, וזאת מאחר והגישה ברכב לחלקתם מתבצעת דרך כביש הגישה היוצא מרח' רודנסקי שמואל הפונה לרח' ארסטידס דה סוזה מנדס וממנו למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין מכיוון צפון.

יובהר כי זהו גם מסלול היציאה מחלקתם לרח' לוי אשכול. כביש השרות משמש גם בניינים אחרים בשכונה ומקטין את עומס התנועה.

כמו כן, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את השכונה ולכן רבים מהמשתמשים מגיעים רגלית למבנה הציבור.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

יצוין כי במסגרת ראש הנזק בגין צפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות על הסף טענה זו מכל וכל.

לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק של פגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קובע פגיעה בפרטיות ביחס לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן בגין אפשרות הגבהת מבנה הציבור מבנין של 3 קומות לבנין של 10 קומות.

התוכן - צ' - רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3 דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ	מס' החלטה 27/07/2022 9 - 0022-222' - 9

שמאי התובעים לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא הציג את המרחקים בין דירות התובעים למגרש הציבורי וכן לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות הן במצב קודם והן במצב חדש. במצב קודם בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, דהיינו מבנה בן 4.5 קומות. בהתייחס למצב החדש, וככל שנתייחס לאפשרות התיאורטית, שאינה מקובלת עלינו, לבחון את הבנייה בהתעלם מהבנוי בפועל, אזי במצב חדש בהתבסס על זכויות הבניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכנית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד. כאמור בפסיקה, על הפגיעה להיות קונקרטית ולא ערטילאית. אך בענייננו, בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הוכחה כל פגיעה, ובטח שלא פגיעה קונקרטית כמתחייב בדיון ולכן התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה המוטל עליהם.

בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות. תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, בין היתר, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.

מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעים אושרה תכנית להקמת בנין בן 9 קומות ואף ניתן היתר בנייה מכוחה לבניין בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות.

לפיכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בחלקת התובעים בגין ראש נזק זה.

ההתייחסות לראש נזק פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעים קבע פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לרח' שרגא פרידמן אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה. כמו כן, ככלל טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעים אינו מתבסס על חוות דעת, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם.

מבלי לגרוע מהאמור, לפי הפסיקה, על שמאי התובעים להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, שמאי התובעים לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכחת הפגיעה הנטענת כאמור..

לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

אפשרות שימושים לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים

שמאי התובעים ציין בחוות דעתו כי התכנית מאפשרת שימושים למעונות סטודנטים ודיוור מוגן.

שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים.

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מאחר ושימושים אלו במצב חדש אינם שימושים מוקנים והינם כפופים ומותנים בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ"ח-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
 - במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.
- בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ואיציק קדושים:

- יודגש כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות בבניין הבנוי על המקרקעין אולם הוגשו תביעות רק ביחס לחלק מהדירות בבניין כאמור.
- יובהר כי מתוך 27 הדירות במקרקעין (לפי הטבלה שבחוות דעת שמאי התובעים), הוגשו תביעות ביחס לכשליש מהדירות בלבד (בהתאם ובכפוף לאמור בחוות דעת זו).
- לאור האמור, בעלי זכויות האחרים במקרקעין (במועד הרלוונטי), לא הגישו תביעה לפיצויים משכך, חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לתביעות שהוגשו (כמפורט ברישא חוות דעת זו).
- יצוין כי ביחס למקרקעין התקבלו אצל הוועדה המקומית 3 תביעות נוספות אשר הוגשו באיחור לאחר המועד האחרון לפי הדין להגשת תביעת פיצויים בגין תכנית צ'. 3 התביעות הנ"ל נדחו על הסף מחמת התיישנות ונשלחו מכתבי דחייה על הסף לתובעים שהגישו את התביעות הנ"ל ולא הוגש ערר בגין דחייתם.
- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא הוכחה זכותם של התובעים להגשת התביעות במועד הקובע.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.
- דא עקא, לתביעה לא צורפו מסמכים כמתחייב בדין, בין היתר, נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על זכותם הקניינית של התובעים, במועד הקובע.
- התובעת "אידה ענת", כלל אינה רשומה בנסח הטאבו של המקרקעין (אשר צורף לתביעה), ואף לא רשומה כבעלת זכויות בטבלת פירוט הדירות במקרקעין שבחוות הדעת שמאי התובעים ומשכך יש לדחות תביעתה על הסף. מבלי לגרוע מהאמור יוער גם פגם נוסף בכתב תביעתה הינו היעדר ציון סכום התביעה כמתחייב בדין.
- בנוסף, יתר התובעים רשומים בנסח הטאבו בהערת אזהרה בלבד כאשר הבעלות במקרקעין רשומה על שם ה"ה פישלר דב ווינטל דן.
- לאור האמור, כלל התובעים לא הוכיחו זכותם להגשת התביעה, ובפרט התובעת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

"אידה ענת", ומשכך יש לדחות את התביעות על הסף.

- מבלי לגרוע מהאמור, התובעים "צפריר נוטקביץ", "שי ועדי רויטמן" ו"ורדה קוברסקי" לא ציינו בתביעתם את סכום התביעה כמתחייב בדיון.
- פגם נוסף בכתב תביעתם של התובעים "צפריר נוטקביץ" ו"ורדה קוברסקי" הינו היעדר זיהוי ספציפי של הנכס בגינו הוגש כתב התביעה כמתחייב בדיון (בכתב תביעתה של התובעת "ורדה קוברסקי כלל לא צוינה כתובת).
- בנוסף לכך, התובעת "ורדה קוברסקי" לא רשומה כבעלת זכויות בטבלת פירוט הדירות במקרקעין שבחוות הדעת שמאי התובעים.
- מכל המקובץ לעיל עולה כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין וכן, תביעתם הוגשה שלא כנדרש בדיון ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.

טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעות הפיצויים הרלוונטיות (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו ביחס לדירות הרלוונטיות) וזאת בשל העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, יש לדחות על הסף את תביעתם של חלק מהתובעים, כמפורט להלן, שהינם בעלי זכויות לכאורה (ככל שיוכח) של חלק מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד, אולם תביעתם של אותם תובעים מתייחסת למקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בשלמות.
- מעיון בנסח טאבו שצורף לתביעה עולה כי הערות האזהרה הרשומות בנסח טאבו לטובת התובעים – "שי מוגרבי", "עזרא קורין" ו"צפריר נוטקביץ", אינן רשומות על שם בלבד אלא רשומות גם לטובת אדם אחר יחד עם התובעים הנ"ל (ביחס לדירות הרלוונטיות), כמפורט להלן:
- התובע "שי מוגרבי" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "שי מוגרבי" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "עזרא קורין" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "עזרא קורין" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "צפריר נוטקביץ" – בהתאם לנסח טאבו, לטובת התובע "צפריר נוטקביץ" רשומה הערת האזהרה על הזכויות בנכס הרלוונטי (לכאורה) בצוותא עם אדם נוסף (באותה הערת אזהרה), בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
95007/16 - 9	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- לאור המוצג לעיל, מאחר שהתובעים לעיל אינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין **לכאורה** (ביחס לדירות הרלוונטיות), הם אינם יכולים לתבוע ירידת ערך ביחס במקרקעין בשלמות (ביחס לדירות הרלוונטיות) כפי שנעשה בענייננו. משכך, יש להתייחס בתביעה אך ורק לחלקם היחסי של התובעים הנ"ל בזכויות במקרקעין **לכאורה** (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 **לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: **"עניין חכמי"**).
- וכן, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 9002-04-18 **מרים חן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** – יפו (מיום 13.10.2021) במסגרתה נקבע כי במקרים בהם הוגשה תביעה על ידי אחד מבעלי הזכויות בנכס יש לערוך את השומה ביחס לחלקו היחסי של התובע בלבד.
- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הזכויות של התובעים במקרקעין **לכאורה** (ביחס לדירות הרלוונטיות).
- בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בו, להלן התייחסות הוועדה המקומית **לתביעות הפיצויים שבנדון**.

טענת סף – התביעות לרבות חוות דעת שמאית התובעים חסרות ולוקות בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותן

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 **מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'** (פורסם בנבו, 15.3.2004); **עניין קסטרו**].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים לא מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון **בניית חניה ציבורית תת**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-22	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).

- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב").
- כמו כן, יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד גלית אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- לו זו אף זו, כמפורט להלן, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
- יוסף כי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נבחנו עסקאות במספר דירות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית צ'. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתבסס על העסקאות הנ"ל, שווי אותן דירות הינו גבוה יותר מהשווי שקבע שמאי התובעים לאותן דירות טרם אישורה של תכנית צ'. מהאמור עולה כי לא נגרמה כל פגיעה בשווי דירות שבמקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית וערכן של הדירות במקרקעין אף עלה.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעות שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

שגה שמאי התובעים בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק הנטענים

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה.
- התביעות אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדיון.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות התובעים.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאזכרה בו).
- מובהר כי יש לדחות מכל וכל, כל טענה לפגיעה לכאורה, שלא חושבה פגיעה כלשהי בגינה בחוות דעת שמאי התובעים ו/או לא גובתה בחוות דעת מקצועית כמתחייב בדיון ו/או נטענה בעלמא ללא תימוכין, ואין להתייחס לכל טענה לפגיעה לכאורה כאמור.
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
90022-022 - 9	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שכחלק אינטגרלי מהתפתחות אורבנית טבעית של עיר, ובפרט עיר מרכזית כמו תל אביב, קיים הצורך ליתן מענה ראוי לגידול האוכלוסייה ולגידול בצרכי הציבור הגדלים בהתאמה. ברי כי כל אדם, ובפרט אדם המתגורר בסביבה אורבנית מתפתחת, צריך לצפות להתפתחות טבעית במבני ומוסדות הציבור בסביבתו כמענה ראוי לצרכי הציבור המתפתחים והגדלים בהתאמה לגידול באוכלוסייה ובהתפתחות האורבנית.
- לא זו בלבד, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות תכנוניות במצב הקודם, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית מס' 1116 א' נקבעו תכליות מותרות במגרש הציבורי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 6.2 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תוספת השימושים לבנייני ציבור שהותרו מכח תמ"מ 5 כאמור לעיל (חינוך, תרבות וקהילה), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההחלטות לתוספת שטחי שירות (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תכנית הבינוי מיום 11.9.1997 שנערכה למגרש הנדון (אשר מופיעה בתכנית עיצוב מס' 1116 א'/4/5) שכללה בין היתר בינוי לבית ספר יסודי, חטיבה צעירה, מגרש רזרבי, חצר מרכזית לבית הספר, שטח ספורט, קופת חולים וטיפת חלב, בית כנסת, מתנ"ס-אולם ומתנ"ס לחוגים, אולם ספורט, שצ"פ-גן, חניה תת-קרקעית וחניה עילית ובנוסף מעברים שונים ובה נקבע כי הבינוי יהיה בהתאם לתכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

טענת צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם.

- לא זו בלבד, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יתרה מכך, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת צפיפות (המוכחשת).
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין כמעט הבדל בין השימושים המותרים במצב הקודם מכח תכניות 116א' 4, 5, ו-7 ותמ"מ 5 לבין השימושים המותרים במצב החדש מכח תכנית צ'. בהקשר זה יוער גם כי, כאמור בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימושים לדירור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך לא ניתן להגיש בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ולכן רבים מגיעים למבני הציבור באופן רגלי. בהתאם לכך, עומס התנועה במצב החדש לא יגדל באופן מהותי (כנטען ע"י שמאי התובעים).
- כמו כן, במסגרת הטענה לפגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת), שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
- גם טענה זו נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל).
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפח תנועה. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפח התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-22	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- אף אם יגדל נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו לא תשפיע על הגישה ברכב למגרש התובעים, וזאת מאחר שהגישה ברכב למגרש התובעים הינה דרך כביש גישה מרחובות אחרים ושממנו נכנסים למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין. מסלול זה הינו מסלול הכניסה והיציאה למגרש התובעים.
- כאמור לעיל, מטרת המגרש הציבורי הינה לשרת את תושבי השכונה ומשכך, רבים ממשתמשי המגרש הציבורי ומבני הציבור מגיעים אליהם רגלית.
- בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב **ולצירי התנועה לרכב פרטי** ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.
- ביחס למסמך שצורף בסוף חוות דעת שמאי התובעים, **מסמך זה לוקה בפגמים רבים ואינו חוות דעת מומחה ואין לקבלו ככזה.**
- המסמך הנ"ל אינו מוגדר בכותרתו כחוות דעת; אינו ערוך כחוות דעת; אינו חתום; אינו נושא תאריך של מועד כתיבתו; אינו נושא את שמו של עורכו ואינו מפרט מהי השכלתו וניסיונו וכו'.
- מבלי לגרוע מהאמור, ומכך שלא מדובר בחוות דעת כמתחייב בדיון ומשכך, יש לדחות טענות התובעים בעניין זה על הסף, וזאת אף לגופו של המסמך. במסמך הנ"ל נטענות טענות בעלמא ללא כל תימוכין וכן, המסמך אינו מציג בחינה מתודולוגית של התנועה במצב הקודם ובמצב החדש כמתחייב ולמעשה, מדובר בגיבוב של אמירות ללא שום בסיס.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המסמך לוקה בפגמים, בין היתר, בהתעלמותו מהבינוי הקיים במגרש הציבורי, המסמך מושתת על הנחות בלתי מבוססות, וכן בהתעלמות מכך ששטחי הציבור המבונים נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ומשכך חלק מהתנועה אל בנייני הציבור מתוכננת להיות רגלית.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).**

טענת פגיעה בפרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענה זו יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, בין היתר, לפי הפסיקה כאמור, ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
90022-0022 - 9	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- **לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.**
- **מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.**
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, היינו, מבנה בן 4.5 קומות.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתייחס לאפשרות התיאורטית לבחינת הבנייה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבנוי בפועל, אשר כלל אינה מקובלת על הוועדה המקומית, אזי במצב התכנוני החדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.
- לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
- בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות.
- תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה יבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, מן הסתם, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.
- יתר על כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי, לפי הפסיקה, אין זכות מוקנית לפרטיות, והאמור מקבל משנה תוקף בשל העובדה שבמגרש התובעים בנוי מבנה בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות. כמו כן, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
- לעניין זה נפנה לדברים שנקבעו בעניין אקירוב כאמור.
- **לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).**

טענת הצללה

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים לפגיעה בגין הצללה.
- בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין הצללה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס מסוים.
- יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר, עו"ד גילת אייל בערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015).
- עוד נפנה לערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020) (להלן: "עניין קסטרו").

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

[ראו גם עניין חכמי וכן, החלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 95006-16 עזבון המנוח שלמה נודל יורשיו לפי צו ירושה פנחס נודל ופוש חווה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו (פורסם בנבו, 13.6.2008).

- דא עקא, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הצללה בעלמא מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס למקרקעין שבענייננו על ידי חוות דעת מומחה מקצועי מתאים כמתחייב בפסיקה.
- מכאן, שיש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה בהיעדר הצגת חוות דעת מומחה מתאימה ביחס למקרקעין שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- יתרה מזו, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחשת מכל וכל).

טענת שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן

- שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה השימושים למעונות סטודנטים ולדיור מוגן בתכנית צ' הנם שימושים מוקנים.
- בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותרים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים אף לא הוכיח כי השימושים הנ"ל הם שימושים "פוגעים" לכאורה וטענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס.
- לאור האמור, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה ביעוד ציבורי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 2022-0022	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב ועו"ד איציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2022-0022 מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב אשכול לוי מס' 98 / שרגא פרידמן 3
9 - 0022-222	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

עסקינן בתביעות שהוגשו בגין אישור תכנית צ' על ידי הבניינים הסובבים את המגרש הציבורי ב"מתחם אביב". ראשית – כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, על חלק מהתובעים מבוקש מהועדה דחיה על הסף היות והתובעים אינם מופיעים כבעלים בנסח הרישום ואינם הוכיחו את בעלותם במקרקעין הגובלים נכון למועד הקובע. במענה לגופה של תביעה, התובע ביקש ראשי נזק בגין פרטיות צפיפות ומפגעים סביבתיים כדוגמת רעש. לענין המפגעים הסביבתיים לא צורפה כל חוות דעת תומכת. לעניינים הפרטיות והצפיפות, שמאי התובעים לא הסביר ופירט כיצד פרטיות וצפיפות פוגעות בערך המקרקעין. בנוסף, כפי שפורט בחוות דעת השמאית העסקאות שבוצעו במקרקעי הגובלים לא הצביעו כלל על ירידת ערך אלא על עליית שווי. על כן, מבוקש לדחות את כל התביעות בגין תוכנית צ'.

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב ועו"ד איציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדפוס מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ואיציק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 31/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי הנכס התובע: גוש: 6886 חלקה: 41

כתובת: רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20

תובעים: יוסף רוגוזינסקי, מרינה מיכאלי, מורן גרין, רחל נדבי (5 תביעות בגין 5 דירות), דניאל שפר, ציפי הכהן, כהן שושנה, אריאל ורשבסקי, ענת קופר, טביבי ניסן וטביבי פנינה, חנה טייטלבוים, עדי מיטלמן, סלושצ'נסקי אולג (9 תביעות בגין 9 דירות), כרמית לבנון צביון, דנה ברזילי, שירלי נחשון, ז'בנר צבי, חי גדעון, רונלד הירשנזון, בן ריבלין, נעמה גלברג קורנבלום, בקר רוני, שלי צדקה, לוי רשל, הרפז ישראל.

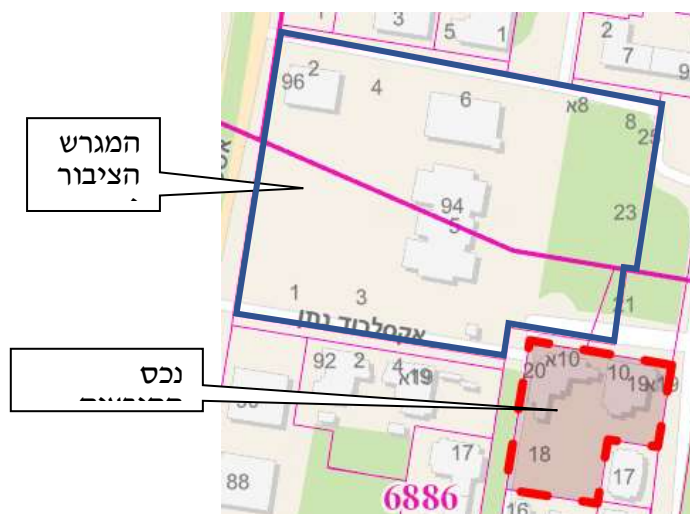
תיק. 2019-08806

שמאי התובעים: מוטי מערבי.

פירוט סכום הפיצויים: 9,363,957 ₪

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מוטי מערבי):

- שמאי התובעים טוען לשני ראשי נזק שנגרמו לבניינים ברח' אקסלרוד 10 ופרלוק 20 כדלקמן:
- פגיעה בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס בשיעור של 6% לכל דירה.
 - פגיעה בפרטיות לדירות הפונות לרח' אקסלרוד בשיעור של 1% - 7% עקב אפשרות הקמת מבנה בגובה 10 קומות במקום 3 קומות.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות התובעים בבניינים הנמצאים ברחוב אקסלרוד נתן 10 וברח' פרלוק 20, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:

התייחסות לראש נזק להגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות
 שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הרחבת השימושים בהם נדרש בינוי בהיקף חריג (זכויות בניה, גובה, תכנית) והגדלת הצפיפות וזכויות הבניה אשר יגרמו לבעיות תחבורתיות של תנועה וחניה בסביבת הנכס.

ראשית נציין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך. בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין. ראו החלטת ועדת ערר בערר 47/06 אמיר לירן ו- 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין (פורסם בנבו, 12.7.2007).
 עצם הגדלת נפח התנועה אינו ראש נזק שבגינו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת מאחר והגדלת נפח התנועה אינה משנה מתכונותיהן של המקרקעין, לא

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

שונו זכויות הבניה בחלקת התובעים ולא נגרעו ממנה שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הסביר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

בהתייחס לטענת שמאי התובעים כי תכנית "צ" הרחיבה את השימושים במגרש הציבורי, הרי שבשילוב השימושים המותרים בתכנית 116א' ותמ"מ 5 אין הבדל בין השימושים האפשריים במצב חדש ביחס לשימושים האפשריים במצב קודם. יצוין כי השימושים בתכנית "צ" לדיוור מוגן ומעונות סטודנטים כפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 ולכן הם אינם מהווים זכות מוקנית ולא ניתן להגיש תביעה לגביהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, בשכונה קיים כביש שרות המקביל לרח' לוי אשכול המהווה את כביש הגישה למספר בניינים בשכונה, אשר מקטין את נפח התנועה ולכן אין כל ודאות שתוספת שטח לפי תכנית "צ" תגרום לעומס תנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל). לדוגמא הגישה לבניינים ברח' אקסלרוד 2 ו-4, מתבצעת דרך כביש הגישה היוצא מרח' זריצקי הפונה לרח' מטילדה גז וממנו למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין מכיוון דרום.

יובהר כי זהו גם מסלול היציאה מחלקתם לרח' לוי אשכול.

כביש השרות משמש גם בניינים אחרים בשכונה ומקטין את עומס התנועה.

כמו כן, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את השכונה ולכן רבים מהמשתמשים מגיעים רגלית למבנה הציבור.

בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

יצוין כי במסגרת ראש הנזק בגין צפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתו לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות על הסף טענה זו מכל וכל.

לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק של פגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קובע פגיעה בפרטיות ביחס לדירות הפונות לרח' אקסלרוד בגין אפשרות הגבהת מבנה הציבור מבנין של 3 קומות לבנין של 10 קומות.

שמאי התובעים לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעים בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית) ואף לא הציג את המרחקים בין דירות התובעים למגרש הציבורי וכן לא נימק כיצד קבע את שיעור הפגיעה. שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות הן במצב קודם והן במצב חדש. במצב קודם בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, דהיינו מבנה בן 4.5 קומות. בהתייחס למצב החדש, וככל שנתייחס לאפשרות התיאורטית, שאינה מקובלת עלינו, לבחון את הבנייה בהתעלם מהבנוי בפועל, אזי במצב חדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.

כאמור בפסיקה, על הפגיעה להיות קונקרטית ולא ערטילאית. אך בענייננו, בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הוכחה כל פגיעה, ובטח שלא פגיעה קונקרטית כמתחייב בדין ולכן התובעים לא עמדו בנטל הוכחת הפגיעה המוטל עליהם.

בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות. תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, בין היתר, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר. מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעים אושרה תכנית להקמת בנין בן 9 קומות ואף ניתן היתר בנייה מכוחה לבניין בן 9 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות.

לפיכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות בחלקת התובעים בגין ראש נזק זה.

אפשרות שימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים

שמאי התובעים ציין בחוות דעתו כי התכנית מאפשרת שימושים למעונות סטודנטים ודיר מוגן. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים. בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים מותרים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מאחר ושימושים אלו במצב חדש אינם שימושים מוקנים והינם כפופים ומותרים בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ואיציק קדושים:

- על המקרקעין בנויים 3 בניינים המחוברים ביניהם – בניין בכתובת אקסלרוד 10, בניין בכתובת פרלוק 18 ובניין בכתובת פרלוק 20. בבניין ברח' אקסלרוד 10 בנויים 23 דירות, בבניין ברח' פרלוק 18 בנויים 23 דירות ובבניין ברח' פרלוק 20 בנויים 26 דירות, ובסה"כ 72 דירות בשלושת הבניינים.
- יודגש כי בחוות דעת שמאי התובעים חושבה פגיעה לכאורה לכלל הדירות/תתי החלקות ב-3 הבניינים כאמור אולם הוגשו תביעות רק ביחס לדירות/תתי חלקות בבניין ברח' אקסלרוד 10 ובבניין ברח' פרלוק 20 בלבד.
- כן יודגש כי לא הוגשה אף תביעה ביחס לתתי חלקות/דירות בבניין שברח' פרלוק 18.
- יובהר כי מתוך 72 הדירות במקרקעין (בשלושת הבניינים הבנויים על המקרקעין כאמור - אקסלרוד 10, פרלוק 18 ופרלוק 20), הוגשה תביעה ביחס ל-37 דירות בלבד (כמחצית מסך הדירות במקרקעין).
- לאור האמור, בעלי זכויות האחרים במקרקעין (במועד הרלוונטי), היינו, כל בעלי הזכויות בבניין ברחוב פרלוק 18 ויתר בעלי הזכויות בבניין ברחוב אקסלרוד 10 ובבניין ברחוב פרלוק 20, לא הגישו תביעה לפיצויים משכך, חוות דעת זו מתייחסת אך ורק לתביעות שהוגשו (כמפורט ברישא חוות דעת זו) בלבד.
- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעות הפיצויים לוקות בחסר ובפגמים באופן מהותי.
- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק תוגש בטופס שבתוספת לתקנות אלו. על התובע מוטלת החובה להגיש את תביעתו (בהתאם לטופס האמור) באופן שמלוא הפרטים הנדרשים בטופס הושלמו על ידו באופן נכון ומדויק.
- דא עקא, ביחס לחלק מהתובעים, לתביעה לא צורפו מסמכים כמתחייב בדיון, בין היתר, נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על זכותם הקניינית של אותם תובעים, במועד הקובע, כמפורט להלן.
- כמו כן, מעיון בכתבי התביעה עולה כי בחלק מהתביעות קיימים פגמים וכי לא הוגשו כנדרש בדיון.
- מעיון בכתבי תביעה ובנסח רישום המקרקעין שצורף להן, עולה כי:
- התובעת "מורן גרין" – תת חלקה 32 – התובעת רשומה בנסח הרישום שצורף לתביעה כבעלת זכויות במקרקעין לאחר המועד הקובע ומשכך, יש לדחות את תביעתה על הסף. כמו כן, קיימת אי התאמה בין מס' ת.ז. בכתב התביעה לעומת מס' ת.ז. שמופיע לצד שמה של התובעת בנסח הרישום. בנוסף, התובעת לא רשומה כבעלת זכויות בטבלת פירוט הדירות במקרקעין שבחוות דעת שמאי התובעים.
- התובעת "כהן שושנה" – תת חלקה 41 – התובעת רשומה בנסח הרישום שצורף לתביעה כבעלת זכויות במקרקעין לאחר המועד הקובע ומשכך, יש לדחות את תביעתה על הסף. כמו כן, התובעת לא רשומה כבעלת זכויות בטבלת פירוט הדירות במקרקעין שבחוות דעת שמאי התובעים.
- התובע "סולושצ'נסקי אולג" – ביחס לתתי חלקות 4, 7, 8, 11, 17, 19 – התובע רשום בנסח הרישום שצורף לתביעה כבעל זכויות במקרקעין לאחר המועד הקובע

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- ומשכך, יש לדחות את תביעתו על הסף. כמו כן, ביחס לתתי חלקות 10, 13, 20 - קיימת אי התאמה בין מס' ת.ז./דרכון בכתב התביעה לעומת מס' ת.ז./דרכון שמופיע בנסח הרישום.
- התובעת "לוי רשל" – תת חלקה 49 - רשומה בנסח הרישום כבעלת זכויות במקרקעין לאחר המועד הקובע ומשכך, יש לדחות את תביעתה על הסף. כמו כן, כעולה מנסח הרישום שצורף לתביעה, על המקרקעין רשומות 2 הערות בדבר מינוי אפוטרופוס על זכויותיה (שנרשמו במסגרת 2 תיקי בית משפט לענייני משפחה). משכך, נראה כי התביעה לא הוגשה על ידי האדם המוסמך להגישה על פי דין.
 - התובעת "כרמית לבנון צביון" – תת חלקה 23 – התובעת אינה רשומה בנסח הרישום שצורף לתביעה כבעלת זכויות במקרקעין אלא רשומה לטובתה הערת אזהרה בלבד. התובעת לא הוכיחה את זכותה במקרקעין במועד הקובע, כמתחייב על פי דין ומשכך, יש לדחות את תביעתה על הסף.
 - התובעת "נדבי רחל" - ביחס לתתי חלקות 12, 25, 29, 44, 48 – על זכויות הבעלות של התובעת בתתי החלקות הנ"ל רשומות הערות אזהרה לטובת אדם אחר/אנשים אחרים באופן שמטיל ספק בזכות התובעת במקרקעין במועד הקובע. התובעת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה לביסוס זכות במקרקעין המקנה לה זכות תביעה נכון למועד הקובע. בנוסף, פגם נוסף העולה מכתב תביעתה של התובעת ביחס לתת חלקה 12 הינו היעדר ציון סכום התביעה כמתחייב בדין.
 - התובעת "דנה ברזילי" – תת חלקה 21 – על זכויות הבעלות של התובעת רשומה הערת אזהרה לטובת אדם אחר/אנשים אחרים באופן שמטיל ספק בזכות התובעת במקרקעין במועד הקובע. התובעת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה לביסוס זכות במקרקעין המקנה לה זכות תביעה נכון למועד הקובע.
 - התובע "אריאל ורשבסקי" – תת חלקה 26 – קיימת אי התאמה בין מס' ת.ז. בכתב התביעה לעומת מס' ת.ז. שמופיע בנסח הרישום.
 - התובע "בקר רוני" – תת חלקה 43 – קיימת אי התאמה בין מס' ת.ז. בכתב התביעה לעומת מס' ת.ז. שמופיע בנסח הרישום.
 - לאור האמור, התובעים הנ"ל לא הוכיחו זכותם להגשת התביעה, ומשכך יש לדחות את התביעות על הסף.
 - מהמקובץ לעיל עולה כי תביעתם הוגשה שלא כנדרש בדין ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעות הפיצויים הרלוונטיות (המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו ביחס לדירות הרלוונטיות) וזאת בשל העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין לכאורה (ביחס לדירות הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, יש לדחות על הסף את תביעתם של התובעים, כמפורט להלן, שהינם בעלי זכויות של מחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד, אולם תביעתם של אותם תובעים מתייחסת למקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בשלמות.
 - מעיון בנסח טאבו שצורף לתביעה עולה כי התובעים המפורטים להלן, הינם כאמור בעלי זכויות של מחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), כמפורט

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

להלן:

- התובע "יוסף רוגוזינסקי" – תת חלקה 5 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "יוסף רוגוזינסקי" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובעת "מיכאלי מרינה" – תת חלקה 22 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "מיכאלי מרינה" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובעת "מורן גרין" – תת חלקה 32 – מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה של התובע הנ"ל ואף אם יוכח כי התובע הנ"ל היה במועד הקובע בעל הזכויות הרשאי להגיש תביעה לפיצויים על פי דין, בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "מורן גרין" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "דניאל שפר" – תת חלקה 45 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "דניאל שפר" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובעת "ציפי הכהן" – תת חלקה 38 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "ציפי הכהן" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "אריאל ורשבסקי" – תת חלקה 26 – מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה של התובע הנ"ל ואף אם יוכח כי התובע הנ"ל היה במועד הקובע בעל הזכויות הרשאי להגיש תביעה לפיצויים על פי דין, בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "אריאל ורשבסקי" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובעת "חנה טייטלבראום" – תת חלקה 9 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "חנה טייטלבראום" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובעת "עדי מיטלמן" – תת חלקה 1 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "עדי מיטלמן" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- התובע "רונלד הירשנזון" – תת חלקה 42 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "רונלד הירשנזון" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעת "נעמה גלברג קורנבלום" – תת חלקה 47 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "נעמה גלברג קורנבלום" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובעת "לוי רשל" – תת חלקה 49 – מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין היעדר זכות תביעה של התובעת הנ"ל ואף אם יוכח כי התובעת הנ"ל היתה במועד הקובע בעלת הזכויות הרשאית להגיש תביעה לפיצויים על פי דין, בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובעת "לוי רשל" רשומה כבעלת מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס לחלק מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - התובע "הרפז ישראל" – תת חלקה 39 – בהתאם לנסח טאבו שצורף לתביעה, התובע "הרפז ישראל" רשום כבעל מחצית ($\frac{1}{2}$) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מהזכויות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
 - לאור המוצג לעיל, מאחר שהתובעים לעיל אינם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), הם אינם יכולים לתבוע ירידת ערך ביחס למקרקעין בשלמות (ביחס לדירות הרלוונטיות) כפי שנעשה בענייננו. משכך, יש להתייחס בתביעה אך ורק לחלקם היחסי של התובעים הנ"ל בזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), היינו למחצית מהזכויות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד.
 - לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
 - וכן, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 9002-04-18 מרים חן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (מיום 13.10.2021) במסגרתה נקבע כי במקרים בהם הוגשה תביעה על ידי אחד מבעלי הזכויות בנכס יש לערוך את השומה ביחס לחלקו היחסי של התובע בלבד:
 - לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הזכויות של התובעים במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות), היינו, מחצית מסכום התביעה (ביחס לדירות הרלוונטיות) בלבד.
- בכפוף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בו, להלן התייחסות הוועדה המקומית לתביעות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

הפיצויים שבנדון.

טענת סף – התביעות לרבות חוות דעת שמאית התובעים חסרות ולוקות בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**, מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 **מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'** (פורסם בנבו, 15.3.2004); **עניין קסטרו**].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים לא מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון **בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).**
- **לא זו בלבד, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הבנין ברחוב אקסלרוד 10 פונה לחלקה 40 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה בייעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.**
- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: **"עניין חקק"**); ערר (מרכז) 198/16 **חיים ואסנת**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ' - רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18).
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב").
 - כמו כן, יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד גלית אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
 - ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
 - לו זו אף זו, כמפורט להלן, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
 - יוסף כי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נבחנו עסקאות במספר דירות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית צ'. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתבסס על העסקאות הנ"ל, שווי אותן דירות הינו גבוה יותר מהשווי שקבע שמאי התובעים לאותן דירות טרם אישורה של תכנית צ'. מהאמור עולה כי לא נגרמה כל פגיעה בשווי דירות שבמקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית וערכן של הדירות במקרקעין אף עלה.
 - בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחה בפגיעה בשווי של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעות שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתן.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.**
- שגה שמאי התובעים בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק הנטענים**

- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").]

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה.
- התביעות אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדיון.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות התובעים.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. **די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.**
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. **כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.**
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאוזכרה בו).
- מובהר כי יש לדחות מכל וכל, כל טענה לפגיעה לכאורה, שלא חושבה פגיעה כלשהי בגינה בחוות דעת שמאי התובעים ו/או לא גובתה בחוות דעת מקצועית כמתחייב בדיון ו/או נטענה בעלמא ללא תימוכין, ואין להתייחס לכל טענה לפגיעה לכאורה כאמור.
- לא זו בלבד, כאמור לעיל, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **הבנין ברחוב אקסלרוד 10 פונה לחלקה 40 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה ביעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.**
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שכחלק אינטגרלי מהתפתחות אורבנית טבעית של עיר, ובפרט עיר מרכזית כמו תל אביב, קיים הצורך ליתן מענה ראוי לגידול האוכלוסייה ולגידול בצרכי הציבור הגדלים בהתאמה. ברי כי כל אדם, ובפרט אדם המתגורר בסביבה אורבנית מתפתחת, צריך לצפות להתפתחות טבעית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

במבני ומוסדות הציבור בסביבתו כמענה ראוי לצרכי הציבור המתפתחים והגדלים בהתאמה לגידול באוכלוסייה ובהתפתחות האורבנית.

- לא זו בלבד, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית מס' 1116' נקבעו תכליות מותרות במגרש הציבורי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 6.2 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תוספת השימושים לבנייני ציבור שהותרו מכח תמ"מ 5 כאמור לעיל (חינוך, תרבות וקהילה), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההחלטות לתוספת שטחי שירות (כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית), שמאי התובעים לא הביא בחשבון את תכנית הבינוי מיום 11.9.1997 שנערכה למגרש הנדון (אשר מופיעה בתכנית עיצוב מס' 1116/א/4(5)) שכללה בין היתר בינוי לבית ספר יסודי, חטיבה צעירה, מגרש רזרבי, חצר מרכזית לבית הספר, שטח ספורט, קופת חולים וטיפת חלב, בית כנסת, מתנ"ס-אולם ומתנ"ס לחוגים, אולם ספורט, שצ"פ-גן, חניה תת-קרקעית וחניה עילית ובנוסף מעברים שונים ובה נקבע כי הבינוי יהיה בהתאם לתכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

טענות צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני לאשורו והתבסס על מצב תכנוני שגוי דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו את ההחלטות לתוספת שטחי שירות לתכניות במצב הקודם.
- לא זו בלבד, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יתרה מכך, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); עת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי (פורסם בנבו, 7.3.02); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם)

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- **לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת צפיפות (המוכחשת).**
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין כמעט הבדל בין השימושים המותרים במצב הקודם מכח תכניות 116א' 4, 5, ו-7 ותמ"מ 5 לבין השימושים המותרים במצב החדש מכח תכנית צ'. בהקשר זה יוער גם כי, כאמור בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותרים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך לא ניתן להגיש בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מדובר במבנה ציבור שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ולכן רבים מגיעים למבני הציבור באופן רגלי. בהתאם לכך, עומס התנועה במצב החדש לא יגדל באופן מהותי (כנטען ע"י שמאי התובעים).
- כמו כן, במסגרת הטענה לפגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת), שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
- **גם טענה זו נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל).**
- יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- **לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפגיעה בגין הגדלת נפח תנועה. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפח התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.**
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם יגדל נפח התנועה (לשיטתו של שמאי התובעים, המוכחשת מכל וכל), הרי שזו לא תשפיע על הגישה ברכב למגרש התובעים, וזאת מאחר שהגישה ברכב למגרש התובעים הינה דרך כביש גישה מרחובות אחרים ושממנו נכנסים למרתף החניה המשותף ו/או לחצר הבניין. מסלול זה הינו מסלול הכניסה והיציאה למגרש התובעים.
- כאמור לעיל, מטרת המגרש הציבורי הינה לשרת את תושבי השכונה ומשכך, רבים ממשתמשי המגרש הציבורי ומבני הציבור מגיעים אליהם רגלית.
- בנוסף, בהוראות תכנית "צ" נקבע כי אחד התנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

הינו אישור תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, התייחסות למרקם הסובב **ולצירי התנועה לרכב פרטי** ולתנועה לא ממונעת. כן נקבע בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית צ' כי במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי. דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.

- ביחס למסמך שצורף בסוף חוות דעת שמאי התובעים, **מסמך זה לוקה בפגמים רבים ואינו חוות דעת מומחה ואין לקבלו ככזה.**
- המסמך הנ"ל אינו מוגדר בכותרתו כחוות דעת; אינו ערוך כחוות דעת; אינו חתום; אינו נושא תאריך של מועד כתיבתו; אינו נושא את שמו של עורכו ואינו מפרט מהי השכלתו וניסיונו וכו'.
- מבלי לגרוע מהאמור, ומכך שלא מדובר בחוות דעת כמתחייב בדיון ומשכך, יש לדחות טענות התובעים בעניין זה על הסף, וזאת אף לגופו של המסמך. במסמך הנ"ל נטענות טענות בעלמא ללא כל תימוכין וכן, המסמך אינו מציג בחינה מתודולוגית של התנועה במצב הקודם ובמצב החדש כמתחייב ולמעשה, מדובר בגיבוב של אמירות ללא שום בסיס.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המסמך לוקה בפגמים, בין היתר, בהתעלמותו מהבינוי הקיים במגרש הציבורי, המסמך מושתת על הנחות בלתי מבוססות, וכן בהתעלמות מכך ששטחי הציבור המבונים נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ומשכך חלק מהתנועה אל בנייני הציבור מתוכננת להיות רגלית.
- לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת פגיעה בפרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענה זו יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, בין היתר, לפי הפסיקה כאמור, ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב הפרטיות כאמור.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ' - רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

התכנוני.

- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכן מתקנים על הגג, היינו, מבנה בן 4.5 קומות.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתייחס לאפשרות התיאורטית לבחינת הבנייה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבנוי בפועל, אשר כלל אינה מקובלת על הוועדה המקומית, אזי במצב התכנוני החדש בהתבסס על זכויות בניה של 400% (עיקרי ושרות) ותכסית של 60%, מספר הקומות הנדרש לניצול מלוא זכויות הבניה הינו 6.67 קומות, דהיינו תוספת של שתי קומות בלבד.
- לפי הפסיקה, על התובע להוכיח פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. אולם, בענייננו, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להוכחת הפגיעה הנטענת לכאורה. בהקשר זה יוער כי אמנם תכנית צ' מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 10 קומות אולם, בענייננו ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בפחות קומות.
- תכנית צ' חלה על כל שטח העיר ומשכך נקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הציבורי הנדון הוא אישור תכנית עיצוב אשר במסגרתה ייבחן גם מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה ובכלל זה, יבחנו, מן הסתם, גם גובה המבנה וגם האפשרות לבנייה בפחות קומות אשר עלותה לקופה הציבורית נמוכה יותר.
- יתר על כן, יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **הבנין ברחוב אקסלרוד 10 פונה לחלקה 40 (שאינה חלק מהמגרש הציבורי) שהינה ביעוד שטח ציבורי פתוח ולא למבני ציבור ותכנית צ' אינה חלה עליה ומשכך לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות ביחס לבנין זה.**
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי, לפי הפסיקה, אין זכות מוקנית לפרטיות, והאמור מקבל משנה תוקף בשל העובדה שבמגרש התובעים בנויים מבנים בני 9-10 קומות ובנוסף, מעל גג הבניין קיימת קומה טכנית למתקנים ומערכות. כמו כן, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו.
- לעניין זה נפנה לדברים שנקבעו בעניין אקירוב כאמור.
- **לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).**

טענת שימושים למעונות סטודנטים ודירור מוגן

- שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה השימושים למעונות סטודנטים ולדירור מוגן בתכנית צ' הנם שימושים מוקנים.
- בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדירור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים אף לא הוכיח כי השימושים הנ"ל הם שימושים "פוגעים" לכאורה וטענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס.
- **לאור האמור, יש לדחות טענה זו מכל וכל.**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

קרבה למגרש הציבורי

- נבהיר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי נשוא התביעה היה בייעוד ציבורי עם מגוון מאוד רחב של שימושים וזכויות כמפורט לעיל בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	צ'-רחוב נתן אקסלרוד 10 ומשה פרלוק 20
1022-0022 - 10	דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב ועו"ד איציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

עסקינן בתביעות שהוגשו בגין אישור תכנית צ' על ידי הבניינים הסובבים את המגרש הציבורי ב"מתחם אביב". ראשית – כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, על חלק מהתובעים מבוקש מהוועדה דחיה על הסף היות והתובעים אינם מופיעים כבעלים בנסח הרישום ואינם הוכיחו את בעלותם במקרקעין הגובלים נכון למועד הקובע. במענה לגופה של תביעה, התובע ביקש ראשי נזק בגין פרטיות צפיפות ומפגעים סביבתיים כדוגמת רעש. לענין המפגעים הסביבתיים לא צורפה כל חוות דעת תומכת. לעניינים הפרטיות והצפיפות, שמאי התובעים לא הסביר ופירט כיצד פרטיות וצפיפות פוגעות בערך המקרקעין. בנוסף, כפי שפורט בחוות דעת השמאית העסקאות שבוצעו במקרקעי הגובלים לא הצביעו כלל על ירידת ערך אלא על עליית שווי. על כן, מבוקש לדחות את כל התביעות בגין תוכנית צ'.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות עו"ד אירית יומטוב ועו"ד איציק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א' - שדרות עמנואל הרומי מס' 18
11 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 210

כתובת: שד' עמנואל הרומי מס' 18

שם התובע: פלד מיכאל ותמר

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

550,000 ב"ח

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - שדרות עמנואל הרומי מס' 18
11 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר

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

הקדמה

התובעים הינם החוכרים לדורות הרשומים של מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 210 בגוש 6214 ברחוב עמנואל הרומי 18 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). לטענת התובעים – זו לא נתמכה באסמכתאות הנדרשות - נכסם נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

מעיון בתביעת התובעים עולה כי חסרים פרטיים ו/או מסמכים מהותיים לצורך הוכחת הנטען בה ובכלל זה, מסמכים שיש בהם כדי ללמד על כך שמדובר בנכס הממוקם בקומה העליונה כנטען בס' 4.2 לשומה מטעם התובעים, ולכן, נשלחו ביום 1.8.2021 וב- 14.11.2021 מכתבים לשמאי ו/או ב"כ בתובעים ובמסגרתו נדרשו התובעים, ככל שהם עומדים על תביעתם, להמציא את המסמכים הדרושים לרבות חוזה חכירה חתום של התובעים כמו גם תשריט ותקנון שצורף לו (ככל שצורפו), וכן כל מסמך ו/או רישום רלוונטי נוסף.

ביום 2.1.2022 הועבר למשרד הח"מ הסכם המכר במסגרתו רכשו התובעים את זכויותיהם במקרקעין, אלא שהסכם המכר שהועבר אינו מבסס את תביעתם התובעים שעה שהוא אינו כולל את האסמכתאות הנדרשות להוכחת עילת התביעה – מיקום הדירה בקומה העליונה.

לפיכך, עד למועד כתיבת שורות אלו טרם הומצאו המסמכים הנדרשים, ומכאן שדין התביעה להידחות על הסף, הכול כמפורט להלן.

התייחסות לתביעה והנימוקים לדחייתה על הסף

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

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

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

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

טענה זו מבוססת על הוראות תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות – ורא' סעיף 9(א) רישא לתכנית ג'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - שדרות עמנואל הרומי מס' 18
11 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה
העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה
אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים
הבאים:

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

בנוסף, גם בתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 נקבע כי: "תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת"

דא עקא, כאמור, בענייננו לא הומצאו המסמכים הנדרשים להוכחת עצם היות דירתם של התובעים בקומה העליונה ומכאן שלא הוכח כי הזכויות מכוח תכנית ג' מוקנים לדירה – לא מהבחינה התכנונית ולא מהבחינה הקניינית. לעניין זה, נשוב ונדגיש כי עמדו לתובעים הזדמנויות רבות להשלים את המסמכים המהותיים הדרושים להוכחת עילתם בתביעה - חוזה חכירה חתום של התובעים כמו גם תשריט ותקנון שצורף לו (ככל שצורפו) אשר ניתן להפיקם מלשכת רשם המקרקעין בעלות סמלית - עד מועד כתיבת שורות אלו טרם המציאו התובעים את המסמכים הדרושים.

במצב דברים זה, ומשתביעת התובעים נסמכת לחלוטין על הטענה להימצאות דירתם בקומה העליונה וטענתם כי אישורה של תכנית 3616א' הביאה לירידת ערך הדירה שעה שעובר לאישור תכנית זו התאפשר לתובעים להקים חדרי יציאה לגג להוראות תכנית ג' - אין אלא לדחות את התביעה על הסף מהטעם שלא הוכח, ולו באופן לכאורי, כי לתובעים עומדת זכות כלשהי בדירה הממוקמת בקומה העליונה. בנוסף, אין באמור כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה על הסף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: מבוקש לדחות את התביעה על הסף היות והתובע לא הוכיח בעלות על במקרקעין.
בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה על הסף.

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
1222-0022 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 356 תת חלקה: 10

כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 90

תובע: חנן רבי

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
12 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

פירוט סכום הפיצויים:
740,000 בש"ח

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

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

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברנך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:
אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'.
אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 75/652 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של השלמת קומת הקרקע כפוף לנסיגות, תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.
הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 75/652 חלקים.
הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.
יודגש כי שיפוץ וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
1222-0022ב' - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מצב קודם			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 3 * 23 מ"ר	69	1	69
מרפסת גג	120	0.25	30
סה"כ שטח אקו'			99
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ			1,782,000 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון	75/652		11.50%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
			204,985 ₪
מצב חדש			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה	225.4	1	225.4
תוספת קומת גג 65%	140	1.2	168
תוספת זכויות מרפסת גג	72	0.3	21.6
השלמת קומת קרקע	24	0.6	14.4
סה"כ שטח אקו'			429.4
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			10,735,000 ₪
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			9,661,500 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	5	241,580 ₪
סה"כ			9,419,920 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
			6,593,944 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון	75/652		11.50%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
			758,506 ₪

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
1222-0022 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובע הינו הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 356 בגוש 6215, ברחוב שלמה המלך 90 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית. (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפונית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 326.3 מ"ר אקו'.
- **יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.**
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 75/652 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 23 לחוות דעת שמאי התובע), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
122-0022 ב' - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

המשותף.

- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
122-0022 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 23 לחוות דעת שמאי התובע).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו**. לאמור, **אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק**.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן**.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלוגית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף**.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג**.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף**.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים**.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות

התוכן	מס' החלטה 27/07/2022
- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	12 - 0022-222

- במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובע.
- בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב שלמה המלך מס' 90
12 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616-א - רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 2021-00514
13 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616-א.

בישיבתה מספר 21-0015' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 73 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב נתן החכם מס' 10 – דירה צפונית בקומה השלישית והעליונה במבנה.
תובעים: איריס ועמית סמדר
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
560,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 2021-00514
13 - 22-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 17 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים, אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (סה"כ 44 מ"ר בהתאם למגבלת 50% משטח הגג) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 11/75 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.

הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 11/75 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוך וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשוך לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשוך לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג	44	1	44
מרפסת גג	56	0.25	14
סה"כ שטח אקו'			58
עלויות התאמה למבנה קיים	0.9		
דחיה למימוש	0.8		
אומדן שווי למ"ר אקו'	25,000 ₪		
סה"כ	1,044,000 ₪		
חלק יחסי לנכס שבנדון	11/75		14.67%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון	153,120 ₪		

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	100	1	100
תוספת קומת גג 65%	61	1.2	73.2
תוספת זכויות מרפסת גג	39	0.3	11.7
סה"כ שטח אקו'			184.9
אומדן שווי למ"ר אקו'	25,000 ₪		
סה"כ שווי	4,622,500 ₪		
עלויות התאמה למבנה קיים	0.9		
סה"כ	4,160,250 ₪		
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	3	144,948 ₪
סה"כ	4,015,302 ₪		
מקדם דחיה למימוש ומושע	0.7		
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין	2,810,711 ₪		
חלק יחסי לנכס שבנדון			14.67%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון	412,238 ₪		

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 73 בגוש 7078, ברחוב נתן החכם 10 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית. (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפונית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 00514-2021
13 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א, נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 187.5 מ"ר אקו.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבחר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- ביחס למקרקעין נרשם תקנון מוסכם, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

1.	בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שיעור החלקים ברכוש המשותף יהא כדלקמן :-																					
	<table><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/1</td><td>- 10/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/2</td><td>- 10/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/3</td><td>- 11/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/4</td><td>- 11/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/5</td><td>- 11/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/6</td><td>- 11/75</td></tr><tr><td>לדירה</td><td>חלקת משנה מס' 73/7</td><td>- 11/75</td></tr></table>	לדירה	חלקת משנה מס' 73/1	- 10/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/2	- 10/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/3	- 11/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/4	- 11/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/5	- 11/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/6	- 11/75	לדירה	חלקת משנה מס' 73/7	- 11/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/1	- 10/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/2	- 10/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/3	- 11/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/4	- 11/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/5	- 11/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/6	- 11/75																				
לדירה	חלקת משנה מס' 73/7	- 11/75																				
2.	אנו קובעים בזאת כי שיעור ההשתתפות בהוצאות בין היחידות בבנין, עפ"י סעיף 58 לחוק, יהא בהתאם לחלקים ברכוש המשותף.																					
3.	הגג העליון ישמש את כל בעלי היחידות להנחת מתקנים שונים כגון: אנטנה מרכזית ו/או אנטנה ללווין ו/או דוודי שמש וקולטים.																					

- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה ובתקנון המוסכם כאמור עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 11/75 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן בתקנון המוסכם מתוך מסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 18 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 00514-2021
13 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 00514-2021
13 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 18 לחוות דעת שמאי התובעים).

- ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משבחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובות תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- סעיף 10.א לתכנית ג' קובע כי בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרי למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. משכך, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בסל הזכויות אשר הובא על ידו בחשבון ביחס לתכנית ג'.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבחר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10, תיק 00514-2021
13 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות שונה מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ואו 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 ואו נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10 , תיק 2021-00514
2022-0022ב' - 13	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בישיבתה מספר 2022-0022ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616א- רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
0022-222' - 14	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדריש מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 73 תת חלקה: 6
כתובת: רחוב נתן החכם מס' 10 – דירה דרומית בקומה השלישית והעליונה במבנה.
תובעים: יחיאל הנדלסמן ומזל ורד גולן
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

470,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א- רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
2022-0022 ב' - 14	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 17 לתביעה):
 "תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים, אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (סה"כ 44 מ"ר בהתאם למגבלת 50% משטח הגג) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 11/75 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.

הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 11/75 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוץ וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616-א - רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
0022-222' - 14	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג	44	1	44
מרפסת גג	56	0.25	14
סה"כ שטח אקו'			58
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ			1,044,000 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון	11/75		14.67%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
			153,120 ₪

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	100	1	100
תוספת קומת גג 65%	61	1.2	73.2
תוספת זכויות מרפסת גג	39	0.3	11.7
סה"כ שטח אקו'			184.9
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			4,622,500 ₪
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			4,160,250 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	3	144,948 ₪
סה"כ			4,015,302 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
			2,810,711 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון			14.67%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
			412,238 ₪

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616-א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 6 בחלקה 73 בגוש 7078, ברחוב נתן החכם 10 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית. (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרומית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616-א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616א- רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
0022-222' - 14	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 187.5 מ"ר אק"י.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- ביחס למקרקעין נרשם תקנון מוסכם, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שיעור החלקים ברכוש המשותף יהא כדלקמן: -			
לדירה	חלקת משנה מס' 73/1	-	10/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/2	-	10/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/3	-	11/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/4	-	11/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/5	-	11/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/6	-	11/75
לדירה	חלקת משנה מס' 73/7	-	11/75
אנו קובעים בזאת כי שיעור ההשתתפות בהוצאות בין היחידות בבנין, עפ"י סעיף 58 לחוק, יהא בהתאם לחלקים ברכוש המשותף.			
הגג העליון ישמש את כל בעלי היחידות להנחת מתקנים שונים כגון: אנטנה מרכזית ו/או אנטנה ללווין ו/או דוודי שמש וקולטים.			

- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה ובתקנון המוסכם כאמור עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 11/75 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן בתקנון המוסכם מתוך מסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 18 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616א- רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
14 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

זכויות הבניה על גג המבנה.

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616-א - רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
14 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 18 לחוות דעת שמאי התובעים).

- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משבחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- סעיף 10.א לתכנית ג' קובע כי בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. משכך, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בסל הזכויות אשר הובא על ידו בחשבון ביחס לתכנית ג'.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות שונה מכוחה של תכנית 3616א'

התוכן	מס' החלטה
2021-00889 - תיק 10 - רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 2021-00889	27/07/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	14 - 2022-0022ב'

מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א, ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.

- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א, מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכרעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א, בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א, אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב נתן החכם מס' 10 - תיק 00889-2021
14 - 2022-0022ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א - רחוב יודפת מס' 4
15 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 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 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלק מחלקה: 41

כתובת: רחוב יודפת מס' 4 - דירת מגורים צפון מערבית בקומה השלישית והאחרונה
תובעים: יוסף פרחי ורונית מנגלוס
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

508,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחנית קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם")
במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת דירת גג מכוחה של תכנית ס'.
יצוין בעניין זה, כי בחוות דעת שמאי התובעים, לא הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם הזכויות מכוחה של תכנית ס', על אף העובדה כי מימושן מהווה את השימוש הטוב והיעיל כפי שיפורט ויוצג להלן.
לאור האמור, יוצגו להלן 2 תחשיבים, האחד עם זכויות מכוחה של תכנית ס' במצב התכנוני הקודם והשניה עם זכויות מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם.
אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל במצב התכנוני הקודם הינו מיצוי הזכויות לפי תכנית ס', להקמת דירת גג בשטח של 150 מ"ר, בתנאי נסיגה בחזית רח' יודפת וסידור מרפסת גג.
במימוש תכנית ס', זכויות הבניה שייכות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, והחלק של הדירה שבנדון בזכויות אלו במושע לפי חלק יחסי ברכוש המשותף.
השימוש הטוב והיעיל במצב התכנוני הקודם אינו הזכויות מכוחה של תכנית ג' כנטען בחוות דעת שמאי התובעים.

מימוש זכויות מתכנית ג', בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 9.18% מהזכויות (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.
הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 9.18% מהזכויות.
הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.
יודגש כי שיפוך וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיבים כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובעים, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובעים.

כעולה מהתחשיבים, הן בתחשיב אשר מביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במצב התכנוני הקודם בהתאם לזכויות מכוחה של תכנית ס' והן בתחשיב התואם את שיטת התובעים (המוכחשת כפי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שהוכח לעיל) לפיה השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לזכויות מכוח של תכנית ג', לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

בחלופת מצב קודם תכנית ס' (שימוש הטוב והיעיל):

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
דירת גג	150	1.15	172.5
מרפסת גג	88	0.3	26.4
סה"כ שטח אקו'			198.9
אומדן שווי למ"ר אקו'	25,000 ₪		
סה"כ שווי	4,972,500 ₪		
עלויות התאמה למבנה קיים	0.9		
סה"כ	4,475,250 ₪		
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	1	48,316 ₪
סה"כ	4,426,934 ₪		
דחיה למימוש	0.8		
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור כלל הדירות בבניין	3,541,547 ₪		
חלק יחסי לנכס שבנדון	9.18%		
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון	325,114 ₪		

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	238	1	238
תוספת קומת גג 65%	148	1.2	177.6
תוספת זכויות מרפסת גג	90	0.3	27
סה"כ שטח אקו'			442.6
אומדן שווי למ"ר אקו'	25,000 ₪		
סה"כ שווי	11,065,000 ₪		
עלויות התאמה למבנה קיים	0.9		
סה"כ	9,958,500 ₪		
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	5	241,580 ₪
סה"כ	9,716,920 ₪		
מקדם דחיה למימוש ומושע	0.7		
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין	6,801,844 ₪		
חלק יחסי לנכס שבנדון	9.18%		
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון	624,409 ₪		

בחלופת מצב קודם תכנית ג' (לשיטת חוות דעת שמאי התובעים):

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג : 4 * 23 מ"ר	92	1	92
מרפסת גג	146	0.25	36.5
סה"כ שטח אקו'	238		128.5
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור כלל הדירות בבניין			2,313,000 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון			9.18%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			212,333 ₪

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	238	1	238
תוספת קומת גג 65%	148	1.2	177.6
תוספת זכויות מרפסת גג	90	0.3	27
סה"כ שטח אקו'			442.6
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			11,065,000 ₪
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			9,958,500 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	5	241,580 ₪
סה"כ			9,716,920 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			6,801,844 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון			9.18%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			624,409 ₪

כעולה מהתחשיבים הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינם החוכרים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 41 בגוש 6954, ברחוב יודפת 4 פינת רחוב גוש חלב 13, בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג ובמרתף (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפון מערבית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

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

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

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א, נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, זכויות על גג המבנה בהיקף של 413.3 מ"ר.

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

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

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

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

- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.

- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי כלל לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת ובהתאם, זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי במקרקעין.

- נבהיר, כי בנסח הרישום אין כל רישום בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה, ומשכך זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי במקרקעין.

- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 17 לחוות דעת שמאי התובעים) כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - 0022'22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימוש המיטבי במקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו מימוש הזכויות מכוחה של תכנית ס', אשר הקנתה זכויות רבות יותר למקרקעין מאשר הזכויות אשר הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית ג'.
- נבהיר, כי כפי שהזכויות מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, כך גם הזכויות מכוחה של תכנית ס' שייכות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין.
- הואיל והזכויות הניתנות למימוש מכוחה של תכנית ס' גבוהות יותר מהזכויות מכוחה של תכנית ג', נקבע נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית כי המימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם הינו מימוש זכויות מכוחה של תכנית ס' ובהתאם נערך התחשיב בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- על אף האמור ולאור טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, נערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית גם תחשיב חלופי, במסגרתו הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם הזכויות מכוחה של תכנית ג'.
- בשני התחשיבים הנ"ל כאמור, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ס' להקמת דירה על גג המבנה בתחשיב התואם את עמדת שמאי הוועדה המקומית ולחילופין זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בתחשיב אשר נערך לאור טענת התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, כאשר זכויות אלו הינן בהתאם לחלקה היחסי של הדירה במקרקעין, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי במקרקעין.
- כעולה מהתחשיבים הנ"ל המפורטים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הן בתחשיב אשר מביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במצב התכנוני הקודם בהתאם לזכויות מכוחה של תכנית ס' והן בתחשיב התואם את שיטת התובעים (המוכחשת כפי שהוכח לעיל) לפיה השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לזכויות מכוח של תכנית ג', לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א - רחוב יודפת מס' 4
15 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 17 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין.
- מהמקובץ עולה, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון כי חלקה היחסי של הדירה התובעת במקרקעין הינו 8.42%. לעומת הוועדה המקומית, כפי שפורטה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, חלקה היחסי של הדירה התובעת במקרקעין הינו 9.18%, הואיל ובחוות דעת שמאי התובעים לא הובא בחשבון נכונה שטח הדירה. יתרה מזו, לא הובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובעים בשגגה, במסגרת חישוב החלק היחסי במקרקעין, גם שטח המרתף.
- כפי שהובהר לעיל וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימוש הטוב והיעיל במצב התכנוני הקודם הינו מימוש הזכויות מכוחה של תכנית ס' להקמת דירה על גג המבנה ולא מימוש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א - רחוב יודפת מס' 4
15 - 0022-222ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה על הגג כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובעים.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות שונה מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גרפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכרעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א- רחוב יודפת מס' 4
15 - 2022-0022ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616-א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
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 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 41 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב ביל"ו מס' 51
תובעים: לוריא תקווה וינשטוק ויששכר לוריא
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

₪ 780,000

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות) :

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 29 לתביעה) :

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

חו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי :

בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). ע"פ שומה מכרעת בחלקה של כבוד השמאי המכריע בדימוס אייל יצחקי, במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל, הינו הריסה המבנה הקיים ובניית מבנה חדש ומודרני במקומו, בניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות בחלקה.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). ע"פ השומה המכרעת המוזכרת לעיל, גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו.
- ביחס לחלקת משנה 2 במקרקעין הוצאה שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 08.03.2021 (להלן: "השומה המכרעת") במסגרתה נקבע כי תכנית 3616 א' השביחה את המקרקעין. בחינת ההשבחה בשומה המכרעת נערכה תוך קביעה כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש. ביחס לשומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית אשר עודנו תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- יצוין כי קיימת שומה מכרעת קודמת בבניין (לתת"ח 3) שנערכה ביום 8.3.2019 ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי – גם עליה הגישה הוועדה המקומית ערר.
- הואיל ולעמדתנו השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו תוספת בניה על הקיים וכך אף עולה מחוות דעת שמאי התובעים, חוות דעת זו נערכת בהתאם, כלומר בהינתן כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו תוספת בניה על הקיים.

לענייננו:

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 12.53 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 38.70 מ"ר.

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
1622-0022 א' - 16	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש תת חלקה 8			
מהות	שטח לש יווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטחי הרחבת יח"ד בקומת הקרקע	177.00	65%	115.05
שטח בניה - מפלס הגג	140.55	120%	168.66
יתרת שטח - מרפסת גג	86.45	30%	25.94
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			309.65
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			
מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן		80%	25,000 ₪
כופר חניה -6 מקומות חניה			289,896 ₪
מקדם דחייה למימוש - 6 שנים, 6%		70.50%	
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.50%	
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			520,173 ₪
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם תת חלקה 8			
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לש יווק	מקדם אקוו'
חדרי יציאה לגג		46.00	100%
יתרת שטח - מרפסת גג		181.00	30%
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם			100.30
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%		64.60%	25,000 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן לדירה שבנדון		75%	
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.50%	
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם			151,851 ₪

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 41 בגוש 7084 ברחוב ביל"ו 51 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 222-ב' - 0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), במסגרתה התביעה נבחנה הן על פי מיטב הבנתם המקצועית של שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית ולפי חלופה של תוספת בניה במצב החדש, והן על פי שומה מכרעת שניתנה למקרקעין על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי ולפי חלופה של הריסה ובניה מחדש, בשני מצבי התכנון (להלן: "השומה המכרעת" או "שומת יצחקי").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-4 קומות מעל קומות עמודים לצד בנייה חדשה.

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיהם מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 780,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16). כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 361.6 מ"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 87/696 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

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

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

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

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

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

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים

לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

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

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

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

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

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

הוה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

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

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

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

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

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (וכן בתחשיב החלופי שבוצע בהתאם לשומה המכרעת), כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

לצד דברים אלה יש לציין כי בחינת התביעה על פי השומה המכרעת, אשר במסגרתה נקבע כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא בחלופת הריסה ובניה מחדש, מביא לתוצאה כי הבסיס לתביעה (פגיעה באפשרות להרחבת הדירה בקומה העליונה באמצעות הקמת חדר יציאה לגג) נשמט – שכן בחלופה מיטבית זו, הדירה נשוא התביעה אינה מצויה בקומה העליונה, כי אם בקומת ביניים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

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

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

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

בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתו

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א-רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 8.3.2021 ביחס למבנה. ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדם הדחייה אשר הובאה בחשבון על ידי השמאי המכריע בלתי סביר.

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

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

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

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

בנוסף, בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בשומת התובעים נפלו טעויות בחישוב השטחים, לרבות האפשרות במצב החדש לתוספת בניה בקומת הקרקע בהיקף של 177 מ"ר.

סוף דבר

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

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א- רחוב ביל"ו מס' 51 - תיק 00436-2021
16 - 2022-0022 ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616 א שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616 א במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 2021-00421
17 - 0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
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 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 21-0015 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 41 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב ביל"ו מס' 51

תובע: קוך אמרי

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

780,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 2021-00421
1722-0022 - 17	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות) :

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה) :

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי :

בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). ע"פ שומה מכרעת בחלקה של כבוד השמאי המכריע בדימוס אייל יצחקי, במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל, הינו הריסה המבנה הקיים ובניית מבנה חדש ומודרני במקומו, בניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות בחלקה.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). ע"פ השומה המכרעת המוזכרת לעיל, גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו.
- ביחס לחלקת משנה 2 במקרקעין הוצאה שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 08.03.2021 (להלן: "השומה המכרעת") במסגרתה נקבע כי תכנית 3616א' השביחה את המקרקעין. בחינת ההשבחה בשומה המכרעת נערכה תוך קביעה כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש. ביחס לשומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית אשר עודנו תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- יצוין כי קיימת שומה מכרעת קודמת בבניין (לתת"ח 3) שנערכה ביום 8.3.2019 ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי – גם עליה הגישה הוועדה המקומית ערר.
- הואיל ולעמדתנו השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו תוספת בניה על הקיים וכך אף עולה מחוות דעת שמאי התובעים, חוות דעת זו נערכת בהתאם, כלומר בהינתן כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו תוספת בניה על הקיים.

לענייננו:

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 12.53 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 38.70 מ"ר.

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
1722-0022 - 17	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש תת חלקה 7			
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטחי הרחבת יח"ד בקומת הקרקע	177.00	65%	115.05
שטח בניה - מפלס הגג	140.55	120%	168.66
יתרת שטח - מרפסת גג	86.45	30%	25.94
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש			309.65
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			
מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן		80%	25,000 ₪
כופר חניה - 6 מקומות חניה			289,896 ₪
מקדם דחייה למימוש - 6 שנים, 6%		70.50%	
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.50%	
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש			520,173 ₪
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם תת חלקה 7			
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקוו'
חדרי יציאה לגג		46.00	100%
יתרת שטח - מרפסת גג		181.00	30%
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם			100.30
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'			
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%		64.60%	25,000 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן לדירה שבנדון		75%	
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.50%	
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם			151,851 ₪

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 41 בגוש 7084 ברחוב ביל"ו 51 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
17 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), במסגרתה התביעה נבחנה הן על פי מיטב הבנתם המקצועית של שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית ולפי חלופה של תוספת בניה במצב החדש, והן על פי שומה מכרעת שניתנה למקרקעין על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי ולפי חלופה של הריסה ובניה מחדש, בשני מצבי התכנון (להלן: "השומה המכרעת" או "שומת יצחקי").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-4 קומות מעל קומות עמודים לצד בנייה חדשה.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 780,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

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

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
1722-0022 - 17	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 א' (פורסם בנבו, 2.8.16). כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 א' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים (בהתאם לחלופה המשקפת את עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן), בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 361.6 מ"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

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

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)). מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 87/696 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
1722-0022 ב' - 17	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

זכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 2021-00421
17 - 22-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3. לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...". ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14). זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

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

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

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- 3616א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
2022-0022ב' - 17	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה, כפי שנקבע בערר 19-8113 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

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

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

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

לצד דברים אלה יש לציין כי בחינת התביעה על פי השומה המכרעת, אשר במסגרתה נקבע כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא בחלופת הריסה ובניה מחדש, מביא לתוצאה כי הבסיס לתביעה (פגיעה באפשרות להרחבת הדירה בקומה העליונה באמצעות הקמת חדר יציאה לגג) נשמט – שכן בחלופה מיטבית זו, הדירה נשוא התביעה אינה מצויה בקומה העליונה, כי אם בקומת ביניים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתו המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 8.3.2021 ביחס למבנה.

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדם הדחייה אשר הובאה בחשבון על ידי השמאי המכריע תוך ביצוע כפל הפחתה.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה. ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	3616 - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 00421-2021
17 - 22-0022	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

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

בנוסף, בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בשומת התובעים נפלו טעויות בחישוב השטחים, לרבות האפשרות במצב החדש לתוספת בניה בקומת הקרקע בהיקף של 177 מ"ר.

סוף דבר

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

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: תביעות פיצויים שהוגשו בגין אישור תכנית 3616 שלטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירות בקומה העליונה במבנים, ביטלה התכנית את יכולתם להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג'. מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית 3616 במצב התכנוני החדש שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף וגג הבניין וזכויות הבניה לא הוצמדו לדירה מסוימת.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00421 - תיק 51 מס' 3616 א' - רחוב ביל"ו מס' 51 תיק 2021-00421	27/07/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	17 - 0022-222 ב' - 17

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רמי סויצקי חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'.

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, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 267 תתי חלקות: 2,3,4,9,12,13.
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 96
בא כוח התובעים: ירדני רונן

תשריט סביבה:**פירוט סכום הפיצויים:**

תא 5000 - 1,229,480 ₪.
 תתל 70א - 3,459,800 ₪.
 תא 3616א - 4,374,500 ₪.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל 70א/תא 5000 חתום ע"י יוזמי התוכנית תתל 70א.
 ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי.
 חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

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

תא 5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מס' 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-22	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

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

תא/3616א – התכנית מצמצמת זכויות לעומת תמ"א 38 תיקון 3א'.

פירוט סכום הפיצויים :
תא 5000 - 1,229,480 ₪.
תת"ל 70א – 3,459,800 ₪.
תא/3616א – 4,374,500 ₪.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

תת"ל 70א'

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

התוכן - תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019 דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'	מס' החלטה 27/07/2022 0022-222' - 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תא/3616א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29). ואכן, בהחלטתה מיום 5.11.19 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1.10.22.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

טענות סף

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

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

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

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

תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

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

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

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

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

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

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

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

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

● בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.

● **משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטית לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכם של דירות התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחול ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירות התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית תא/5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא 3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא 5000 ותא 3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מרבית זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של דירות התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של דירות התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
 - צמצום זכויות בניה בשל סימון 51 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
 - שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
 - אובדן 3 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' החלה ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנת ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

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

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 22-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

אובדן מקומות חניה

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של 2 מהתכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והנכס בהתאמה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס לנכס.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 222-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13670-2019
18 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: ראשית, אבקש לדחות על הסף בתת חלקה 6 את תביעתם של שניים מהתובעים כמפורט בחוות הדעת המשפטית. בנוגע לת"א 5000 התובעים תובעים בתביעתם כי לאור אישורה של תא 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין. לעמדתנו תא 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות ביחס למקרקעין במצב התכנוני שקדם לאישורה ולא נותרות ואינם. תת"ל 70א מדובר בפגיעה סביבתית ולא צורפה כל אסמכתאות ויש לדחות את התביעה. התובעים טוענים לכלול את תמא 38 לעמדתנו הזכויות של תמא 38 אינם זכויות מוקנות ואין מהוות חלק מקנינין של התובעים ומבוקש מהועדה לדחות את כל התביעות. ליאור שפירא: איך תהיה עמדתכם המידה 5500 לא הולכת יד ביד עם 5000 מה תהיה עמדתכם לנושא ירידת הערך או מוסיפה אודי כרמלי: התביעה שמסתמכת רק על 5000 תוכנית כוללנית לא נקבע בגינה 197 או השבחה רק תוכנית מפורטת. מי שתבע מ5000 נדחה על הסף ואין כאן תביעות רק על 5000. ליאור שפירא: הגבנו לבקשה שהקבלנו.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

רחוב ארלוזורוב מס' 96 – תיק 13793-2019

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רמי סויצקי חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון. 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 05/03/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

התוכן

- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א'

מס' החלטה

27/07/2022
19 - 0022-222

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 267 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 96

תובעים: קרסנינסקי (ניר) גיורא, אור דולב וגל דולב.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 403,700 ₪.

תת"ל 70 א' – 735,000 ₪.

תא/3616א' – 929,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/חתיים ע"י יוזמי התוכנית תת"ל 70א/חתיים.
ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

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

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

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

תא/3616א - התכנית מצמצמת זכויות לעומת תמ"א 38 תיקון 3א'.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תא/5000

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

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

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

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

תת"ל 70א'

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

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

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

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

למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע' 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

תת"ל 70א'

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות,

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
2022-022ב' - 19	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם- רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

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

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

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29). ואכן, בהחלטתה מיום 5.11.19 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1.10.22.

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

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

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 15.4.2018 (קרי לאחר מועד פרסומן של התכניות התובעות בענייננו – תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'), רשומים כבעלי זכויות הבעלות בחלקת משנה 6 במקרקעין קרסנינסקי גיורא (187/1000 חלקים), קרסנינסקי חנה (626/1000 חלקים) ודולב אסף סידני (187/1000 חלקים).
- כעולה מנסח הרישום הנ"ל, רשומות הזכויות על שמם של קרסנינסקי גיורא וקרסנינסקי חנה עוד משנת 1967 ואילו זכויותיו של דולב אסף סידני רשומות משנת 2011.
- דא עקא, התביעה בענייננו הוגשה כאמור על ידי קרסנינסקי (ניר) גיורא, אור דולב וגל דולב.
- כלומר, מנסח הרישום עולה כי אך ורק יחיד התובעים קרסנינסקי גיורא, שהינו הבעלים של 187/1000 חלקים מחלקת משנה 6 במקרקעין, עמד בנטל להוכיח כי הינו בעל הזכות בדירה התובעת במועדים הקובעים לאישורן של תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.
- יתר התובעים, כלומר אור דולב וגל דולב אינם בעלי הזכויות של חלקת משנה 6 במקרקעין במועדים הקובעים לאישורן של תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

- נבהיר, כי יחיד התובעים אור דולב וגל דולב לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקם בדירה התובעת.
- לאמור, יחיד התובעים אור דולב וגל דולב כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לדירה התובעת.
- אשר על כן, יחיד התובעים אור דולב וגל דולב לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בחלקת משנה 6 במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף התביעה ביחס ל-813/1000 חלקים מהדירה התובעת.
- לאמור, יש לדון בתביעת הפיצויים אך ורק ביחס ל-187/1000 חלקים מהדירה התובעת, אשר בגינם הוכחה בעלותו של יחיד התובעים קרסינסקי גיורא.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס ל-813/1000 חלקים מחלקת משנה 6 במקרקעין, אשר הוגשה על ידי יחיד התובעים אור דולב וגל דולב בהיעדר זכות תביעה ביחס לדירת התובעים.

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלות

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23א' אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/23א' אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

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

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

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

תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

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

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

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

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

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

חוות דעת מקצועיות

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

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

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

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

מענה לגופן של טענות

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

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א'

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירת התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירת התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 2022-0022	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.

- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מרבית זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעים במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
 - צמצום זכויות בניה בשל סימון 51 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
 - שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקע, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
 - אובדן 3 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' החלה ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- בית המשפט העליון **בעניין קהתי, הנ"ל**, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם **לעניין קהתי, הנ"ל**, נקבע כי משתכנת ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, **תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תתל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.

- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

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

שינוי מפלס קו המתע"ן

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-22	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו הותרת המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70/תא 5000/תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70/תא 5000/תא 3616א'

תמ"א 23.

- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של דירת התובעים בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70/תא 3616א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של 2 מהתכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והנכס בהתאמה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
1922-0022 - 19	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

התובעים ועל כן "גרעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס לנכס.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירת התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגרעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.
- בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק.
- לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. כן נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית בנוגע לשטחי הבניה שיש להביא בחשבון הן ביחס למבנה הקיים והן מכוחה של תכנית תא/3616א.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 13793-2019
19 - 0022-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: ראשית, אבקש לדחות על הסף בתת חלקה 6 את תביעתם של שניים מהתובעים כמפורט בחוות הדעת המשפטית. בנוגע לת"א 5000 התובעים תובעים בתביעתם כי לאור אישורה של תא 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין. לעמדתנו תא 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות ביחס למקרקעין במצב התכנוני שקדם לאישורה ולא נותרות ואינם. תת"ל 70א' מדובר בפגיעה סביבתית ולא צורפה כל אסמכתאות ויש לדחות את התביעה. התובעים טוענים לכלול את תמא 38 לעמדתנו הזכויות של תמא 38 אינם זכויות מוקנות ואינן מהוות חלק מקנייני של התובעים ומבוקש מהוועדה לדחות את כל התביעות. ליאור שפירא: איך תהיה עמדתכם המידה 5500 לא הולכת יד ביד עם 5000 מה תהיה עמדתכם לנושא ירידת הערך או מוסיפה אודי כרמלי: התביעה שמסתמכת רק על 5000 תוכנית כוללנית לא נקבע בגינה 197 או השבחה רק תוכנית מפורטת. מי שתבע מ5000 נדחה על הסף ואין כאן תביעות רק על 5000. ליאור שפירא: הגבנו לבקשה שהקבלנו.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 2020-08476
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רמי סויצקי חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תתל 70א' ותא 3616א'.

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, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 267 תת חלקות: 11.
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 96
בא כוח התובע: ירדני רונן

התוכן

- תתל 70א// תא 3616א - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 2020-08476
דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א// תא 3616א

מס' החלטה

27/07/2022
2022-0022ב' - 20

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א – 542,700 ₪.
תא/3616א – 686,200 ₪.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י יוזמי התוכנית תת"ל/70א.
ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

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

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

תא/3616א' - התכנית מצמצמת זכויות לעומת תמ"א 38 תיקון 3א'.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

תתל 70א'

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תא/3616א'

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

שליד המועצה הארצית.

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

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

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

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

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

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

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

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29). ואכן, בהחלטתה מיום 1.10.22 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1.10.22.

תקציר חוות דעת עו"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

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

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

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

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל

70א'

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

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

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

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

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

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

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

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

בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם. תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

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

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא 3616א'.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובע בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
 - צמצום זכויות בניה בשל סימון 51 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
 - שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
 - אובדן 3 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע בחוות דעת שמאי התובע כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' החלה ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר אינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תתל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.

- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

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

שינוי מפלס קו המתע"ן

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.

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

אובדן מקומות חניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו הותרת המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע"1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

- לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של דירת התובע בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס לנכס.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות דירת התובע במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגרעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.
- בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק.
- לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובע, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. כן נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית בנוגע לשטחי הבניה שיש להביא בחשבון הן ביחס למבנה הקיים והן מכוחה של תכנית תא/3616א'.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	- תתל 70א' / תא 3616א' - רחוב ארלוזורוב מס' 96 - תיק 08476-2020
2022-0022 - 20	דיון בתביעת פיצויים עקב אישור תתל 70א' / תא 3616א'

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

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: ראשית, אבקש לדחות על הסף בתת חלקה 6 את תביעתם של שניים מהתובעים כמפורט בחוות הדעת המשפטית. בנוגע לת"א 5000 התובעים תובעים בתביעתם כי לאור אישורה של תא 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין. לעמדתנו תא 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות ביחס למקרקעין במצב התכנוני שקדם לאישורה ולא נותרות ואינם. תת"ל 70א' מדובר בפגיעה סביבתית ולא צורפה כל אסמכתאות ויש לדחות את התביעה. התובעים טוענים לכלול את תמא 38 לעמדתנו הזכויות של תמא 38 אינם זכויות מוקנות ואינן מהוות חלק מקנינין של התובעים ומבוקש מהוועדה לדחות את כל התביעות. ליאור שפירא: איך תהיה עמדתכם המידה 5500 לא הולכת יד ביד עם 5000 מה תהיה עמדתכם לנושא ירידת הערך או מוסיפה אודי כרמלי: התביעה שמסתמכת רק על 5000 תוכנית כוללנית לא נקבע בגינה 197 או השבחה רק תוכנית מפורטת. מי שתבע 5000 נדחה על הסף ואין כאן תביעות רק על 5000. ליאור שפירא: הגבנו לבקשה שהקבלנו.

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
21 - 22-0022	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

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

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
שדרות הר ציון 4, 8
שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
רחוב צ'לנוב 1, 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק		1-2
8942	מוסדר	חלק	2-16, 45	1, 41-44, 50

שטח התכנית: 12.618

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר וסככות.

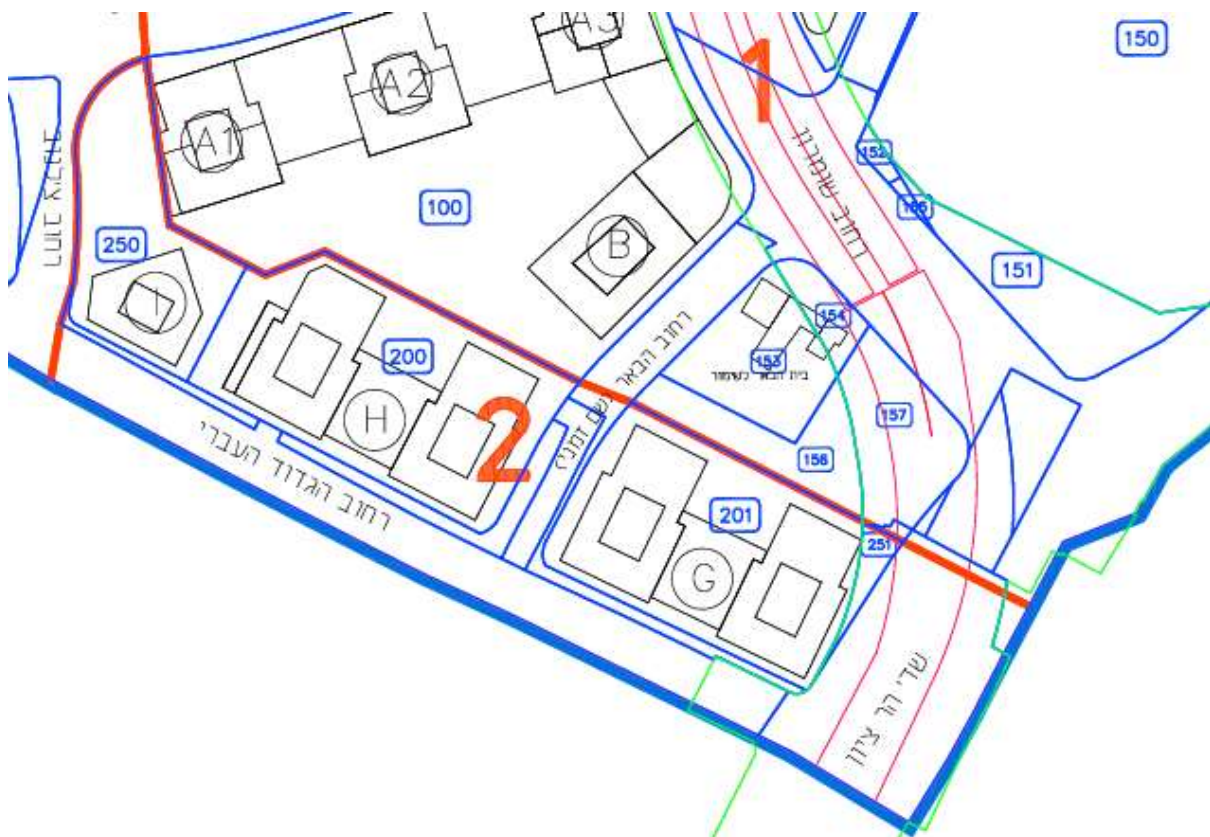
מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
21 - 0022-22	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 2. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 דונם



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
21 - 222-0022	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבוריים מבונים במגרשים 200 ו-201:
 - א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
 2. שטחי מסחר:
 - יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
 3. שטחי מסחר במגרש 201:
 - בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	-	תעסוקה	
	1760 מ"ר	מסחר	
	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	440 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	19	קומות	גובה

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
21 - 0022-222ב'	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0909853		שם התכנית מרחב שומרון מתחם 2		מניש התכנית הוועדה המקומית		שרד הוועדות קניזר אדריכלים	
זיהוי חרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "ירגילח" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת				
סוג חרשות							
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין		
בוטל התכנון המוסמך להקנות את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, במפורט לחלוטין. יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ונמצא לא בסמכות מקומית.							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, במפורט לחלוטין.							

שימוש בסיפור חובי בסיסית לתוכנית חסות: (לפי סעיף 62א(א) ח.ס.ת.)	תוכנית בסיסית ועד מקומות תחלה חסות שלהם עד תוכנית פוליטית או תחנות או תחנות פוליטיות, ואולם עד מקומות תחלה חסות שלהם תוכנית חסות, על אף האמור בתוכנית חסות, עדות המפורטות בסעיף 177 (15), וכן בסעיף 100 (א) למס' (15), (16), (17), (18), (19) ו- (20) שבו.	שימוש בסיסית בתוכנית חסות
שימוש בתוכנית חסות	62א (א) למס' (15) - קבוע או שינוי גובה המס, (16) - שינוי חלקת מסווג במידת בין הערים שונים, (17) - העדלת מספר יחיד, (18) - תוספת מסווג במידת ברשות עירונית.	סעיף
שימוש בתוכנית חסות	מאות הסעיף	סעיף 100 (א)
שימוש בתוכנית חסות	אחדות חסות של מגורים לא שינוי מסה	+
שימוש בתוכנית חסות	שינוי חסות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים	+

הצהרת תוכנית			
בדקתי את קבוצת הסטודנטים של התכנית לערב, ומאמת כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את המסורת במסגרת מספר 5) מסמך זה.			
שם ועד משפחה	מספר ת.ז.	תחסיט	תאריך
אורז כהן, אדרי	025338755		18.1.2022
שם ועד משפחה	מספר ת.ז.	תחסיט	תאריך
רחובות אורן,	243776-9		13.1.2022

התקדים
ד"ר אילנה סולמאי – ראש ענף (מחשוב ממוקד) ועד מחקרית
נרות זכרון

עמ' 207

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
2022-0022 - 21	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

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

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

דורון ספיר: מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה.

מלי פולישוק: יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח.

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

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

ערן מאירסון: תוכנית עיצוב בת שבע.

דורון ספיר: נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

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

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

18.5.2022 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה

תכנית איחוד וחלוקה תא/2/4321 כוללת שני תאי שטח סחירים לתכנון 200 ו 201. בתחום התכנית שטחים ריקים ומבני מגורים.

בשל טעות בהקצאת הזכויות בשני תאי השטח החדשים נוצר מצב לא רצוי במסגרתו בעלי קרקע, להם חזקה בפועל, קיבלו את זכויותיהם במגרש אחר, מרוחק מהנכס בו הם מחזיקים בפועל. עקרונו השומה מבקשים להבטיח הקצאת קרקע קרובה ככל הניתן לחלקת המקור.

לאחר שהסוגיה נבחנה ע"י שמאי התכנית, תוקנו הטבלאות בהתאם, כך שתתאפשר, ככל הניתן, זיקה בין חלקת המקור לתאי השטח החדשים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

1. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
2. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

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

ערן הרשקוביץ: הועדה אישרה להפקיד 4 תוכניות לארבעה מתחמים בשומרון והם לקראת הפקדה בפועל. מתחם 1 ו 2 אנחנו מבקשים לעשות תיקון טכני בטבלאות ולבקש הארכה להפקדה בפועל.

דורון ספיר: מאושר

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
21 - 22-0022	דיון בהפקדה (3) עדכון לוח הקצאות

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

3. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
4. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד' לחוק.

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

דיון בדיווח לעדכון טבלאות לוח הקצאות בלהלן:
הוספת שטחי עירייה סחירים ללוח ההקצאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ: התכנית אושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בדיון קודם. אנו מציגים היום את התכנית פעם נוספת לצורך ביצוע תיקונים בטבלאות האיחוד וחלוקה – מימוש זכויות עירייה סחירות במצב הנכנס בטבלאות המצב היוצא.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

תיקון טבלאות האיוון להנחת דעתו של מנהל תחום מקרקעין והארכת המועד להפקדה ב90 יום נוספים מיום הדיון

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

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0667253 תא/4787 - שדרת קאנטרי גלילות
22 - 0022 ב' - 22	דיון בדיווח (2) הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2, 4, רח' 2379 מס' 11א'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק	20, 17, 6	33, 32, 30, 29, 22, 19, 36

שטח התכנית: 31.072 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים - שותפות מוגבלת

יזם: חוכרים פרטיים מאוגדים ע"י עו"ד נתן מינקוביץ
— 88% מבעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 7224 חתומים על יפויי כוח בלתי חוזרים.

מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועו"ד נתן מינקוביץ מטעם בעלי זכויות החכירה בחלקה 6 בגוש 7224.

בעלות: חב' אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. וחוכרים פרטיים + עיריית תל אביב-יפו



מצב השטח בפועל:

מס' חלקה	שטח (דונם)	בעלות	ייעוד	מה יש בשטח
6	13.500	פרטי	מגרש מיוחד	72 יחידות צמודות קרקע הבנויות ב-6 מבנים טוריים + 3 יחידות מסחריות
17	0.529	עירייה	שצ"פ	מסעה
19	1.101	עירייה	שצ"פ	פיתוח שטח, מסעה, מדרכה
20	2.450	עירייה	שב"צ	ללא בניה
22	0.443	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה
29	12.385	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה. על חלקה המזרחי חלה תכנית תא/מק/4240 "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א"
30	0.048	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
32	0.038	עירייה+פרטי	מסחר ומשרדים	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
33	0.308	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
36	0.270	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:



נספח ייעודי קרקע – אזור מגורים בבניה עירונית. שטח פתוח עירוני בגבול עם הרצליה.



נספח עיצוב עירוני – בניה עד 15 קומות



נספח תחבורה – בסמוך לקו הירוק המתוכנן של הרק"ל ממערב, ולחניון חנה וסע ומתח"ם עירוני ממזרח.
לפי נספח אזורי תכנון - תא שטח 101- ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות: צפון מערב העיר תכנית
3700.
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.

שטחים וייעודי קרקע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית שבמסגרתו ייקבעו מגרשים למגורים ומגרשים ציבוריים.
התכנון בא להסדיר בשטח קאנטרי גלילות לשעבר בלוק עירוני מוקף כבישים, שבמרכזו שצ"פ ושב"צ, אשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700. בדופן המערבית של בלוק זה קיים פרויקט המגורים BLUE ובדופן המזרחית (כלפי כביש 2) החלה בניית קמפוס WIX ו- Blue mall למרכז תעסוקה ומסחר.

תא שטח 101 למגורים בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 201 למגורים ותעסוקה בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 301 למבני ציבור בשטח של 7 ד'
תאי שטח 401, 402 ו-403 לשצ"פ בשטח של 6.208, 0.233 ו-0.422 ד' בהתאמה.
תא שטח 404 לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח של 2.240 ד'.
תא שטח 701 לדרך בשטח של 5.931 ד'.
תא שטח 702 לדרך בשטח של 0.038 ד'.

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים, מוקף רחובות, שבמרכזו שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור, ואשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ותעסוקה ומגרשים ציבוריים תוך שמירה על מאזן שטחי הציבור והגדלתו.
- קביעת הוראות בנייה ל-3 מגדלי מגורים ומגדל נוסף לתעסוקה מעל מסד בקומות הקרקע, הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- קביעת זכויות בנייה למגורים, לתעסוקה ולשטח ציבורי בנוי והגדלת מספר יחידות הדירה.
- הקצאת שטח של כ-4.5 ד' לטובת הגדלת שב"צ קיים.
- קביעת זכויות בנייה בשב"צ בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- קביעת שטח בנוי לטובת צרכי ציבור במסגרת מבני המגורים והתעסוקה.
- הארכת דרך לטובת שיפור מערך התנועה.
- שינוי זיקות הנאה בתכנית וקביעת זיקות חדשות.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת 70 יחידות דיור להשכרה לצמיתות מתוכן מחצית עבור דירות בהישג יד, בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הבינוי המוצע בתוכנית:



תכנית קומת קרקע



תכנית גנות

- מגרש 101 – 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות (קומת קרקע ציבורית/מסחרית + 6 ק' למגורים להשכרה)
- מגרש 201 – מגדל מגורים בן 39 קומות ומגדל תעסוקה בן 44 קומות (קומת קרקע ציבורית ומסחרית + 5 ק' לצרכי ציבור)
- מגרש 301 – שטח למבני מוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'.
- מגרשים 401-404 שצ"פ
- מגרשים 701-702 דרך

הבינוי לאורך הדרך והשצ"פ שבגבול עם הרצליה, יחד עם מלון קאנטרי גלילות (שמחוץ לתחום התכנית) מגדיר דופן רחוב רציפה ופעילה על ידיקומות חזית מסחרית וכניסות למבנים השונים.
עם מימוש תכנית הר/2200/א בתחום הרצליה, תושלם הדופן הצפונית ותיווצר במקום שדרה רחבה המובילה לעבר פארק החוף וחוף הים. שדרה זו משתלבת בתפיסה התכנונית של מרחב תכנית 3700, של יעיר עם הפנים לים, עם שדרות רחב המובילות לים.

כלפי שצ"פ "המקפצה" שמדרום לתא שטח 201 תופנה חזית פעילה הכוללת מסחר וכניסות למוסדות הציבור.

בתא שטח 101 יוגדר אזור מיוחד בשטח רצוף שלא יפחת מ-1.0 דונם שייועד לטובת שימושים ציבוריים כדוגמת חצר משחקים הצמודה לגני ילדים. תחום זה יהיה פנוי מבניה על קרקעית.

מגרשי הבנייה בצפון התכנית יחד עם מגרש השב"צ, "בלו" ו-Blue mall מהווים בלוק עירוני המגדיר במרכזו חלל פתוח ביעוד שצ"פ אשר יתפקד כפארק לשימוש תושבי העיר כולה.
הפארק מקושר לרחוב הצפוני במעברים להולכי רגל ממערב וממזרח למגרשי הבנייה, נוחים ומפותחים.

רח"ק כללי: 14.6

יח"ד: 650 בשטח ממוצע 80 מ"ר "פלדלת".
מתוכן 70 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, שמחציתן (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מבני מגורים בני עד 39 קומות ומבנה משרדים בן עד 44 קומות (כולל קומות המסד, קומות טכניות, גג וכניסה).
גובה יחסי: מגורים – 140 מ', משרדים – 185 מ'.
תכסית מעל הקרקע: מגרש 201 – 85%, מגרש 101 – 66%
קווי בניין: משתנים

תועלות ציבוריות:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.
עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת בשני רחובות: בצפון, התכנית מגדירה דרך ברוחב 18.0 מ' (רח' 2379), שמקשרת בין המשכו הצפוני של רח' אבן גבירול לדרך הציבורית שמשתמשת גישה למרכז המסחרי (תכנית תא/מק/4240) ובעתיד תמשיך דרומה בשיקוע מתחת לרחוב יוניצ'מן. בקצה הדרך החדשה המוצעת מתוכננות תחנות אוטובוס וסובה על מנת לאפשר גישה תחבורה ציבורית לתכנית.
מדרום לתכנית קיים רח' פנימי משולב ללא מוצא (רח' 2380), שמאפשר גישה מרח' יוניצ'מן לבניינים הדרומיים של פרויקט המגורים "בלו".
בין הדרך הצפונית שלאורך שצ"פ בגבול הרצליה לרחוב המשולב שמוביל לבנייני "בלו", התכנית מגדירה בשצ"פ זיקת הנאה לרכב ברוחב של 12.0 מ', המקשרת צפון-דרום. זיקת הנאה זו תאפשר גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
ממזרח לתכנית וממערב ל-Blue mall עובר כביש ממותן תנועה, בזיקת הנאה לרכב בשצ"פ.
שבילי אופניים מקשרים את התכנית לרח' אבן גבירול, לפארק המרכזי וצפונה לרצועת השצ"פ שבגבול עם הרצליה.
תחנת רק"ל "קאנטרי קלאב" של הקו הירוק ממוקמת על רח' אבן גבירול בסמיכות לפרויקט "בלו", ממנה קיימת נגישות הולכי רגל לתחום התכנית.

חניה:

במגרשי המגורים והתעסוקה, החניה מוסדרת בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.
לכל מגרש, רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם מהרחוב הצפוני בלבד.
תקני החניה לרכב פרטי הם תקני מקסימום ויהיו כדלקמן:
למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.
לתעסוקה 1:240
למסחר 1:50
לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב
לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.
הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תקבע בשלב תכנית העיצוב ותתבצע בתת הקרקע.
ב-15% ממקומות החניה למגורים תותקן עמדת הטענה לרכב חשמלי. בכל החניות תבוצע תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.

פינוי אשפה:

נספח התנועה מציג פתרון של פינוי אשפה בתת הקרקע.
הפרויקט יחובר למערכת פינוי אשפה פניאומטית במידה וזו תיפרס בסביבתו. ביצוע ההכנות לחיבור למערכת הפניאומטית מעוגן בהוראות התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	42%	כ-1,200% (לא כולל שטחי ציבור בנויים)
מ"ר	5,718	מגורים - 44,200 שטח עיקרי בתוספת 2000 מ"ר שטחי רווחה משותפים בחלוקה: עד 500 מ"ר בכל מגדל מגורים ועד 500 מ"ר למגורים להשכרה. 18,480 מ"ר שטחי שירות ובתוספת שטחי מרפסות ע"פ התקנות. תעסוקה (כולל) - 50,000 מ"ר בתוספת עד 80 מ"ר מרפסת בקומה. מסחר - עיקרי 1,500 מ"ר שירות 500 מ"ר
גובה	קומות	מגדל תעסוקה - עד 44 קומות מגדלי מגורים - עד 39 קומות *
מטר	עד 6 מ'	תעסוקה עד 185 מ' מגורים - עד 140 מ'
תכסית	38%	85%
מקומות חניה	--	למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם. לתעסוקה 1:240 למסחר 1:50 לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.
שטחי ציבור בנויים		<u>הקצאה לצרכי ציבור:</u> 11,900 מ"ר בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי. <u>תועלת ציבורית:</u> שטח ציבורי בנוי נוסף שיקבע בתאום עם האגף להכנסות מבניה, ויובא לאישור הועדה המקומית לאחר בחינה כלכלית.

* הערה: בשלב תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לאשר הגבהת מגדלי המגורים לכדי עד 44 קומות בגובה עד 160 מ' לטובת שיפור עיצוב המבנים וזאת כל עוד שטח הקומות יתכנס ככל שעולים. במקרה כזה לא תתאפשר תוספת קומות נוספת לבניינים אלה בהקלה.

חוות דעת תנועתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 25.05.21 ע"י עירד שרייבר המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 26.05.21 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

רקע:

1. הפרויקט ממוקם במתחם הצפוני של מרחב גלילות, ממערב לקמפוס "ויקס" אשר נמצא בשלבי ביצוע ובצמוד למגדל "בלו" אשר הומלץ לאישור בועדה המקומית. המגרש גובל ממזרח בדרך חדשה הממוקמת ממערב למתחם "ויקס", וממערב בהמשך רחוב אבן גבירול. מדרום הוא משתלב במתחם מגדלי "בלו" הקיימים הכולל את מערך הפיתוח ושטחי הציבור

ומצפון הוא משורת באמצעות רחוב "2379" התוחם את מרחב גלילות תל אביב עם השטח המוניציפאלי של הרצליה.

הבינוי הנכלל בפרויקט כולל שני מגרשים סמוכים, מגרש 101 ומגרש 102 אשר היקפי הבינוי המוערכים בהם הינם: (שטחים עיקריים)

מגרש 101:

456 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

750 מ"ר ציבורי.

מגרש 102:

194 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

7,650 מ"ר ציבורי.

37,500 מ"ר תעסוקה.

בסך הכול בשני המגרשים היקף הבינוי הכולל מוערך ב- 650 יח"ד, 1,500 מ"ר מסחר, 11,900 מ"ר ציבורי וכ- 37,500 מ"ר תעסוקה.

2. תקני חניה:

בשל התבססות הפרויקט על מערכי מתע"ן כפי שיפורט בהמשך ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש, מערכי שבילי אופניים לרבות ה"אופנידן", והשענות על תחנות אוטובוסים קיימות ומוצעות תקני החניה המוצעים לפרויקט מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת למרחב אשר כוללת תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, 240:1 עבור ייעודי התעסוקה והשימושים הציבוריים, ועבור שימושי המסחר מוקצה תקן של 50:1. תקני החניה הנ"ל תואמים את מדיניות העירייה להגבלת מקומות החניה עבור הפונקציות השונים במרחבים בעלי ערבוב שימושים ומתחמים הסמוכים למערכי מתע"ן.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות אל הפרויקט יתבססו על מערך הרחובות ההיקפיים כפי שפורט המקודמים כיום בחלקם הלכה למעשה במסגרת פרויקט "ויקס" המקום כיום בסמוך. הגישה לחניונים יוצעו מרחוב "2379" המשודרג המתוכנן מצפון למגרשים. מערך התכנון המוצע כולל מענה מלא להסדרי החניה השונים שיידרשו ע"פ התקנים במסגרת המגרשים במרתפים ובכלל זה פתרון תת קרקעי להסדרי התפעול (פריקה / טעינה ואשפה) כמו גם מענה לחניות המערך הדו גלגלי (אופניים / אופנועים) הנדרש.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי

זה:

- עבור מערך האופניים מוצעת נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי החניה וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).
- עבור מערך האופנועים מוצעת נגישות באמצעות הגישה לחניונים והסדרת חניה במקבצים יעודים.

5. מערך ותחבורה ציבורית:

במסגרת הפרויקט הנדון מוצג שדרוג רחוב "2379" העובר מצפון למגרשים באופן שייתן מענה לכלל המשתמשים במרחב באמצעות הרחבתו והסדרת מדרכות רחבות ושביל אופניים אשר ייתן מענה להולכי הרגל / רוכבי אופניים מהפרויקט, כמו גם מקמפוס "ויקס" להמשך רחוב אבן גבירול ואל תחנת הרכב הקלה (הקו הירוק). כחלק ממערך שדרוג הרחוב מוצעים גם תחנות אוטובוסים שאינם קיימים כיום וכתוצאה לא מתאפשר מערך שירות נגיש של תחבורה ציבורית לשכונה. תחנות אלה צפויות כמובן לשרת את הפרויקט כמו גם את המרחב הסמוך ובכלל זה את השכונה הקיימת, את קמפוס "ויקס" וכמובן את הפרויקט. הפרויקט נשען בין היתר על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן. במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר) והתחנה הקיימת לאורך רחוב יוניצמן כמו גם כפי שצוין הרחבת והסדרת רחוב "2379" אשר כוללת הצעה להסדרת תחנות אוטובוסים זמינים ונגישים בתוך השכונה.

מערך התכנון המוצע של הפרויקט כולל בנוסף גם הצעה להסדרת ציר גישה מכיוון רחוב "2379" לכיוון דרום לשירות מבנה הציבור (בית ספר) המתכונן במטרה לאפשר מערך שירות ונגישות מיטביים לרבות מערכי היסעים ומפרץ להורדת / העלאת תלמידים.

6. סיכום:

התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות אימוץ תקני חניה מופחתים והסדרת מרחבים וצירים הכוללים מדרכות רחבות, מפרצי אוטובוסים, רצועות ירוקות ושבילי אופנים וכל זאת במטרה לעודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית הן באמצעות הנגשת האוטובוסים לשכונה והן באמצעות הסדרת צירים מזמינים ואיכותיים במרחב אל כיוון צירי מתע"נ (הקו הירוק) ואל כיוון שבילי אופנים מערכתיים (אופנידן).

ההתייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לתושבי הסביבה במתכונתה הראשונה (עד 15 קומות) בתאריך 6.11.2018 ופעם נוספת במתכונתה הנוכחית ב-25.4.2021. הועדה להתייעצות עם הציבור אישרה את מתווה ההתייעצות בתאריך 03.01.2021.

מפגש עדכון ציבור התקיים ב-25.04.2021 בזום, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל מגפת הקורונה. במפגש השתתפו כ-60 תושבים משטח התכנית והבניינים הסמוכים (מתחם בלו). מדובר במפגש ציבורי שני, כאשר לאחר שהתכנית הוצגה לתושבים ב-6.11.2018, התקיימו מספר פגישות של נציגי מנהל ההנדסה עם נציגות תושבים ממתחם בלו, ונערכו שינויים בתכנון.

התושבים העלו מספר נושאים –

קידום התכנית - משתתפים העלו כי כיום התשתיות במתחם נמצאות במצב מדורדר. הן בשטחים הציבוריים והן בבניינים הפרטיים. משתתפים בירכו על קידום התכנית וביקשו לקדמה באופן מהיר ויעיל. בנייה ירוקה – משתתפים ביקשו שהתכנית תגדיר התייחסות והנחיות לבנייה ירוקה. מיקום בית הספר – משתתפים העלו כי מיקום בית הספר בסמיכות למתחם בלו, תייצר הפרעה לבניינים הקיימים.

התניות – משתתפים העלו שיש צורך בהתניות בתכנית, כך שביצוע תשתיות (תנועה), יהיה קודם לאכלוס. הסכמות בעלי הזכויות - אחד המשתתפים העלה שהתכנית מקודמת ללא הסכמה של כלל בעלי הזכויות במתחם.

שיתוף התושבים בתכנון - משתתפים ביקשו לקיים שיתוף משמעותי בתכנון.

התקיים מפגש נוסף ב-23/05/2021 לבקשת דיירים בבלו, להבהרות ופירוט.

זמן ביצוע: שוטף

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה אישור כל מסמכי התכנית ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה והשלמת טבלאות ההקצאה.



מבט מכיוון דרום מזרח

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית מסדירה בלוק עירוני מעורב שימושים באזור שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב תל-אביב (גלילות). פינוי שדה דב וביטול מגבלות הגובה שנבעו מפעילותו, לצד מיקום אזור התכנון בסמוך לצומת גלילות, שהיא אחת הצמתים המרכזיות בארץ, מאפשרים את העצמת הבינוי מעבר למוצע בתכנית המתאר תא/5000.

בשל מיקומה של התכנית בחטיבת הקרקע שבצפון-מערב העיר ומתוך רצון שאזור הקאנטרי ייתפס כחלק רציף והמשכי לתכנית 3700, התכנון אימץ את העקרונות הבאים :

- א. התוויית שדרות רוחב מזרח-מערב, אשר מחברות את העיר לים. במקרה זה, השדרה תתקבל עם השלמת הבינוי של הדופן הצפונית בתחום הרצליה.
- ב. ערוב שימושים שכולל מגורים/תעסוקה/שטחי ציבור ומסחר כאמצעי להגברת העירוניות, ליצירת רובע מגורים תוסס, פעיל, מגוון ומקיים.
- ג. יצירת מרחב ציבורי היררכי והמשכי, ושילוב מבני הציבור במרחב כחלק ממרקם החיים.
- ד. פיתוח אמצעי גישה מגוונים לתנועה ברגל, בתחבורה ציבורית (רק"ל, אוטובוסים ובעתיד מטרו), באופנים, בדו-גלגלי וברכב פרטי.

מעל מחצית מהשטחים בתחום ה"קו הכחול" בבעלות עירונית ולכן מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מומלץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה בתנאים הבאים :

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות :
הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.

- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. **היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.**
3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השחיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. אישור הוועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
- ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
- ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
- ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
- שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוף בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.
- 15.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:**

ערן וקסלר : תוכנית אחרונה שמסדירה את מתחם קנטרי גלילות. התוכנית היתה אמורה לעלות ב-2018 שמתאימה את 5000 אבל לאור פינוי שדה דב היא חזרה לשולחן השרטוט ועבר הצפפה משמעותית, נושא תועלות ציבוריות וגם בדיקה תנועתית של אגף התנועה כתנאי להעברה למחוז. מציג את התוכנית אורלי אראל : הדיור להשכרה הוא לצמיתות.

חנה מרום תושבת מתגוררת בבלו : התוכנית מראה מצב תכנוני חלקי והיא לא בשלה לקבלת החלטות. היא לא נכללת ב-3700 הן בהקשר של המגורים והפרוגרמה של שטחי ציבור ולא מקבלת ביטוי הולם גם לשטחי הציבור הפתוחים וגם להשפעה של הבינוי של 3700 על המרחב הזה. הכישלון הזה יהיה בעוכרי התוכנית לאורך כל דרך בביצוע שלה כי לא נלקחו ההיבטים התחבורתיים הכוללניים ולא ההיבטים התשתיות שנוגעים לתשתיות מים.

ליאור שפירא : האם את מודעת שזו תוכנית בסמכות מחוזית חנה מרום : כן אבל בכל זאת עייני התושבים נשואות לועדה הזו המהווה חוד חנית בכל הנוגע לאורבניזם של העיר. תוכניות בעיר מתקדמות בצורה מקוטעת בעיר בלי להתייחס לשיתוף ציבור ולא יכול להיות שהתנהגו כך בתוכנית. זו תוכנית שנמצאת בכניסה לעיר ונמצאת באחד החופים הכי רגישים שיש. נכון שצריך לפתח את העיר אבל למדנו בשנה האחרונה והפקנו לקחים, ושום דבר מהלקחים לא יושמו בתוכנית. מה קורה לגבי הזכויות של התושבים? התושבים מרגישים שלא מקשיבים להם. מציגים תוכניות ואפילו חלופות לא נבדקו. כלל ראשון זה לבדוק חלופות, תשיגו חלופות אנחנו לא מתנגדים לבינוי ופתוח השטח אבל השאלה איך עושים זאת. יש לקחת בחשבון שיש פתוח מסוים שצריך להשתלב בפתוח עתידי של 3700 מכל כיוונו ותוכניות בהרצליה שאין לכם שליטה עליה. כוועדה מקומית את צריכים לשמור על חלקת האלוהים הזו. גם פרטי התוכנית ודובר על ביי"ס דובר לקחת עוד שטח ולהגדיל את שטח שיועד לשב"צ מתוך איזה שטחים לא נאמר, מדוע לא לקחת את שטח בית הספר ולשלב אותו בתוכנית ולאפשר בו מרחב פתוח אחד גדול.

אורי און : תושב המקום ואחד היוזמים התוכנית נמצאת בתכנון כמעט 4 שנים והתהליך ארך זמן כי נבחנו מספר חלופות שונות כולל חלופות גם בהקשר הספר היכן למקם. השטח עליו אמור להיבנות ביי"ס הוא שטח שקיים קיום מול מגדלי בלו והוצגו כמה חלופות לגבי. וזו החלופה שהועדה ע"י העיריה עצמה. אנחנו נמצאים במתחם גובל בבניה של פרויקט וויקס מצד שני בלו ונבנה מלון שנבנה שנמצא בועדה מחוזית וכל הריבוע העירוני הזה בבלגן והוא לא מסודר מבחינת התשתיות סבל גדול לתושבים יש בעיות בתחבורה תשתית וגם המבנים נראים נורא וזה אחד הדברים שהתוכנית תסדיר את כל האלמנטים שהוזכרו. אני מטעם התושבים שיוזמים את התוכנית, ועברנו שיתוף ציבור מסודר ונתנו כל ההזדמנויות לכולם לדבר.

ראובן לדיאנסקי : התוכנית הזו עוד דוגמא שיכלה להיות מצומצמת מבחינת בינוי של בנינים ומוגבהת לגובה. התוכנית צפופה מכיוון שיש את מגדל בלו עם בגובה 80 קומות אני חושב שאפשר היה שאחד הבניינים יכל להיות 59 קומות במקום 39 קומות וכך אפשר היה להוציא בנין אחד ולבנות רק 2 בניינים מגורים של 60 קומות והנוף לים היה נפתח והיתה אפשרות יותר לשטחים פתוחים. המלון תקוע באמצע כאשר צמוד אליו בניין מגורים. ובהינתן שלא נשים אותו על מגדל העסקים אם היינו מורידים את המגדל האמצעי היה נותן הרבה שטח פתוח. אני מתפלא שזו לא אחת האופציות שמונחות לפנינו. זה לדעתי בהינתן שיש כבר בנין של 80 קומות. בנוסף כיוון שעתידים להיות 650 יח"ד שאומר עוד 2000 תושבים + משרדים ושטחי מסחר ויש מקום למרכז קהילתי מגרש כדורגל בריכה תרבות הפנאי היה צריך להיות שם מרכז קהילתי. אני מבקש תשובה להרמת 2 מגדלים ולא שלושה.

אסף הראל : תמיד אפשר לעלות ל-60 קומות אבל אם תעשה 2 מגדלים גבוהים ופארק פתוח זו שאלה של זמן עד שיבנו עוד בנין. אני לא מכיר בשדה דב 3700 את נושא בריכות השחייה במתחמים הללו כי אין שם זה יכול להיות מקום מאוד נכון להם. החשיבות של בריכות השחייה היא מאוד חשובה. הייתי מצפה שאחד המגדלים יהיה תקן חניה אפס כי המקום הזה הכי מרושת מבחינת רכבת קלה.

מלי פולישוק : אין כאן קישוריות ל-3700.

ראובן לדיאנסקי : צריך לזכור שהמתחם הולך להיות עיר גם 3700 ושדה דב ולכן צריך לחשוב על תקן חניה אפס.

מלי פולישוק : בנוגע חניה זה מרחב תת קרקעי ודווקא שזה במרכז העיר חובה לבנות את המרחב הזה, תעשו כמה שיותר מרחבים תת קרקעי זה חיוני.

ערן וקסלר : לשאלת התושבת, נבדקו חלופות לבינוי וגם למגדלים הוצגו בשלב פורום מה"ע 2 מגדלים גבוהים 60 קומות ובסופו נבחה הבחירה שמוצגת בפניכם. התוכנית כולל נספח יש אתגרים מבחינת ניקוז יהיה בנספח מענה לנגר העילי ולמי התהום ותדרש גם השפלה לא כמו שקרה עם וויקס שהמרתפים הוצפו. נושא התנועה אגף התנועה יערוך בדיקה משל עצמו לכל הבלוק הזה ואישור שלו יהיה תנאי העברה למחוז. מעבר לחלופה עם 2 מגדלים במקום 4 מבחינת עירוב השימושים שזה מתאפשר לתת מגדל נפרד לתעסוקה ולהפריד אותו מהמגורים זו הסיבה שיש 3 מגדלים ולא 2. כדי להשתלב נכון עם 3700 שנמצאת עם 19 קומות נכון לעשות כזה דירוג. המלון הוא מחוץ לתוכנית והעלנו אותו ל-15 קומות ומה שפונה לשדרה אלו מגורים. מרכז קהילתי - יש כאן 12,000 מ"ר ציבוריים בנויים ולזה יתווסף, יש כאן מקום לקאנטרי אודיטוריום אולם ספורט.

ראובן לדיאנסקי : בשטח ציבורי אני רוצה שהיזם פרטי יעשה את המרכזים הללו.

ערן וקסלר : יש אופציה לקאנטרי פרטי וציבורי.

ראובן לדיאנסקי : יש שם 2500 אנשים שגרים שם + אנשים שעובדים שם.

ערן וקסלר: 2000 מ"ר שטחי רווח למגורים אם היזם יחליט הוא יכול לעשות קאנטרי. מעבר לזה הגגות הם גגות ירוקים והם יכולים להיות על גגות המסד. בריכות שחיה ב3700 קיימות בריכה ציבורית. לגבי החניה אפשר לא להצמיד חניות.

תמי כורס: בחו"ד לגבי שטחים ציבוריים לבניני ציבור דובר על מגרש נוסף של 4500 שמתבסס לעמידה של 2500. לגבי השטח הציבורי הבנוי שעשינו המרה כי לא היה ניתן להוסיף שטח ציבורי בקרקע, דובר שיהיה 9800 + 70 יח"ד יצא חו"ד שהכל מסתכם 11,400 מ"ר. מרבית השטחים הבנויים מוצגים בחלק המזרחי של התוכנית דהיינו קרובים לדרך נמיר. ישנה מגבלה לשימושים ציבוריים שקרובים לעורך תחבורה ראשי, ומכיוון שיש לעיריה הרבה שטחים בנויים לכן חשוב שתהיה אפשרות לגמישות בשימושים ציבוריים של חינוך לקשישים מרפאות ועוד.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הבהרה לגבי 2 המגדלים.

אודי כרמלי: אני לא בעד 2 מגדלים אני חושב שצריך לשמור על מופע אורבני. מה שעושים כאן זה לא סוף המטרופולין אלא אמצע המטרופולין וגם הרצליה מתואמת עם התוכנית הזו, והיא רואה מרחב שהיא יכולה לעלות בגובה. אני לא מאמין 60 קומות ייצרו שטח יותר טוב במרחב הציבורי. בכל מקרה את המרחב שנמצא בתחתית המגדלים אנחנו כן מייצרים בינוי מרקמי מסיבי שמרכז בתוכו שירותים ציבוריים קאנטרי אודיטוריום. יש מסה גדולה של שטחים שתגדיר רחוב ולא יהיה מופע של 2 מגדלים תמירים שיש דשא מסביבם אנחנו לא בעד אופי מגורים תל אביב כזה, יותר נכון לשמור על 40 קומות. רון חולדאי ראש העיר: זו לא תוכנית אידיאלית היא נכנסת בתוך כמות של תוכניות שבתהליך התפתחות של העיר ת"א יפו היא לא מחלק של 3700. כמו שsee&sun סאן נבנה לפני 3700. הדבר השני שקרה הוא ש3700 אחרי שסיימנו אותה הפכה לתוכנית שצריכים לטפל בה אחרי שדה דב התפנה ושינה את היכולות של הכלה של בניה נוספת בתוך 3700, לפני כן היא היתה מאוד מדורגת עם בעייתיות. בעצם פינוי שדה דב יוצר מציאות שבה אנחנו מטפלים ב3700 כדי להפוך אותה לתוכנית שהיא חלק מהרעיון של לשכפל את נכסיה האורבניים של העיר ת"א יפו להעביר צפונה. רק כך אפשר להסתכל על התוכנית הזו והיא נגמרת כתבע נקודתית. בנושא התחבורתי היא יושבת על הקו הירוק שיעבור מהרצליה וירד דרומה ויחבר את תושביה, שלא נדבר על קו המטרו שבדרך זו או אחרת יהיה הנושק לה. התוכנית משופעת בשטחי ציבוריים ולא חסרה בהם. התוכנית היא לא שכונה בפני עצמה היא חלק מ3700 ו3700 בוחנת ומטפלת בשטח ציבורי. בסופו זוהי תוכנית שתגיע למחוז בהמלצתנו. לכן 2 מגדלים או 3 יש מספיק ליזם מקום להכניס מתקני ספורט והעיריה יש לה מספיק שטחי ציבור להכניס בתי ספר.

ליאור שפירא: ממליצים על המלצת הצוות פה אחד.

אורלי אראל: נחזור לועדה לגבי התועלות.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות:
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.
- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השהיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. אישור הועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
 - ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
 - ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
 - ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינני וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
 - שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

דיווח לועדה לגבי התועלות הציבוריות בתכנית

בהחלטת הועדה נקבע כי טרם העברת התכנית למחוז, יוצג לאישורה היקף התועלות הציבוריות עבור שטחי המגורים שבתכנית.

רקע:

התועלות שנקבעו לתכנית:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.

עבור המגורים להשכרה לצמיתות – 50% מ-70 היחידות להשכרה (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

עדכון (על ידי מח' תכנון צפון, היח' לתכנון אסטרטגי והאגף להכנסות מבניה):

לאחר בחינה כלכלית נמצא כי בגין מרכיב המגורים בפרויקט, היזם נדרש להוסיף 5,700 מ"ר כתועלת ציבורית, המהווים המרה לשטחי ציבור של תועלת דב"י.
בנוסף, נמצא כי בגין מרכיב התעסוקה, על היזם להוסיף תועלת ציבורית עוד 2,500 מ"ר שטחי ציבור בנויים
כל אלה בנוסף ל- 11,400 מ"ר ציבורי בנוי הנדרש כהקצאה לצרכי ציבור.

לפיכך, בתחום מגרשים 101 ו-201 סה"כ 19,600 מ"ר שטח ציבורי מבונה.
מתוך סך השטחים הללו, כ-1600 מ"ר ישמשו לבניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט.

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

רוני קינסברונר: התוכנית מורכבת משני יעודים מגורים ותעסוקה. כלומר יש לקדם הסכם תועלות בעבור כל אחת משתי הקטגוריות הללו. לפי תוכנית המתאר התועלות הציבוריות לגבי מגורים הן: דיור בהישג יד, ניווד משימור ובמקרים ספציפיים תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנורמה. כיום אנחנו דורשים כי בכל פרויקט יוקצו 15% מהיחיד בתכנית לטובת דב"י לתקופה של 25 שנה ב-40% הפחתה משכר הדירה בשוק. בתכנית שבנדון כבר נקבע כי 70 מתוך 650 יחיד בתכנית יוגדרו להשכרה לצמיתות מחציתם לדיור בהישג יד. כלומר נותרו 580 יחיד, 15% מתוכם דהיינו 87 יחיד. בשלב הבא אמדנו את ההשפעה הכלכלית של הדרישות לעיל (השכרה לתקופה של 25 שנה ב-40% הנחה). את הערך שהתקבל חילקנו ב-10,000 ₪ למטר (עלות בניית שטח ציבורי) וכך הגענו לתוספת שטחי הציבור בפרויקט, מעבר לנורמה.

ציפי ברנד: מה זה מסמך המדיניות שאליו אתה מתייחס?
אורלי אראל: יש מסמך מדיניות שנמצא בהכנה של היחידה לתכנון אסטרטגי שכשהוא יובא לכאן שהסתיים הוא שדב"י מה שתיקון מ-120 מאפשר לחוק ללכת למקסימום שהיא תקופה של 25 שנה ב-40% הנחה ולא כמו שהיה 25% הנחה ל-20 שנה.

ציפי ברנד: כרגע אין מסמך מדיניות זה בהכנה. אם אנחנו כועדה נרצה 25%? אז אולי צריך לחכות עם ההחלטה? אנחנו לא מתכתבים עם מה שקורה בשוק וזה לא רלוונטי אם אין מסמך מדיניות.
דורון ספיר: אנחנו עושים ההחלטות ע"פ התכתבויות ודוחות שנעשים ע"י טובי המומחים שלנו כולל רוני שבדק את הנושאים הללו ועל סמך הבדיקות מוצע בתוכנית הזו להעלות ל-25 שנה ול-15% את מס' הדב"י. אנחנו לא מקבעים דבר.

ציפי ברנד: יש לנו חוסר רלוונטיות בשומות בין מה שקורה בשוק.
אורלי אראל: אנחנו מדברים על תוכניות עתידיות, כאן זו תוכנית שנדונה ואושרה בועדה.
ציפי ברנד: אני רוצה לראות תחשיב לפי 25% יחיד ברת השנה. אני רוצה להבין את המדרגות לא דנו בזה למה שנעביר את זה? תראו את מדרגות התחשיב הכלכלי של 15% 30% 25%. אין פה מדיניות.
דורון ספיר: כרגע אנחנו מתייחסים למה שאישרנו עד היום 10%. אנחנו לא נחכה שמסמך המדיניות יהיה מוכן. הובטח מסמך מדיניות שיגיע ועוד לא הגיע. אנחנו כרגע אושר 10% אנחנו מעלים מ-20 ובעקבות טיוטת המדיניות שתגיע לוועדה לאשר מ-20 שנה ל-25 ומ-10% ל-15% זה מה שמוצע כאן.
רוני קינסברונר: זו לא רק התוכנית הזו אלא מס' תוכניות שהעלנו את אחוז לדירות בהישג יד וגם את התקופה. יש לזה השפעות כלכליות לקופה הציבורית. הגדלת התקופה והשיעור.
חיים גורן: עשיתם בדיקה כלכלית נקודתית.

רוני קינסברונר: השאיפה שלנו להיות שוויוניים ועקביים. אם יש מטלות ציבוריות למגורים אנחנו צרכים הנחת עבודה שיוונית ורוחבית. כרגע הנחת העבודה שלנו היא שכל פרויקט צריך להעניק 15% מהיחיד לטובת דירות בהישג יד בהנחה של 40% ולתקופה של 25 שנה. לכל הביטוי התכנוני הזה יש משמעות כלכלית ואנחנו מתרגמים את המשמעות הכלכלית הזו לתועלות ציבוריות נוספות, לפי מרחב האפשרויות בתוכנית המתאר. במקרה שלפנינו את הסכום שיצא כאן תרגמנו לתוספת של שטחי ציבור באותה מידה יכולנו לתרגם זכויות משימור.

ציפי ברנד: אני מבינה את המשמעויות אבל זו החלטה מדיניות המשמעות הכלכלית.
דורון ספיר: זו אכן החלטת מדיניות וזה יכול לבוא גם על חשבון רווחה וחינוך. המדיניות תבוא ונדון בה ואנחנו לא נעצור את העיר בגלל שלא דנו במדיניות.
ציפי ברנד: כמה מהקרקע הם אחוזים עירוניים?

ערן וקסלר : אין כאן קרקע עירונית אנחנו מדברים רק על המגרשים הסחירים.
מלי פולישוק : למה יש משמעות כלכלית.
דורון ספיר : בגלל היטלי ההשבחה.
חיים : למעשה יחידות דיור בר השגה לא יהיו בפרויקט הזה. בהתאם ליחידה האסטרטגית.
ערן וקסלר : יש בפרויקט 35 יחידות דב"י מתוך 70 יחידות להשכרה לצמיתות. עכשיו אפשר לעדכן את ההחלטה ל-25 שנה. לגבי כל היתר הן חושבו רקלטובת המרה לשטח ציבורי בנוי, לפי מה שרוני הסביר.
מלי פולישוק : הבניה של דב"י זה על חשבון שימושים אחרים, כשעושים דב"י המשמעות היא פחות שטח למבני ציבור אחרים.
רוני קינסברונר : בתועלות הציבוריות אנחנו פועלים לפי רשימת מלאי ואז יש אלטרנטיבות הנורמה להקצאת צורכי ציבור היא שרירה וקיימת אבל שמגיעים לתועלות הציבוריות מינהל הנדסה מציין את העדפות שלהם.
מלי פולישוק : לקחת בחשבון את העליה של מחירי הדירות?
רוני קינסברונר : זה מה דחף אותנו ללכת עוד צעד אחד עם 25 שנה ו-40% הנחה. באופן עקרוני, התחשיב אומד את שווי המטלה / המגבלה (הגבלת מכירה, שכ"ד מסובסד). עלות המטלה מופחתת מההשבחה וזוהי למעשה העלות שהקופה הציבורית (והיזם) נושאת בה.
דורון ספיר : אפשר לאשר וציפי מתנגדת.
ציפי ברנד : אני מבקשת שתוצג המדיניות וגם התחשים והמשמעותיות הכלכליות של כל האחוזים כדי למדוד את הנושא הכלכלי כדי שנוכל ליצור את האיזונים.
דורון ספיר : לאשר את הדיווח

בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את עדכון התועלות הציבוריות כפי שהוצג בפניה

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

דיווח על הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה, שכן התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כול הבעלים, ובנוסף תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ובמסגרת התכנית מוצעים חילופי שטחים בין השטח הסחיר לשטח הציבורי.

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל :

1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא וזיקות ההנאה.
2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירוניים.

רוני קינסברונר : אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התוכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות. אסף הראל : מה התועלות?

ערן : במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליוניצמן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.

רוני קינסברונר : בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה.

מה שערן ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- א. הוועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.
- ב. להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל :
1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא וזיקות ההנאה.
2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא 507-0568238
23 - 222-0022	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר. בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה, וצפונית לרחוב יוניצמן.

כתובת:

בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק		19
7224	מוסדר	חלק	32,36,38	15,19,22,29,30,33,39

שטח התכנית: 30.488 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים

בעלות: אינברסיונס טוריסטיקס ס.א., עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: קמפוס WIX בבניה. כולל שטחי תעסוקה, מסחר וציבורי.

מדיניות קיימת:

המתחם מצוי בכניסה הצפונית לעיר (צומת גלילות), בצמוד לתחום תכנית 3700 להקמת רובע מגורים מעורב שימושים (כולל מסחר, תעסוקה מלונאות ועוד) בצפון-מערב העיר. המיקום המרכזי בצמוד לצומת גלילות (מפגש כביש החוף 2 וכביש 5) מאופיין בנגישות ובניצפות גבוהה, והוא אטרקטיבי במיוחד לתעסוקה ולמסחר. בקרבת מקום, לאורך דרך 2, מוקדי תעסוקה ומסחר נוספים: אזור תעסוקה הרצליה פיתוח, הרב מכר ברמת השרון ובתחום תכנית 3700.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/מק/4240
יעוד קיים: מסחר ומשרדים, שצ"פ, דרך
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים): 20.01 דונם
זכויות בניה: 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)
תכנית המתאר תא/5000:
אזור תכנון: 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0568238 תא/4848 - מגדל "בלו"
2022-0022 - 23	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

- רח"ק מירבי : 4.0

מצב תכנוני מוצע : תיאור התכנית המוצעת :

תוכנית זו מוסיפה שטחים ושימושים בחלק הצפוני של תכנית תא/מק/4240, לטובת מגדל מעורב שימושים בגובה 80 קומות. תוספת מגדל במקום מתאפשרת לאחר הסרת מגבלות הגובה שנבעו מקיומו של שדה התעופה ע"ש דב הוז. התכנית המוצעת מגדירה יעוד, מוסיפה זכויות בניה והוראות בינוי לתא השטח הצפוני (להלן תא שטח 200) ומאפשרת את חיזוק מרחב התכנון באמצעות הגברת ערוב השימושים על ידי הוספת שטחים עבור שימושי תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור. בנוסף, התכנית מסדירה את יעוד הרחוב הצפוני אשר במצב המאושר נמצא ביעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, וכוללת בתוכה את אזור השיקוע מתחת לרח' יוניצמן - השתתפות היזם במימון הדרך כתועלת ציבורית. תכנית זו מוסיפה שטחי בניה בהיקף 102,800 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע לטובת שימושים מעורבים : א. 93,500 מ"ר שטחים כוללים עבור שימושים סחירים בחלוקה : עד 39,600 מ"ר (עיקרי + שירות) למגורים, לפחות 53,900 מ"ר (עיקרי+שירות) לתעסוקה. ב. לפחות 9,300 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

מטרת התכנית :

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

עיקרי הוראות התכנית :

- קביעת ייעודי קרקע : שינוי מיעוד מסחר ומשרדים למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי מיעוד שצ"פ לדרך.
- קביעת שימושים עיקריים - מגורים ותעסוקה ושטחים בנויים למבנה ציבור.
- קביעת שטחי בנייה מעל הקרקע ובתת הקרקע.
- הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני : קביעת קווי בניין וגובה המבנים, וקביעת הוראות בינוי.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה מקיימת.
- קביעת הוראות לאיחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

פירוט יעודים :

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ; מסחר ומשרדים ; דרך מאושרת ודרך מוצעת

שימושים :

א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יתאפשר השימושים הבאים
החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה
תעסוקה- משרדים ומלונאות

מסחר

שימושי בידור, בילוי ופנאי

מגורים

דיוור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה

שימושים ציבוריים

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים

מחסנים, למעט בקומות מגורים

שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין :

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1

בנוסף יותרו בתת הקרקע כל השימושים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט שימושים הכוללים לינה לסוגיהם.

נתונים נפחיים :

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" 4848-תא/507-0568238
23 - 22-0022	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מספר קומות וגובה:

עד 80 קומות מעל קומת קרקע

תמהיל יחידות דיוור:

שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

תמהיל יח"ד יקבע בעת אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש כללי	עיקרי+שירות	עיקרי+שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		200		93500 (1) שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200 לפחות 53,900 כולל לתעסוקה עד 39,600 כולל למגורים				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	200		(3) מתוך השטחים המותרים ב (1) עד 23,050 מ"ר עיקרי למגורים		315		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		9300 (4)				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	200	2552	102800	12000	90	310 (5)	80 (7)
מסחר ומשרדים		300	17457	64900	(6)		50	12

הערה ברמת הטבלה:

- השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שירות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק
- קומת עמודים מפולשת בכניסה לבניין או בגג מקורה בגובה מעל 5 מ' או יותר לא יבוא במניין השטח הבנוי, כל עוד השטח לא יהיה סגור ביותר משני קירות
- השטחים בתא שטח 300 הם ללא שינוי מתכנית תא/מק/4240

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200.
- שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע
- מתוך השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 200 יותרו עד 22,050 מ"ר עיקרי עבור מגורים (315 יח"ד כפול 70 מ"ר) ועד 1000 מ"ר עיקרי לשטחי רווחה משותפים למגורים.
- שטחים אלו כוללים הצמדת שטחי מרפסות/מרפסות גג לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.
- גובה המבנה כולל עגורנים זמניים יהיה 336 מטר מעל פני הים.
- על פי תא/ע/1.
- קומת המגורים התחתונה והמרפסת / גג שלה יהיו בשימוש שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" 4848/תא-507-0568238
23 - 222-0022	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

טבלת השוואה :

מצב קיים		מצב מוצע	
נתונים	תא שטח 100	תא שטח 300	תא שטח 200
יעוד	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע- סחיר	64,900 מ"ר	64,900 מ"ר	93,500 מ"ר
מספר יח"ד	0	0	315 יח"ד
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר		70
מבנים ומוסדות ציבור	0	0	9,300 מ"ר
מספר קומות	12 קומות	12 קומות	80 קומות
חניה	מס' חניות		למגורים 1:0.8 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר – הקטן מביניהם. יתר השימושים על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פיתוח המרחב הציבורי :

- השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט
- בהיקף המגדל תוגדר זיקת הנאה לציבור.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים

הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים :

בתא שטח 200 ייבנו לפחות 9,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. מיקום השטחים ופרוגרמת השימושים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" - 4848/תא-507-0568238
23 - 0022-222	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

הציבוריים שידרשו באותה העת.

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית תחולק בין שני :

- א. השתתפות במימון ביצוע הדרך המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן, בהמשך לדרך המשוקעת שממזרח לבלו מול.
- ב. תעסוקה בהישג יד – שטחים לתעסוקה שיעברו לבעלות העירייה לטובת מקום לפיתוח חדשנות/תעסוקת צעירים/מייזמים קהילתיים על פי מתווה ועקרונות שתגבש העירייה. או לחילופין, הקצאת יחידות לדיוור בהישג יד בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

כתנאי להגשת היתר בניה, לזכויות מכוח תכנית זו בתא שטח 200, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

תנועה וחניה:

- א. עבור תא שטח 200 תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לדירה או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה – הקטן מביניהם. תקן החנייה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תקן זה יהיה תקן מקסימלי, ניתן יהיה לבנות פחות חניות. תותר חפיפת שימושים במקומות החניה בין המשרדים למגורים.
- ג. חניות אופניים ורכב דו גללי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מקום חניות אלה יהיה במרתף העליון ככל הניתן.
- ד. גישת רכב למרתפים תתבצע דרך הרמפות הקיימות בפרויקט בלו מול/קמפוס Wix.
- ה. יותרו חניות אוטומטיות וחניות במתקנים לכל השימושים.
- ז. במסגרת תכנית העיצוב ישולבו עמדות להטענת רכב חשמלי.
- ח. תקן החניה לתא שטח 300 ללא שינוי.
- ה. ישולבו מקומות חניה לאופניים במרחב הציבורי הפתוח

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 24.08.2020 ע"י אינג' עירד שרייבר ממשדד דגש המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 25.08.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במגרש הצפוני ביותר במתחם קמפוס "בלו" (Wix) הנמצא בשלבי בניה מתקדמים. המגרש גובל ממזרח בדרך נמיר וממערב ברחוב 2425, מדרום הוא כאמור משתלב במסגרת קמפוס "בלו" (Wix) הנשען על רחוב יוניצמן. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט הינם כ- 315 יח"ד, כ- 93,500 מ"ר לתעסוקה וכ- 9,300 מ"ר לשימוש ציבורי.

2. תקני החניה:

בשל השענות הפרויקט על קמפוס "בלו" הקיים ובשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש (כ- 320 מטר) ממערב בהמשך לרחוב אבן גבירול תקני החניה המוצעים לפרויקט הינם תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, כאשר תקני החניה עבור שאר השימושים מוצגים כתקן "אפס".

הגבלת מקומות החניה הינה במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית בדגש על הקו הירוק ובמערכי נגישות ירוקים לאור סמיכות הפרויקט לשביל אופניים קיים (רחוב יוניצמן) ושביל אופניים מתוכנן (אופנידן) העובר ממזרח לפרויקט.

3. נגישות וחניונים:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0568238 תא/4848 - מגדל "בלו"
23 - 0022-22	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מערכת הנגישות של הרכבים לפרויקט יתבססו על מערך החניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו". מערך זה כולל התבססות על הרמפות, מערך הבקרה, המערך התפעולי וכד' של המתחם הנבנה כיום ועל כן לא נכללת במסגרת הפרויקט רמפות נוספות או חיבורים חדשים לרחובות ההיקפיים.

בשל מגבלות המגרש וממדיו מערך תכנון החניונים מתבסס על מערך חניה אוטומטי אשר יספק מענה לכ- 240 כלי רכב כאשר הגישה אל החניון האוטומטי הנ"ל לרבות הסדרי תאי המסירה של הרכבים וכד' הנו דרך חניון קמפוס "בלו" הקיים.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

אופניים: נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי חניונים עליונים וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).

אופנועים: נגישות באמצעות הגישה לחניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו" וחניה במקבצים יעודים בסמיכות לפירי המעליות.

5. מערך תנועה היקפי:

מערכת התנועה והנגישות לפרויקט מתבסס כאמור כולו על המערך הנבנה כיום לקמפוס "בלו" וכולל הסדרת נגישות מרחוב יוניצמן ומרחוב 2424 אשר ישודרג במסגרת פרויקט המקודם בנפרד ובמקביל ע"י מנהל בת"ש באמצעות צוות תכנון יעודי.

במסגרת הפרויקט הנ"ל יוסדר מערך גישה וציר ירוק אשר יקשר את הפרויקט לכוון מערב (הקו הירוק).

הפרויקט נשען על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות לפרויקט ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר).

6. סיכום:

התכנית תואמת את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות איחוד לחניונים סמוכים ושימוש ברמפות קיימות כמו גם אימוץ תקני חניה מופחתים ועודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית ואופניים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

א. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. התכנית תחייב עמידה בדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

פינוי אשפה:

תבוצע הפרדה ככל הניתן בין מערכות האשפה של השימושים השונים. התכנית תכלול הכנה לחיבור של המגדל למערכת פינוי אשפה פנאומטי עירוני, אשר יפורט ויתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

זמן ביצוע:

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	4848-תא/507-0568238 - מגדל "בלו"
23 - 2022-0022	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

שוטף.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- תועלת ציבורית מבוקשת –
השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן ו/או הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
סכום ההשתתפות הכספית ו/או היקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- תנאים להעברת התכנית למחוז :
א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
ב. חתימת היזם על כתב שיפוי.
ג. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
ד. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
ה. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
ו. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי :
א. חיבור תנועת הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
ב. הצגת גישה ממפלס 17.00+ (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : בשנת 2006 הועדה אישרה את התוכנית לבלו מול. כבר אז ידענו שהמקום ראוי לתוספת זכויות בהמשך באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית והיום מביאים את התוכנית הזו בפני הועדה. מדובר במגדל מעורב שימושים שיותר מחצי מההזכויות בו הן לתעסוקה.
משה צור : מציג את התוכנית
ליאור שפירא : תוכנית השימור הכריחה אותנו לשמר את המקפצה ואני חושב שהמגדלים צריכים לעבור בגובה את המקפצה.
מיטל להבי : לא ברור הקו הכחול בדרפט. למה מראים לנו ריבוע כאשר אתה מציג תוכנית בראיה רחבה ואולי צריך להסתכל על התוכנית כתוכנית צל ולא רק הבניין שמתרומם לגובה. התכנית בתחום תוכנית

התוכן	מס' החלטה
מגדל "בלו" 4848-תא/ 507-0568238	27/07/2022
דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית	222-0022 - 23

3700 ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר כי מדובר במגדל של 80 קומות. המגדל חורג מתוכנית המתאר בתכנית ובהיקף הבניה. מגיעים לרח"ק מאוד גבוה שלא תואם את תוכנית המתאר והתועלות הציבוריות לא תואמות את ההיקף שמבוקש פה מבחינת פריצת קו הרקיע ומבחינת פריצת תוכנית המתאר ואני רוצה להבין את ההצדקות חוץ מהעובדה שהוא יראה הבניין הכי גבוה בעיר שלנו. אני חוששת שזו תהיה סנונית ראשונה שאחריה יבואו עוד פריצות.

דורון ספיר : אישרנו 2 בנינים של 80 קומות בבית מעריב ומגדל הקריה.

מיטל להבי : אני מבינה שפורצים את תוכנית המתאר ואני רוצה להבין למה. לבית מעריב נתנה הצדקה בגלל הרכבת. מוסדות ציבור 9300 מ"ר ועוד 1000 מ"ר זה מעט מידי והדרך להצדיק תוכנית כזו היא לתת תועלות יותר משמעותיות. מדוע פורצים את תוכנית מתאר. אם זה בגלל המטרו עוד המדינה תבקש את היטל ההשבחה כמס מתע"נ אז זה לא יביא כסף לעירייה.

חן אריאלי : צריכה להיות תועלת ציבורית יותר גדולה. יש לחדד את ענין התנועה. 16,000 עובדים בוויקס ועוד מגדל של 80 קומות - נדרשת פה תוכנית תנועה אחרת שתמנע היווצרות של צוואר בקבוק.

ליאור שפירא : איזה צוואר בקבוק? זו היציאה מחוף לעיר.

מיטל להבי : בהתבסס על מערכת המתע"נ כל השימושים האחרים חוץ מהדיוור מוצגים כתקן חניה אפס. זה לא ראלי. המגדל יבנה מהר והמטרו לאט. לדעתי יש שטחים רבים של מסחר ותעסוקה זה לא מבורך כשמבססים את זה על מטרו שאין לו עדיין תוכנית מאושרת ולא התכנות כלכלית.

חן אריאלי : איך אתם לא רואים את צוואר הבקבוק?

ראובן לדיאנסקי : לא הציגו לנו מה קורה בעיר השכנה יש את הרצליה. היום אלה שטחים חקלאים. מה יקרה מעבר לגבול? האם יש הסדרים תנועתיים? בנוסף היום כבר בונים שם, אז חשוב לדעת מה קורה כרגע ומה אומר היתר הבניה?

אודי כרמלי : לא בונים ברבוע של המגדל אלא בגבול שלו.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לדעת איך הבניין יראה מבחינת ערכים מקיימים חומרים וחיסכון אנרגטי, אני מבקש שיציגו לי באופן פרטי ושיהיה בהחלטה. (חן מצטרפת לבקשה).

אסף הראל : אלו המקומות שצריכים לבנות במקסימום וזהו מיקום אידאלי למגדלים גבוהים אני משבח את העיצוב. לגבי התועלות הציבוריות על איזה היקף של יח"ד כמה קומות כמה יח"ד והאם נשקל תעסוקה ברת השגה.

אורלי אראל : זה לא במסגרת התועלות הציבוריות בתוכנית המתאר.

מנדי : (ממשיך בהצגת המצגת) -מעבר לכביש מעל סינמה סיטי יש תוכניות שרצות. מציג את התוכניות של הרצליה שמקדמים בניה לגובה. באזור של רמה"ש מקדמים תוכניות של 40 ו-60 קומות.

מיטל להבי : עשית את כל המגדלים הללו בלי דרך?

ערן וקסלר : קיים כביש שמסומן היום כזיקת הנאה בשצ"פ. זו היתה דרישה שלנולשלב את הכביש בתב"ע ולשנותו ליעוד דרך. הבליטה ב"קו הכחול" שבדרום התוכנית נועדה לאפשר את אחת התועלות הציבוריות של השתתפות היום בביצוע הדרך המשוקעת שעוברת מתחת לרחוב יוניצמן.

מיטל להבי : בתוך מגרש של 20 דונם אתה מנצל רק 5 דונם ושם עליו את הרחק וכל השאר זה גינה? משה צור : המבנה של וויקס הוא מבנה של קומות נמוכות ויחד על השטח מגיעים לרחק לא חריג 8.

גלי דולב : מצביעה על הפרויקט שנבנה, מציגה עוד שטח שמחכה לתוכנית עתידית אז ה-20 דונה הוא השטח השלם בשלמותו ולא באותה בעלות ומקדמים אותו ביחד.

מיטל להבי : ועל השטח הזה קבלתם רח"ק 8

משה צור : אנחנו רוצים ללכת למחוז בגלל הגובה ורח"ק 8. ואנחנו לא מוסיפים חניה לתעסוקה ולא מוסיפים מסחר. יש נגישות טובה לפרויקט.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

ראובן לדיאנסקי : 305 יח"ד יגורו שם מעל 1000 איש, מה יש במפלס הקרקע שהוא ירוק עצים פארקים גני שעשועים כל אותם דברים שתושבים צריכים שתהיה להם איכות חיים.

משה צור : יש גינה גדולה מאוד.

ראובן לדיאנסקי : זה מעבר לקו הכחול זה לא שלך.

גלי דולב : הקרקע הזו נגזרת מתוכנית ישנה שהגדירה את כל השטח הירוק הזה, זו היתה תוכנית שהגדירה את כל השטח להתעסוקה. התוכנית הזו נותנת העצמת זכויות ונותנת 9000 מ"ר בנוי לצורכי ציבור והיא נותנת מענה פרוגרמטי וגם תועלות.

ראובן לדיאנסקי : אנחנו מסתמכים על שטח ירוק שנמצא שם בסמוך לקו הכחול. זה כאילו שנאמר כל ההנחיה והמדיניות לאפשר חניות במפלסי קרקע בפרויקטים של תמ"א 38 גם שבסמוך לאותו פרויקט יש גן ציבורי רחב ידיים. אנחנו באים לתושבים שלנו ואומרים אין חניות כי כל החניות שלנו יורדות לתת הקרקע, כי יש לנו עיקרון כדי להשאיר גינות צמודות לבתי המגורים. פארק וולפסון לא צריך שבשכונת הטייסים יהיו חניות ברחוב.

ערן : בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו ובסופו של דבר נבחר לממש את כל הזכויות הציבוריות כחלק מהמגדל (9300 מ"ר שטח ציבורי בנוי ועוד שטח ציבורי בנוי כתועלת לתעסוקה ברת השגה).. מבחינת השטחים הפתוחים במפלס הקרקע, כל היקף המגדל יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

התוכן מגדל "בלו" 4848-תא/ 507-0568238 דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית	מס' החלטה 27/07/2022 0022-23 - 23

ראובן לדיאנסקי: אני שאלת לגבי שטחים פתוחים בתוך הקו הכחול. מיטל להבי: מה תכנית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט? מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין. גלי דולב: בקו הכחול 15% חלחול בתחום התוכנית. מלי פולישוק: בדריש כתוב 10%.

מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000 מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס. ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ-400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבוריים בתחום הבלו מול וגם את האוטובוסים לא שכחנו כי יהיו עוד תחנות אוטובוס. מיטל להבי: יש קניונים שהם סגורים וכך גם החניות והמעברים בנחלת יצחק למשל. גלי דולב: וויקס כולל 600 חניות ועוד מקומות חניה לתעסוקה. זה פרויקט משותף, יש כאן תחבורה ציבורית שהיא לא רק הקו הירוק ויש כאן תחנות אוטובוסים מכל מקום. יש כאן דרך בצפון היא מתחברת בתת הקרקע מתחת ליוניצמן כמטלה של התוכנית הזו.

ליאור שפירא: אם יש מקום לבנות את המגדלים האלו זה בדיוק המקום. ראובן לדיאנסקי: לגבי שטחי חלחול זה שעושים וי על 15% שטחי חלחול זה תלוי טופוגרפיה. לא ידוע האם הקרקע היא בשיפוע כזה או אחר ומה קורה בזמן של גשם אם המים יודעים להגיע לשטחי החלחול. חן אריאלי: צריכה להיות פה יותר תועלת ציבורית. כמה תועלת ציבורית יש? חן אריאלי: נאמר פה על תועלת ציבורית שאין מספיק תועלת היזם וצריך לבקש גם וגם ולא רק חלופות. צריך עוד שימושים לא רק גינות על הגגות.

אלי לוי: הכסף מכל שיווק של העיריה הולך לבניית בתי ספר וגני ילדים זה התועלת של הפיתוח. כיצד הגינה הגדולה נוצרה? היתה שם חטיבת קרקע של בעלים מקסיקני ולנו היו בה זכויות. במסגרת הזו היה מגרש שהיה חצי שלנו וחצי של מקסיקני שמכר ובסופו של דבר הגיע לקנדה ישראל וכשהוצאנו את המכרז הם קנו גם את הזכויות של העיריה ונוצר מגרש גדול. במסגרת ההסכם יש סעיף שאומר, שמעבר לזכויות שמכרנו, כל השבחה העיריה מקבלת בגין זכויותיה כהשבחה מלאה. כלומר מכר חדש שווי חדש לכן יש 45% מהזכויות שנוצרות והעיריה תקבל וגם שטחי ציבור בנויים ושטח לתעסוקה ברת השגה - זהו ניסוי ראשוני. כל התוכנית התבססה על זה שחצי מהשטח שהיה בתכנון נקבע כשצ"פ. אחת הטעויות שעשינו היתה שלא יצרנו דרך שמפרידה ביננו לבין הרצליה וזה סומן במסגרת השצ"פ כזיקת הנאה וזו היתה טעות. אנחנו מנסים לתקן כי אנחנו רוצים לאפשר למתחם הגדול כמה כניסות. כניסה אחת תהיה מהצפון וישירות לרמפה של הבניינים, דבר שני זו כניסה דרך המרתפים או המנהרה שתכנס מיוניצמן וכניסה רגילה מלמעלה ולא מרחב כלוא. לכן התמורה שאנחנו מקבלים על בערך 50% מהזכויות הנוספות והמטלה הציבורית זה לא או אלא גם וגם. נקבל גם שטח בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שאם כל הסוגיות שהעלית עדין אפשר לבקש יותר ולהגיע למצב win win/ אלי לוי: יש תוכנית אסטרטגית שאומרת מה האפשרויות והצרכים ובדקים עם רוני שהכל מסתדר במבנה הציבורי במיקום בהעמדה ובשילוב עם שטחים קודמים. גם שתואם את השימושים העתידיים שאנחנו רוצים, אפשר להגדיל את הסף.

משה צור: הגובה נקבע על סמך ניתוח אדריכלי מדוקדק שמצאנו את האיזון בין הגודל של הגרעין לצורכי הקונסטרוקציה לבין קומה הטיפוסית שימושית. אם היינו עולים גבוה יותר הגרעין היה טופס יותר שטח בקומה הטיפוסית.

רוני קינסבורגר: בהחלט אפשר לדרוש יותר. המתודולוגיה היא שיש ההקצאות לצורכי ציבור וזאת מגובש על סמך מסמכים פרוגרמטיים ומבחינה הזו הדברים סגורים. כשהגענו לנושא של התועלות, מצאנו שהמנגנון בתוכנית המתאר לחישוב תועלות ציבוריות לא רלוונטי לפרויקט הזה. זה פרויקט שחורג מאד מהרח"ק של תוכנית המתאר ומשלב תעסוקה וגם מגורים. ההצעה שלי היתה שאמת המידה לחישוב התועלת תהיה כזאת: בפרויקטים שיש בצפון העיר אנחנו דורשים 10% יח"ד לטובת דיור בהשיג יד, לא כולל ההקצאות לצרכי ציבור. ברגע שמכמתים את השווי הכלכלי של 10% מהפרויקט לטובת יחידות דב"י, מקבלים מסגרת כספית. פה תעדפנו את התועלות הציבוריות בהתאם לתפיסה של מינהל ההנדסה. כלומר, השתתפות במימון המעבר התת קרקעי ומצאנו תועלת ציבורית נוספת תוספת של שטחי ציבור בנויים, זו היתה המתודולוגיה שלפיה פעלנו.

מיטל להבי: אנחנו נותנים 100,000 מ"ר בגרוסומודו. בגלל שזה מעבר להסכם הבסיסי שמכרנו את הקרקע אנחנו שותפים ב-50% מהזכויות הללו. כלומר יש לנו פה 500 מיליון מספר דמיוני כהכנסה. בפני עצמו זו סיבה וזו תועלת. אם נבקש עוד 10,000 מ"ר ציבורי במקום וזה מצמצם את הרווח שלנו אז אולי לא כדאי לבקש עוד מטלות.

רוני קינסבורגר: זו גם עמדה שלקחנו בחשבון. אם העיריה צפויה לקבל חצי מילארד שקל, כל מטרה ציבורית שמוטלת למעשה מפחיתה מהעירייה את ההכנסות וההשבחה. מיטל להבי: הוא מדבר על הכנסה שהיא 100% השבחה שנקבל.

רוני: בדיוק. ראשית מה השווי של הפרויקט וקשה להאמין ששווי הקרקע לתעסוקה היא 10,000 ₪ למטר. בחסן ערפה שווי מטר בימי השיא הוא 4,600 למטר קרקע ברוטו. שווי מטר בשליפה היא 22-23

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" 4848-תא/507-0568238
23 - 222-0022	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

אלף ש' למטר. כל מטלה שנטיל בנוסף זה מופחת מהקופה הציבורית קרוב ל100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.

מיטל להבי: אם 10% ירדו מהכנסות שלנו, אז אם דואגים לכסף, ראש העיר והנהלת העיר נוכל להחליט על מטלות ציבוריות איפה שאנחנו רוצים לטובת תושבי העיר בלי שום קשר לפרויקט. הכסף הוא חופשי. אלי לוי: יש סוגיה שישנה הטענה שיכולה לבוא בעתיד שזו קרקע עירונית ואנחנו לא דורשים את המטלות ואנחנו נזהרים בזה על מנת להישאר שיוניים. גם במגרשים העירוניים באיווקו, נחלת יצחק אנחנו משיתים את המטלה הציבורית למרות שהדבר יורד משווי הקרקע.

מיטל להבי: יש פה שכונה איפה הבי"ס?

אלי לוי: יש מגרש של 7000 מ' עם ערך ציבורי.

מיטל להבי: נחה דעתי בנושא הכספים וההכנסות ממטלות. יש את נושא התנועה אני רוצה שמישהו יציג לי. אני רוצה לראות את המעברים החיבורים כניסות של אוטובוסים.

אודי כרמלי: יציגו לך.

דורון ספיר: מיטל יציגו לך את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן מלי פולישוק: אני מבינה שיש 3 כניסות למתחם האם יש כניסה נוספת בכביש החוף חוץ מיונצמן.

משה צור: תהיה רמפה בלי רמזור.

אסף הראל: מה שטח דיור בהישג יד?

אלי לוי: תעסוקה בהישג יד מדובר ב1500 מ'. זוהי פעילות עסקית ציבורית במחירים מוזלים.

ראובן לדיאנסקי: אבל הוא חייב להיות תל אביבי

אסף הראל: למה לא דיור בהישג כאן

אלי לוי: דיור בהשגה במגדל זה לא ראלי כי זה עדין 7000 ש' לשכירות בדירה.

דורון ספיר: הצעת החלטה לאשר את התוכנית בכפוף להערות הצוות. הצוות המקצועי יציגו למיטל את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן ולתקן בסעיף 5 (תועלות) – למחוק את המילה "או" ולהשאיר את "ו".

מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 20-0016 מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- 13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- 14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- 15) תועלת ציבורית מבוקשת – השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשווקת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
- סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- 16) תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ב. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ג. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
 - ד. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	מגדל "בלו" 4848-תא/507-0568238
23 - 0022-222	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

- יא. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- יב. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- 17) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- 18) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי:
- ג. חיבור תנועת הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
- ד. הצגת גישה ממפלס +17.00 (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- 19) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- 20) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- 21) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- 22) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

בנוסף הצוות המקצועי יציג למיטל להבי את התוכנית התנועתית ולראובן לדיאנסקי את הנושאים הסביבתיים, ככל שיהיו להם הערות התוכנית תוחזר לדיון בועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי, ליאור שפירא

דיווח על כך שהועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, וכן התכנית כוללת חילופי שטחים (בשטח 170 מ"ר) בין היזם לעירייה.

- במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:
- יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
 - חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
 - אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
 - חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.

בנוסף, על מנת לפשט את קידום התכנית, מומלץ להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירוניים.

רוני קינסברנר: אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התוכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות. אסף הראל: מה התועלות?

ערן: במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליונצימן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0568238 תא/4848 - מגדל "בלו"
2022-0022 - 23	דיון בדיווח - הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית

רוני קינסברונר : בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה. מה שערן ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף התנאים הבאים בפועל :

1. צירוף הועדה כמגישה לתכנית
2. יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
3. חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
5. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
6. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.
7. להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
24 - - 2022-0022	דיון בסעיף 78 (2) (2)

מטרת הדיון: בקשת קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: מרכז שכונת התקווה
כתובת: צפון - רח' חנוך
דרום - רח' הלח"י
מזרח - קצה חלקה 48 (בין רח' רוני לרח' קמואל)
מערב - רח' התקווה

מפת מיקום:



גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,50,51,53,68,69		

שטח התכנית: 75.6 דונם
צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקט: אתוס
עורכי התכנית: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית דלית איטקין
שמאות: ארז כהן
שיתוף ציבור: אמנון אליאן

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-
24 - 222-0022	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
	דיון בסעיף 78 (2) (2)

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו
בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

גבול התכנית נמצא במרכז שכונת התקווה תחום מצפון ברח' חנוך, מדרום - רח' הלח"י, ממזרח - חלקה 48 וממערב - רח' התקווה, שטחה כ-75 דונם. שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת - מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר. לשכונה נגישות גבוהה, קירבה רבה למוקדי מסחר ותעסוקה, היא מתאפיינת במרקם שכונתי נעים, בינוי של 2-3 קומות, סמטאות צרות, קו 0 לרחוב, קנ"מ ידידותי ומעורבות קהילתית. ייעוד השטח הינו בעיקר מגורים. כמות מבנים קיים: כ 430 כמות בעלים לפי טאבו: 1,347 רוב הבניינים במצב פיזי הדורש התחדשות ושיפוץ.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ "א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-
24 - 2022-0022	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
	דיון בסעיף 78 (2) (2)

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	תוכן	מטרה	לוח"ז משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	30/12/2018
	מפגש הצגת תשריט בעלויות	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	
טיוטת תכנית	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	
תכנית לפני הפקדה	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חל"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19'ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

התוכן 507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2) (2)	מס' החלטה 27/07/2022 24 - 222-0022

טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העירייה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מידע וקבלו מידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

התוכן 507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2) (2)	מס' החלטה 27/07/2022 24 - 222-0022

ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.

מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה.

דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.

גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.

דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות.

מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.

ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים

אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים וירוקים בשכונת התקווה.

גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה

אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תביעה. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תביעה אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.

לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.

עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.

אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?

אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.

עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.

אסף הראל: אז תעלו לגובה?

איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר

דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.

דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר

איל רונן: עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2) (2)
24 - 2022-0022	

החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
 6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
 7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
 8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
 9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4692, 4691.

בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-
24 - 2022-0022	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2) (2)

מטרת הדיון: בקשת קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית

בתאריך 06.06.19 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 78 בתחום התכנית בהחלטת הוועדה המקומית. 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון. בשלב זה הוצאת היתרים במקביל מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה ולכן מבקשים לקבוע תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב הקובעים כי לא יומלצו לאישור בקשות חדשות להגדרת מגרש למעט בקשות שהתקבלו בתקופת תנאים מגבילים קודמת.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים ובסך הכל לא תעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 06.06.19 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון בגין ניגוד עניינים

אודי כרמלי: מאושרת הארכה של 77 78.
מלי פולישוק: לא כתוב הארכה בדפוס
אודי כרמלי: לא צריך 77 רק הארכה של 78.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 06.06.23 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב מבואות יפו



כתובת:

תל אביב - יפו
התכנית נמצאת בין הרחובות היסוד מצפון, הזרם ממערב, התחייה מדרום ורח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה) ממזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	21-9, 24, 40, 42, 44-46, 48, 49, 55-58, 61, 69, 70, 73, 74, 81-83, 90, 91	64, 65
7087	מוסדר	חלק מהגוש		131

שטח התכנית: 55,234 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: קרן ריאליטי השקעות בנדל"ן + קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב.

מס' החלטה	התוכן
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	
-	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, מבני משרדים (בכלל זה בניין WEWORK) וחניונים ציבוריים. בנוסף בשטח התכנית תפיסות קרקע לא חוקיות ומגורים לא מוסדרים.

מדיניות קיימת:

תא/5000

נספח אזורי תכנון –

מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים תחום התכנון מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מרבי 4.0, 5.01 בגין סימון אזור להתחדשות עירונית

נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות בו תותר בנייה נקודתית חריגה (עד 15 קומות).

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 703 – אזור התחדשות עירונית



עיצוב עירוני:

8 קומות



יעודי קרקע

אזור מגורים בבנייה מרקמית

עד 4 קומות
עד 8 קומות
עד 15 קומות
עד 25 קומות
עד 40 קומות
מעל 40 קומות
מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה

אזור מגורים בבנייה נמוכה
אזור מגורים בבנייה מרקמית נמוכה
אזור מגורים בבנייה מרקמית
אזור מגורים בבנייה רבת קומות
אזור תעסוקה מקומי
אזור תעסוקה עירוני
אזור תעסוקה מטרופוליני
אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
אזור מסחר מלונאות

מס' החלטה	התוכן
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	
-	דיון בהפקדה

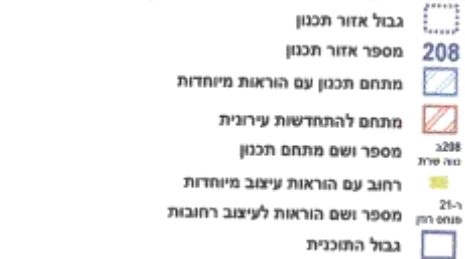


תחבורה:



אזור תכנון:

מתחם להתחדשות עירונית



מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות:

תא/250 – 1955, מגדירה שימושים לחניה, תעשייה ומלאכה.
תא/500 – 1958, תיקונים לתא/250.
תא/1046 – 1968, קביעת יעוד דרך.
תא/1092 – 1969, שינוי אחוזי בניה ויעוד קרקע - ביח"ר "מרס".
תא/2170 – 1983, שינוי הבינוי של השטח המיועד לבניני תעשייה ומלאכה בקומות.
תא/4456 – 2019, מתחם שוק הדגים.

כלל עירוני

ג'1 – גגות
ע'1 – מרתפים
צ' – שטחי ציבור

יעוד קיים:

תעשייה, מלאכה, תעשייה ומלאכה בקומות, חניה, דרכים.

זכויות בניה :

שטח החלקות ביעוד מלאכה ותעשייה בקומות – 9,620 מ"ר.
קיימים 2 בנייני תעסוקה בני 4 קומות.
זכויות מאושרות לפי תא/250 : 160% עיקרי. סה"כ 15,392 מ"ר עיקרי ו-3,848 מ"ר שירות (25% מעיקרי).
שטח החלקות ביעוד מלאכה – 17,513 מ"ר.
קיימים במקום מבנים בני קומה אחת וסככות בשימוש מלאכה.
זכויות מאושרות לפי תא/250 : 50% עיקרי. סה"כ 8,757 מ"ר עיקרי ו-2,189 מ"ר שירות (25% מעיקרי)

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע:

התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר מגדירה את מרחב התכנון כאזור מגורים בבנייה עירונית המסומן להתחדשות עירונית.

התכנית משלימה רצף בהתפתחות האזור יחד עם תוכניות נוספות בשלבי תכנון ומימוש שונים העתידות יחדיו ליצור אזור מעורב שימושים, מוטה מגורים.

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים וקו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד. 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40% וכן 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה בהתאם למדיניות הדיור העירונית. כל מגרשי המגורים משלבים קומת קרקע פעילה לאורך חזית רציפה בקומת הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת מגרש לתעסוקה הכולל מגדל תעסוקה חדש לצד מבנה התעסוקה הקיים ושטחי ציבור. כמו כן התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח של כ-1.5 דונם ומגרש למבני ציבור בשטח של כ-10 דונם ובנוסף הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201.

תיאור מטרות התכנון:

- לקדם התחדשות עירונית ע"י הקמת מרחב מגורים חדש משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000.
- שינוי יעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים למגורים ד', תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- הקמת רשת דרכים והרחבת דרכים קיימות במתחם.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתכנית תא/5000.
- קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע במגרשים ביעוד מגורים ד', ביעוד תעסוקה.
- הקמת עד 890 יחידות דיור חדשות במבני מגורים בבניה מרקמית ובמבנים גבוהים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
- הקצאת 10% מיחידות הדיור במגרשים בבעלות פרטית לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה.
- הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201. לשטחים אלה יתווספו עוד 300 מ"ר עבור מרפסות.
- קביעת מגרש ביעוד תעסוקה שבו תותר הקמת מבנה תעסוקה חדש, בנוסף למבנה התעסוקה הקיים, וכן כיכר בזיקת הנאה עם חזית מסחרית.
- קביעת גובה ומס' קומות עד 19 קומות.
- קביעת קווי בנין והוראות בינוי אחרות.
- הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של 10 דונם ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.5 דונם וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתא 5000.
- קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
- קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם, למעט מבנה משרדים WEWORK אשר מצוי בתא שטח מס' 201.



פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים.

בקומת הקרקע: קומת קרקע פעילה הכוללת שימושים כגון מסחר לסוגיו, שרותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות יום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לובי כניסה ומועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, ושטחי פריקה וטעינה. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.

בתת הקרקע: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים, ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.

תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

2. תעסוקה

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה, שטחים לצורכי ציבור.

בקומת הקרקע: לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי שימושי בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור.

מס' החלטה	התוכן
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	
-	דיון בהפקדה

בתת הקרקע: שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר שירותים ומקלחות. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

3. **בשפ"פ:** פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.

4. **מבנים ומוסדות ציבור**
שימושים: מוסדות חינוך ומוסדות ציבור אחרים בהתאם לתכנית תא/צ' וכן השימושים במותרים ביעוד שצ"פ.

5. **שטח ציבורי פתוח**
שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי							יעוד
מתחת לקרקע 2	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
%		%		%		%			
330	65,448	41.1	26,720	71,920	2.26	2,000	81.07	*64,970	מגורים
		11.1	550					4,950	מסחר ושטחים סחירים בקומת הקרקע של מגורים
255%	10,154	35	5,180	15,180	0.34	***300	17.18	14,820	תעסוקה
		33.3	500	1,500	0	0	1.75	** 1,500	שטחי ציבור מבונים
	75,602	38.2	32,950	88,540	2.60	2,300	100	86,240	סה"כ **
עפ"י תא/מק/צ'	עפ"י תא/מק/צ'	33.3	15,036			עפ"י תא/מק/צ'	100	45,108	שב"צ

1 - % מהשטח העיקרי מעל הקרקע
2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים= 19,838 מ"ר, שטח מגרש מיועד לתעסוקה= 3,982 מ"ר
3 - % מסה"כ השטח העיקרי מעל הקרקע (86,240 מ"ר)
* לא כולל מרפסות
** לא כולל שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401

צפיפות:

צפיפות ממוצעת לתכנית – כ-45 יח"ד לדונם נטו (שטח ביעוד מגורים בלבד).
שטח ממוצע ליח"ד: 85 מ"ר (עיקרי ושירות בתחום הדירה, אשר מתום 73 מ"ר עיקרי).
מספר יח"ד ששטחן הכולל מעל 75 מ"ר – 712 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן הכולל עד 75 מ"ר – 178 יח"ד.
סה"כ יח"ד: 890

נתונים נפחיים:

גובה: עד 82 מ' בבנייה בשימוש תעסוקה. עד 72 מ' בבנייה למגורים.
מספר קומות למגורים: עד 19.
תכסית מרבית: 65%.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

הדמיות:



מבט מצפון-מזרח



מבט על הכיכר ממזרח

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	
דיון בהפקדה	-



מבט מצפון

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים, קו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

תקן חנייה: עפ"י התיאום שנערך עם אגף התנועה, מומלץ כי תקני חניה המוצעים במסגרת התכנית יהיו תקני מקסימום ומופחתים לאור הקרבה לציר תחב"צ ראשיים ולמתע"ן עתידי: 0.8 מקומות חניה ליח"ד אחת, מקום חנייה אחד עבור כל 350 מ"ר בשימוש תעסוקה או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם, הן למגורים והן לתעסוקה. מספר מקומות החנייה עבור שטחי הציבור המבונים שישולבו במבנה התעסוקה יהיה לפי תקן החנייה הארצי. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה אפס.

שבילי אופניים: לאורך הרחובות הראשיים בתחום התכנית יסללו שבילי אופניים (רח' התחיה, רח' 3426, רח' היסוד, ורחוב מספר 1 (רחוב חדש בתחום התכנית)).

התייחסות לרחובות בתחום התכנית:

רח' התחיה יורחב בכ-7 מ' לרוחב של 32 מ'.

רח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה דרומה) יורחב בכ-7 עד 8 מ' בחלק מאורכו לרוחב של 22.5 מ' עד 26.5 מ'.

רח' הזרם יורחב בכמטר אחד לרוחב של 13 מ'.

רח' הפלך יורחב 7 מ', ברוחב של 17 מ'.

התכנית יוצרת רחוב חדש המהווה המשך למערכת הדרכים של "שכונת פארק החורשות" הגובלת בתכנית מדרום. רוחבו יהיה 18 מ'.

עיצוב:

המופע של הבנייה החדשה על פי התכנית הוא של מבנים בעלי דופן קדמית בקו בניין אפס לאורך הרחובות. מבנים אלה יהיה בני 8 עד 19 קומות. בקומת הקרקע הפונה לרחובות תשולב חזית מסחרית או פעילה. בתחום כל בלוק עירוני חדש במסגרת התכנית יהיו שטחים פתוחים מגוונים לרווחת הציבור אשר תירשם עליהם זיקת הנאה לציבור. במגרש ביעוד התעסוקה תקבע רחבה ציבורית חדשה לרווחת תושבי המקום והמועסקים בבניין התעסוקה. בתחום הרחבה תרשם זיקת הנאה לציבור.

התייחסות לסביבה:

מדרום לתכנית מתוכננת שכונת מגורים "פארק החורשות" – שכונת מגורים עירונית חדשה עם שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

ממערב לתכנית נמצאים מבני תעסוקה קיימים, הפונים לרחוב שלבים, אשר יהפוך בעתיד, בהתאם לתכנית תא/5000 לאזור מעורב מגורים ותעסוקה.

ממזרח לתכנית מצוי מרחב "שוק הדגים" המשלב מגורים, מסחר ומבנה ציבורי וכן רצועה של מבני תעסוקה הכלולה בתחום מדיניות מבואות יפו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

התכנון המוצע מתחבר את המרקם העירוני הסובב אותו, הקיים והעתיד, באמצעות יצירת מערך של שטחים ציבוריים באמצעות יצירת שצ"פ/שב"צ ושטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לאמור בתא 5000 (סעיף 4.4.1) נערכה חוו"ד סביבתית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א. חוות הדעת כללה סקר קרקע ותכנית דיגום קרקע (אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ב27.12.21) וכן נספח סביבה אשר הוגש לרשות לאיכות הסביבה ב30.3.2022, ובשנית, לאחר הטמעת תיקונים ב15.6.2022. חוות הדעת כללה התייחסות לניהול עילי נגר מקיים, טיפול בקרקע החשודה כמזוהמת, שימוש באנרגיות מתחדשות ותכנון המבטיח נוחות תרמית בשטחים הפתוחים, בדגש על חודשי הקיץ.

בנוסף הוטמעו במסמכי התכנית ובנספח מיקרו אקלים ובנספח אנרגיה של התכנית הוראות שהתקבלו מאת היחידה לתכנון בר קיימא במסגרת הליך הוגש נספח מיקרו אקלים הוגש ב30.3.2022, ההערות שהתקבלו הוטמעו בנספח מיקרו אקלים ובהוראות התכנית.

חוו"ד היחידה האסטרטגית, הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות
 חוות הדעת מאת היחידה לתכנון אסטרטגי נמסרה ב21/02/2022. חוות הדעת משקפת את צרכי הציבור עבור אוכלוסייה בהיקף עתידי משוער של 2,225 נפשות, וזאת לפי הנחת גודל משק בית ממוצע של 2.7 נפשות.
 במסגרת חוות הדעת הומלץ כדלקמן:

1. שטחי ציבור:

- א. **מגרשים למוסדות ציבור:** 9.7 דונם (8.3 דונם מקומי ו1.4 דונם עירוני).
- ב. **שטחים ציבוריים פתוחים:** כ-17 דונם "סף הבית" ו"עירוני" ביחד. עבור "סף הבית" 7.2 דונם לפי מקדם של 3 מ"ר לנפש ועבור "עירוני" לפי מקדם של 5 מ"ר לנפש.
- ג. **שטחים ציבוריים מבונים:** כ-2,000 מ"ר מבונים (לפי תחשיב של 0.7 דונם כפול רח"ק 2.7). יש להצמיד לשטחים אלה שטחי חוץ.

2. תמהיל דירור:

- א. **שטח דירה ממוצע:** מומלץ כי שטח ממוצע לדירה יהיה 85 מ"ר. השטח יהיו כולו שטח עיקרי למעט אם הדירה תכלול ממ"ד, אז ניתן יהיה לכלות את שטח הממ"ד במסגרת השטח הממוצע הזה.
- ב. **תמהיל לפי שטח:** מומלץ כי התמהיל המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ כי התמהיל יהיה מגוון בכל בניין ומבנין וכי יאסר ריכוז דירות לפי שטח, למשל ריכוז רוב הדירות הקטנות בניין מסוים.
- **דירות קטנות:** דירות אשר שטחן קטן מ65 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.
- **דירות בינוניות- גדולות:** דירות אשר שטחן יהיה בין 86 מ"ר ל105 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ25% מכלל הדירות.
- **דירות גדולות:** דירות אשר שטחן מעל 106 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.

3. דיור בהישג יד:

- א. **מגרש בבעלות עירונית:** לפחות 20% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדר כדיור מכיל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית. היקף הסבסוד יקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- ב. **מגרשים בבעלות פרטית:** לפחות 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיור בר השגה בבעלות פרטית, לתקופה שלא תפחת מ25 שנה והיקף סבסוד של פחות 40%.
- ג. על מנת לצמצם עלויות תחזוקה את הדיור המוזל/ מכיל יש לתכנן בבינוי מרקמי נמוך ולא תלות בבניה המגדלית. יש לשקול תקני חנייה מופחתים לדיור זה.
- ד. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתיאום מה"ע (באמצעות היחידה לתכנון אסטרטגי).

4. **דיור מיוחד להשכרה:** מוצע לתכנן מגרש ביעוד של דיור מיוחד עבור דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים. יש להחליט על שטח ומס יח"ד.

פיתוח המרחב הציבורי:

במסגרת מטרות התכנית קביעת שצ"פ ו-שב"צ חדשים בשטח כולל של 11.5 דונם, פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק אשר שדרה רחבה בצידו הצפוני, סלילת שבילי אופניים כמתואר לעיל. התכנית קובעת הוראות לפיתוח

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

שטחי ציבור מוגננים אשר תרשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הרחב, ואשר יצרו המשכיות ורצף שטחים פתוחים היקפיים ופנימיים להולכי הרגל.

התייעצות עם הציבור :

עפ"י החלטת תת-ועדת שיתוף ציבור מיום 13.2.2020 ניתן פטור מעריכת התייעצות עם הציבור.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים במסגרת המצב התכנוני בתוקף תא שטח ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" ותא שטח ביעוד "מלאכה". ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" היקף השטח העיקרי 160% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 40% מן השטח העיקרי. ביעוד "מלאכה" היקף השטח העיקרי הוא 100% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 25% מן השטח העיקרי.	500% שטח מבונה כולל עבור מגורים ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים. 600% שטח מבונה כולל עבור שב"צ בתא שטח 401.
מ"ר	32,635 מ"ר עיקרי בשני היעודים לעיל, אליהם נלווים 8,159 מ"ר שטח שירות (בשני היעודים).	86,240 מ"ר עיקרי מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע למעט שב"צ בנוסף 32,950 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע עבור השב"צ : 45,108 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ובנוסף 15,036 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע
קומות	עד 4 קומות (בתעשייה ומלאכה בקומות)	עד 19 קומות במגורים ובתעסוקה עד 8 ק' בבנייה מרקמית
מטר		עד 72 מ' למבני מגורים בני 19 ק' עד 82 מ' למגדל התעסוקה
תכסית	56-70%	65%
מקומות חניה	678 עבור רכב פרטי (לפי 40 :1)	781 עבור רכב פרטי התקן המוצע למגורים – 0.8 :1 התקן המוצע לתעסוקה ולשטחי ציבור מבונים – 350 :1 התקן המוצע למסחר – 0

טבלת שטחים : ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
-	19.838	מגורים ד'
26.595	-	מלאכה/ תעשייה בקומות מלאכה
-	3.982	תעסוקה
-	10.000	מבני ציבור
15.797	12.670	דרך מאושרת
-	7.244	דרך מוצעת
12.842	-	חניון
-	1.500	שצ"פ
55.234	55.234	סה"כ שטח

זמן ביצוע : שוטף.

מס' החלטה	התוכן
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	
דיון בהפקדה	

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת - תוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016 י.מ. 7407).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	התכנית חלה על שטח של כ- 55 דונם הנמצא בלב אזור מבואות יפו. התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית הכוללת שינוי יעוד מאזור לתעשיה ומלאכה לאזור מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה וכוללת שטח למבני ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים. התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד, מתוכן 10% יחידות בהישג יד בשטחים הפרטיים ומרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לתכנית. תמחיל: מגורים מעל חזית מסחרית.	703ב' - אזור מגורים בבניה עירונית - מבואות יפו.	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	סעיף 5.3.2: מתחם התחדשות עירונית (ג) הועדה רשאית לאחר שנבחנו מכלול ההיבטים לאחר 1 רחיק מעל הרחיק המרבי, ודרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (ד) רשאית הועדה לאחר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים הרחיק עולה על הרחיק המרבי ובמגרשים אחרים הרחיק נמוך יותר. 5.2.1 שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, מתחם התחדשות עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: 703ב' - אזור מגורים בבני עירונית - מבואות יפו	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית

הוראות מיוחדות

הוראות מיוחדות

ייעודי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: 1. אזור מגורים בבניה עירונית 2. סימבול מוסד ציבורי חדש ברדיוס 500 מ' 3. ציר ירוק עירוני 4. סימבול כר עירונית ברדיוס 500 מ' 5. מוקד תעסוקה חדש ברדיוס 500 מ' 6. אזור ספורט	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) מקבץ שימושים מותר ראשי - מגורים. סעיף 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית ברדיוס 500 מ' ונדרשת חו"ד מה"ע בדבר הצורך או העדר הצורך להכלילם בתוכנית. ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13 (ב)(2)) סעיף 3.2.1 (א)(2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד	+ מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית כלולים במסגרת התוכנית. נימוק צוות מה"ע: מוקד תעסוקה חדש ואזור ספורט אינם כלולים בתוכנית, שכן מתוכנן מגרש נפרד לשימושי תעסוקה ואזור הספורט קיים בפועל (אצטדיון בלומפילד)
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מקבצי שימושים ראשיים: סעיף 3.2.4: מגורים. 3.2.4 (ג) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע, 3.2.4 (א)(5) שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין אם כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו ייעוד למגורים ובין במגרש בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים סי' 3.1.1 (ד) שימושים נוספים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה המוצעים לשימושים סחירים במסגרת התכנית. סי' 3.1.1 (ו) שימושים כלליים - שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומרחב ציבורי	+ חזית מסחרית מחויבת בבנייני המגורים הוגדר מגרש תא שטח 201 לתעסוקה נפרד המכיל מבנה קיים ומבנה חדש מוצע. השימושים יהיו באופי מקבץ משרדים ומשרדי תעסוקה.
שטחי בניה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מרבי מעל 1.5 דונם הוא 4. לפי סעיף 5.3.2 (ג) ניתן להוסיף 1 רח"ק - כך שרח"ק מרבי הוא 5. סעיף 3.2 (ד) - רשאית הוועדה לאשר ניוו זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי.	+ הרח"ק הממוצע של השטחים הסחירים 5.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	ביעוד לשימוש ציבורי	סי' 3.1.4 (ו) ביעוד לשימוש ציבורי ניתן להוסיף 1	+

הוראות גובה העיצוב	פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		רח"ק עבור מצללות וסככות צל. ס' 3.1.4 (ה) שטחים למרפסות למגורים בלבד.	
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	התכנית קובעת שטחי בניה עבור השימושים המותרים לפי תכנית תקפה על +
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות	ס' 4.2.2 (א)(ג) מספר קומות וגובה הבניה סעיף 4.2.6 (ב) הגבהה ל-15 קומות מותרת עבור התחדשות עירונית	תוספת 4 קומות - עד 19 קומות בהקלה, על פי סעיף 62א(9)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 4.1.1 (ב)-(ח) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ 1.5 דונם לשצי"פ 10 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובנוסף הקצאת שטח במגרש התעסוקה של 2,350 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים. תואם חו"ד אסטרטגית מתאריך: 21.2.22
הקצאה למגרש ציבור (הוראות גובה העיצוב)	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית ס' 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) מוסדות ציבור. שימושים נוספים: מסחר 1 (ב) שטחי בניה רח"ק 2.7, הוועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק בשקי"ד עד פי 2 מהרח"ק המירבי במרקס הסובב (3)(ב) (ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש	+

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית סעיף 3.6.13(ב)(2) ציר ירוק עירוני – רח' התחיה סי 1.4.5 ככר עירונית	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סי 3.6.12 ככר עירונית סי 3.6.13 ציר ירוק עירוני סי 3.6.13(ב)(5)	+ התכנית כוללת 1.5 דונם שצ"פ התכנית כוללת רחבה במגרש תעסוקה בשטח של כ- 1 דונם שתשמש ככר עירונית ללא בינוי על קרקעי ובזיקה הנאה עם מעבר ושהיה לציבור תא/5000 קובעת כי רחוב התחיה הינו ציר ירוק עירוני, שיוכלל רחוב ציר של 20 מ' עם 8 מ' מדרכות לכל הפחות. התכנית המוצעת עומדת בהוראות, מרחיבה את רח' התחיה בכ- 7 מ' לרחוב מוצע 32 מ' הכולל ציר הליכה עם מדרכות ברוחב 13.25 מ' הכולל שבילי אופניים.
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8 3.8.1 (ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בגופה לאזור מיתון תנועה. (ה) הועדה תחליט בדבר הפקדת של תכנית המוסיפה מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חו"ד תחבורתית סי 3.8.2(ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חו"ד תחבורתית שתוצג לוועדה המקומית.
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סי 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) תכנית קובעת שימושים מעורבים (ט) תכנית הכוללת קרקעות ו/או מי תהום חשודים כמוזוהמים. סי 4.4.2 חו"ד סביבתית הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר הצגת חו"ד סביבתית. סי 4.4.3 בניה ירוקה סי 4.4.4 הנחיות מרחביות	+ קיימת חו"ד סביבתית והתוכנית כוללת נספח איכות סביבה
	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) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית 4.6.2	סי 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות. סי 4.6.3 רדיוסי מגן סי 4.6.4 ניקוז סי 4.6.5 ביוב סי 4.6.6 חשמל	+ התוכנית כוללת נספח תשתיות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף קטן (א1)
	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א4)
	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)
	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א9)
	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א19)
תכנית איחוד וחלוקה שלא בחסכמה	קביעת קווי בנין	
	קביעת הוראות בינוי	
תכנית ממצה אפשרות להוסיף 4 קומות (עד 19 קומות).	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	
	התכנית כוללת הוראות בעניין הריסה, פינויים ושימושים זמניים וכן זכות מעבר	

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
אודי כרמלי, אדר'	025332735		15.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		14.6.2022

ת.ז. 2017

העתיקים

נב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ על הפקדת התכנית וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

8. צירוף הועדה כמגישה לתכנית

9. זיוור השגה: שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדברט לעיל.

10. הסכמים נלווים לתכנית:

א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית.

ב. חתימה על הסכם התחייבות.

[Type text]

11. השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :

- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
- ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
- ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
- ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
- ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
- ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
- ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
- ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

12. כללי :

- א. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של כ-1.3 דונם הנמצא בתחום שתיקה. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלבויות).

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 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ניר כהן : התוכנית במרחב מבואות יפו ותואמת את מגמות התכנון באזור.
אבנר אקרמן : מציג את התוכנית. מפרט את הבעלויות.

מיטל להבי : מה בנוגע לג'נטריפיקציה? במסגרת תוכנית 5500 הראתם לנו אזורים שרוצים לשמור על ה low טק ולשמר תעשיות קיימות ולתת מקום ועשיתם את זה בדרום העיר.
ערן מאירסון : אין בתחום התוכנית דברים כאלה. יש הרבה חניה ציבורית יש מפעל לבטון בנין WEWORK מפעל למתכות ומוסך. הכל יוצא חוץ ממבנה WEWORK.
מיטל להבי : מה היקף המסחר שיש איפה עוברת התחב"צ? מה היקף החניה שניתן לה מענה והפריקה והטעינה של אזורי המסחר? ישנם בעלי רכבים כבדים בעיר שפונים אליי. אני מבקשת לדעת איזה סוג דבר נכנס כאן כדי לקבל מענה ברחובות קטנים מה ההיקף במטרים.
אבנר אקרמן : 8000 מ' מסחר מקומות המסד, יש שטחים מיועדים לכך במרתפים. לא הצגנו את הנושא התנועתי ולא תת הקרקע. זו תוכנית מפורטת וכל נושא של תת הקרקע מטופל. התוכנית מאפשרת חלחול ע"פ תמ"א 1 ונותנת ביטוי לכל נושא החניה התת קרקעית, כאשר תקן החניה 0.8 ליח"ד. לכל אחד מהמיבנים יש כניסה אחת בלבד. יש 5 רמפות רמפה לצפוני של המגורים ורמפה לתעסוקה 21 מתחמים הדרומיים. השטח הציבורי מוקף מ3 רחובות ולפי התכנון המפורט שייקבע אפשר יהיה לקבוע את המיקום המדויק.

מיטל להבי : אני מבקשת לדעת שיש כאן תכנון שמשאיות יוכלו להיכנס לחניון.
רון חולדאי : הם מתכננים לפי התקנים שיש. לפני התוכנית את צריכה לדאוג שיהיה להם את כל התקנים כדי שהם יעשו את מה שנדרש בתוכנית. זה לא המקום שמציניים תוכנית בתבוע מקומית.
מיטל להבי : לאשר תוכנית של 125 אלף מטר בלי להציג תוכנית תנועתית ובלי מענה על תכנון ומענה לכניסת משאיות. ויש עבריינות של כניסת המשאיות.
רון חולדאי : האם פנית לנושא הזה.
מיטל להבי : כן. אפשר להציג איפה עוברים המכוניות וחייבים להציג פה תוכנית תנועתית.
ערן מאירסון : החניונים משמשים עבור פריקה וטעינה ועבור פינוי אשפה.
מיטל להבי : איך יגיעו הקונים.
אבנר אקרמן : זהו מסחר שכונתי זה מרקם עירוני. אנשים לא מגיעים לקניות יש מקומות חניה לאורך הרחוב.

מיטל להבי : 890 יח"ד האם עליהם אתם מבסס את הקניות?
אבנר אקרמן : את כל האזור מפתחים

חן אריאלי : הדיור המוגן מוטמע בכל הפרויקט ולא במקום מסוים?
 חיים גורן : דיור בהישג יד – 25% ?
 אבנר אקרמן : המגרש הוא כולו של העיריה הוא 50% ממספר יח"ד. 118 של העיריה 50% משטחי המגורים של העיריה יהיו של הדירות להשכרה וכל היתר יהיו 15% דב"י לפי מדיניות העיריה . מגרש 101 הוא מגרש כולו של העיריה. אנחנו מלווים את הרחובות בבניה מרקמית ויכולים לצמוח בבנינים עד 19 קומות. יש גבהים משתנים כי זה מייצר ענין ומבטא את שונות במגוון ומרחב.
 חיים גורן : יש מגבלות רעש מכיוון שהשטח קרוב לבלומפילד?
 אבנר אקרמן : לא.. אנחנו רחוקים משם. בין הפרויקט לבלומפילד יש פרויקט נוסף ואת רחוב שלבים, מרחק שלקרום ל 400 מ'.
 חיים גורן : השטחים הציבוריים בנויים עם המגרשים באמצע .
 אבנר אקרמן : יש מתחם שב"צ ומגרש של שצ"פ ובמבנה התעסוקה יש 2 קומות של 2350 מ' שטחים מבונים לצרכים ציבוריים.
 חיים גורן : המגרש של 10 ד' כמה הבינוי מחייב ?
 אורלי אראל : זה לא מחייב זו קרקע עירונית לפי צ'. מה שיוחלט זה מה שיהיה שם.
 אודי כרמלי : שימושים של צ' מה שנרצה ונכון לעשות זה מה שיהיה.
 אסף הראל : המבנה הנמוך הוא חלק מב"ס
 אודי כרמלי : זה רק המחשה כדי להראות שב"ס יכול להיכנס, מה שצריך לראות את הצבעים הסטטוטוריים.
 אסף הראל : מציע שהבינוי במגרש הציבורי לא יפנה כלפי השצ"פ וכך ניתן יהיה להרחיב את השטח הפתוח
 אודי כרמלי : מה שצריך לראות אלו הצבעים הסטטוטוריים .
 אסף הראל : לגבי הבניה הגבוהה למה לא עושים נסיגה ובסוף ההפרדה אנחנו לא מנצלים אותה, עדיף להרוויח עוד קומה.
 אורלי אראל : אנחנו בגובה המקסימלי כולל ההקלות לפי תוכנית המתאר לא ניתן לעלות בקומות. בנוסף יש תנאי לתוכנית עיצוב לשטח הסחיר זה יבוא לפה לאישור
 אסף הראל : הייתי ממליץ לקראת תוכנית העיצוב ונרוויח תחושה שונה לרחוב. הממוצע של הדירות הוא גבוה אם אנחנו 80 ממוצע לדירה זה אומר שלא נראה דירות קטנות של 40 מ' .
 אורלי אראל : האזור הזה משופע בדירות קטנות ומה שחסר דירות גדולות עם משפחות.
 ערן מאירסון : אני מבקש להוסיף הערות לחו"ד צוות. חתימה על הסכם דב"י וקבלת כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל והשלמת תיאום עם אגף התנועה.
 מלי פולישוק : הלוואי שאם זה יהיה ב"ס ללא גדרות אבל לא ברור אם התייחסו לסביבה כי יש כאן בניינים בתחתית מצפון מזרח . האם יש רווח בבנין הגדול האם זה אותו גודל כל ההתייחסות מעבר ל 50 דונם האם יש התייחסות.
 אודי כרמלי : התוכנית הזו היא תב"ע והיא תלווה במסמך עיצוב שיאושר על ידי הועדה. העיצוב הסופי של הבניינים יהיה בתוכנית העיצוב שבו כל הערכים הארכיטקטוניים יקבלו ביטוי. הערכים הללו משתקפים בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

13. צירוף הועדה כמגישה לתכנית
14. דיור בר השגה : שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל לתקופה של 25 שנה.
15. הסכמים נלווים לתכנית :
 - ג. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית וקבלת כתב שיפוי.
 - ד. חתימה על הסכם התחייבות.
16. השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :
 - י. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - יא. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - יב. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
 - יג. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.

יד. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיור מכליל במגרש ביעוד מגורים
בבעלות ציבורית.

טו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש
הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל-2,000 מ"ר שטחי הציבור
המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור
המבונים.

טז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט
השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.

יז. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

יח. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

יט. השלמת תיאום נספח התנועה עם אגף התנועה.

17. כללי :

ב. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של
כ-1.3 דונם הנמצא בתחום שתימן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות,
תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות).

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 222-0022	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

בצפון: רחוב ריב"ל
במזרח: רחוב יגיע כפיים
בדרום: רחוב יד חרוצים
במערב: חלקות 12-13 בגוש 6976

כתובות:

רחוב ריב"ל 12, 14
רחוב יגיע כפיים 5
רחוב יד חרוצים 9

שטח התכנית: 3,226 מ"ר

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	135	57, 7

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
יועץ תנועה: דגש הנדסה
יועץ שימור: נאור מימר
תשתיות-מים, ביוב וניקוז: גלבע מהנדסים יועצים
יזם וניהול פרויקט: אזורים בנין (1965) בע"מ

מגיש התכנית: אזורים בנין (1965) בע"מ, הדר חברה לאחזקות
בעלות: הדר חברה לאחזקות בע"מ

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

טבלת בעלויות ומגיש תכנית: בבעלות מלאה של חברת הדר אחזקות עם הערה לאזורים. לחברת אזורים ייפוי כח לקידום הליכי תכנון.

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	6976	135	הדר חברה לאחזקות

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש קיים מבנה משנות השבעים של המאה ה-20 אשר נבנה כבית מסחר, משרדים ולוגיסטיקה של חברת "מכונות הדר- החברה הישראלית לייבוא רכב בע"מ", המבנה ממוקם באחד מאזורי התעשייה שנקרא בעבר שכונת החרושת שהיתה מהשכונות המוקדמות של תל אביב. כיום האזור מזוהה כמרחב שבת.

המבנה תוכנן ברוח התקופה בסגנון ברוטליזם בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת. תוכנן ע"י משרד המהנדסים סוחבולסקי- שפלט- סולומון והוקם כבניין תעשייה של שתי קומות וקומה תת קרקעית אחת, בצדו הצפוני של המגרש ומגרש חניה בחלקו הדרומי של המגרש. בקומת הקרקע תוכנן אולם תצוגה בגובה כפול, אולם מוסך וחמישה משרדים. בקומה ב' חלל המוסך, וחדרי משרדים מעל קומת מרתף התת קרקעית המשמשת כחניון. יוזמי בניית המבנה הם חברת "מכונות הדר – החברה הישראלית לייבוא רכב בע"מ" , אשר הייתה הסוכנות לייבוא המכונות הגרמניות "פרינץ" (נ.ס.או) ואאודי. למבנה לא בוצעו תוספות בניה ומשמש כיום לתעסוקה ומסחר.

רקע תצלום אוויר:



מצב תכנוני קיים:

תוכנית 1043 אזור תעשייה (1969) התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (עד גובה 17 מטר) ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשייה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן בוטל השימוש של משרדים.

תוכנית 1043/א שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו (2001) התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות ולכלול שימושי תעסוקה. תכנית 1043/א קבעה 35% שטחי שרות מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

זכויות מותרות: שטח מגרש 3,191 מ"ר – 270% לפי תכנית 1043א – 8616 מ"ר, מתוכם מותר עד 20% מסחר שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי) : 5111.8 מ"ר על פי היתר מספר 8128 מתאריך 28/07/1978.

תשריט מצב מאושר:



ייעוד קיים בתחום התכנית :

תעסוקה א הכולל משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומסחר סיטונאי ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית), דרך

מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבח :

חלק מאזור תכנון 602, אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 30.09.2020. המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

החזון במדיניות

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות. במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 14 אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות :

כל תכנית מפורטת במרחב שבח, נדרשת להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן : פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

המדיניות מגדירה אזורי תכנון לקידום תכנית מפורטת, על פי מפת מתחמי התכנון להלן :



בכפוף לאישור מהנדס העיר, ניתן לשנות את אזורי התכנון ולאפשר מימושים חלקיים עם פרצלציה קטנה בהחלטה מנומקת. הקו הכחול של התכנית כולל את חלקה 135 בלבד שהינה חלקה בשטח של כ-3 דונם המכילה מבנה אשר תכנית זו קובעת לשימור. החלקות הסמוכות 12, 13 בגוש 6950 מקודמת תוספת בניה מתוקף תכנית תקפה ותמ"א 38 בהליך של היתר בניה.

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: 602 מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה – עד 180 מ' מעל פני הים.
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק והאדום של הרק"ל.



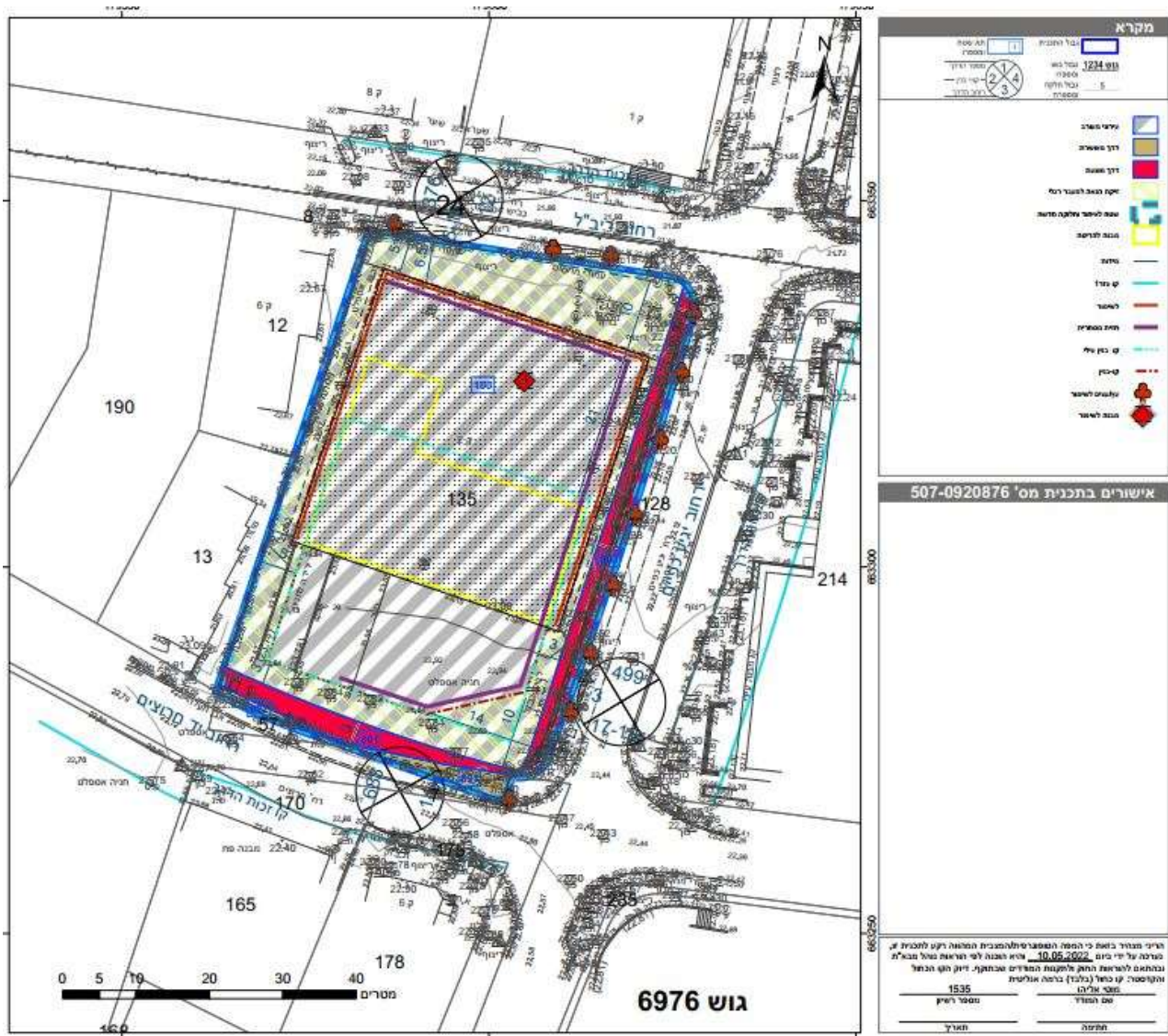
מטרת התכנית:

קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות תוכנית המתאר ומדיניות מרחב שבח. התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שיוגדר לשימור במסגרת תוכנית זו לשימור המרקם העירוני הקיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
2. קביעת יעודי קרקע - מיעוד תעסוקה א ליעוד: עירוני מעורב ודרך מוצעת.
3. קביעת שימושים לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
6. קביעת תוספת שטחים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
7. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
8. קביעת הבניין הקיים לשימור.
9. קביעת גובה הבנייה – 43 קומות ועד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
10. הרחבת דרכים.
11. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסית.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
13. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
15. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
16. קביעת התניות למתן היתר.

תשריט מצב מוצע:



מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9108 מרחב שבח. התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לצורך הרחבת זכות הדרך לרחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים וקביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, דרך מאושרת ודרך מוצעת. התכנית קובעת את המבנה הקיים לשימור וכן שימור המבנה בפועל כתועלת ציבורית.

- בתא שטח 100: ביעוד עירוני מעורב, התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל מעל מבנה קיים בגובה 2 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית), וכן עד 25% לשימוש למגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית וכן שטחים ציבוריים בנויים.

- המגדל מתוכנן בשילוב מבנה קיים מלווה את הרחובות יגיע כפיים וריב"ל עם קומת קרקע מסחרית לשימור וחזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני. המגדל יבנה בנסיגה מעל המבנה הקיים וייצר דופן לכיוון רחוב יד חרוצים.

שטח קומת מגדל ממוצעת: 1200 מ"ר

התכנית קובעת את הרחבת רחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הסחיר בקומת הקרקע שאינו מבונה בתכנית ומייצרת מעברים בכל היקף התכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד			גובה
					תכנית (מתא שטח)	מתחת לכניסה הקובעת	רח"ק	
								מעל הכניסה הקובעת
עירוני מעורב	תעסוקה			25,620				
עירוני מעורב	מגורים			8,540			85	
עירוני מעורב	שטחים ציבוריים בנויים			2,840				
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	2891	37,000	12.8	18,500	75	180 מ'

הערה ברמת הטבלה:

- לא ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 25% מהשטח הסחיר העל קרקעי.
- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בהתאם לתא/5000
- בנוסף, יותר תוספת שטח של 800 מ"ר אשר ייוחדו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא לטובת השימושים הציבוריים בשטחים המבונים.

שימושים:

קומות הקרקע: שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ומבואות.

בקומות מעל הקרקע:

- תעסוקה, מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית), מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

בקומות המרתף: חניה, אחסנה וכד'. יותר השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים. קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

תמהיל יחידות דיור:

א. תמהיל בהתאם למדיניות מרחב שבת.

- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי ;
- עד 40% יהיו דירות בינוניות של עד 80 מ"ר עיקרי ;
- ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר עיקרי

ב. התמהיל וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי ועד 93 יח"ד.

ג. פתרון מייגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.

ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

דיור בהישג יד:

א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו 1,725 מ"ר עבור שטחים לטובת יחידות דיור בהישג יד המהווים כ- 17 יח"ד.

ב. היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של לפחות 40%. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב, על ידי הועדה המקומית.

ג. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט.

ד. יחידות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

ה. תמהיל יחידות הדיוור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיוור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר עיקרי ליחידת דיוור.

ו. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריב"ל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

מלונאות:

- א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. שטח מקסימאלי למלונאות יהיה עד 15% משטח התעסוקה.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- ד. אופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר.
- ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. שימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים השונים בתוך הקומות או ביניהם. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד לחשמל גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מכל יתר השימושים.

נתונים נפחיים:

בהתאם למדיניות מרחב שבח בנית מגדל בגובה 43 קומות הכוללת מסד מרקמי (בניין קיים) מלווה רחוב, כולל קומת קרקע מסחרית. המגדל יבנה מעל קומות המסד בנסיגה ויצר דופן לרחוב יד חרוצים.

מספר קומות וגובה:

- א. מספר הקומות המותר 43 קומות ובכפוף למגבלות רשות תעופה אזרחית ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן:
 - גובה קומת הקרקע המסחרית בהתאם למבנה לשימור הקיים ברחוב ריב"ל 14 עד 8 מטרים ברוטו.
 - תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה הכניסה במסגרת השטחים המותרים.
 - גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.
 - יותרו עד 8 קומות בגובה עד 4.8 מטר עבור תעסוקה ומגורים, הקומות יוצגו במסגרת תוכנית העיצוב.
 - גובה קומות לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו לפחות 4.5 מ' ברוטו
 - גובה קומת מרתף עליון עד 7.5 מטרים ברוטו.
 - גובה שאר קומות המרתף עד 4 מטר נטו כדי לאפשר הסבה לשימושים עיקריים.
 - גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 13 מטרים ברוטו. ניתן לאשר חלוקה של קומה הטכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים, מפלסי הביניים לא נספרים במניין הקומות.
- ב. תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה בגובה המגדל המירבי.
- ג. הגובה האבסולוטי של הבניין כולל את כל מערכות הבניין.
- ד. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה.

תכנית בינוי:

שטח קומות המגדל ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקסימום 1200 מ"ר

תכנית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 75%. התכנית מגדירה את המבנה הקיים בעל תכנית של 1,500 מ"ר לשימור ומעליו מתוכנן המגדל בנסיגה. התכנית מבוקשת לצורך השתלבות המגדל במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות.

קווי בניין:

- בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור.
- א. לכיוון רחוב ריב"ל (צפוני):
 - קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (בין 5 ל- 10 מטר)
 - קו הבניין עילי למגדל בנסיגה של 21 מטר מהמבנה הקיים.
 - ב. לכיוון רחוב יגיע כפיים (מזרחי):
 - קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים
 - קו בניין לבניה החדשה- 3 מטר

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - 222-0022	דיון בהפקדה

ג. לכיוון רחוב יד חרוצים (דרומי):

- קו בניין לבניה החדשה- 3 מטר
- בקומת הקרקע לכיוון צומת רחוב יגיע כפיים ויד חרוצים קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בנסיגה כפי שמופיע בתשריט.

ד. לכיוון מערב:

- קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (כ- 3 מטר)
- קו בניין לבניה החדשה 5 מטר

מרפסות:

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
 - ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
 - ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
 - ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
 - ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

הדמיות:



מבט אל הכניסה הראשית

דיון יולי 2022

moshe zur



מבט ממערב
תמונת רחוק
2020' 2020' 2020'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים:

- סימון מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקו הבניין הצדי (ממערב) ובו תתאפשר נטיעת עצים, שהיית מי נגר וחלחול.

הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:

הרחבת זכות הדרך ברוחב של עד 3 מטר ברחוב יגיע כפיים להרחבת זכות הדרך לרוחב 17-18 מ' ומעבר אליה זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל עד לדופן המבנה לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב. הרחבת זכות הדרך ברחוב יד חרוצים ברוחב של עד 3 מטר ומעבר אליה זיקת הנאה עד לדופן המבנה.

- פתיחת מעבר להולכי רגל בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים בדופן המערבית של המגרש.
- יצירת התרחבות עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בחזית המבנה הקיים לכיוון רחוב ריב"ל ובחזית המגדל המוצע לכיוון רחוב יד חרוצים.

זיקת הנאה:

בהתאם למדיניות כל השטחים הלא מבונים בתחום התוכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהיית לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור לעת אכלוס הבניין. זיקות ההנאה יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.

פיתוח:

כל העצים הקיימים המשיקים לתכנית מסומנים לשימור. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושטילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

חזית מסחרית:

בקומת הכניסה ובמפלס הביניים:

- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
0022-222' - 26	דיון בהפקדה

דופן רחוב פעילה.
 - החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר ככל הניתן. שטח המסחר, עומקו ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
 - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.

חזית חמישית מעל המבנה לשימור:

- א. גג המבנה לשימור יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויהיה נגיש ופתוח בשעות פעילות המבנה על שימושי השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור כפי שמופיע בצורה סכמתית בנספח הבינוי, או גישה אחרת כפי שיקבע בתוכנית העיצוב.
- ב. לא יותרו גדרות או מחסומים בכל תחום הגג.
- ג. יותרו איזורי ישיבה, בילוי, צמחיה וגינון, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- ד. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
- ה. תשתיות של המבנה לשימור יוטמעו בתת קרקע/ יושלבו עם תשתיות המגדל.
- ו. תותר פעילות ציבורית לשימושים המותרים בגג
- ז. פעילות תחת כיפת השמים בכפוף לחוקים ולתקנות.

נושאים לטיפול/שיפור בתחום התכנית:

- טיפול בהפרשי המפלסים שבתחום ההפקעה ברחוב יגיע כפיים לרצף מדרכה המשכי.
- הסרת הסבכות קיימות מתחום זיקת ההנאה המוצעת והסדרת בתכנון פתחי איורור למרתף כך שלא יהיו בתחום זיקת הנאה.
- ביטול הפתחים הקיימים במדרכה ברחוב ריב"ל.
- הסרת המחסומים קיימים במדרכה.

הקצאות לצרכי ציבור:

בתא שטח 100 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 2840 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע.
 תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון.
 שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

תועלת ציבורית: עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 1,725 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ- 17 יח"ד.

מבנה קיים:

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 14 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו.
 התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 29/8/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים בשילוב הבניה המגדלית וקבעה כי עיצוב המגדל ייבחן במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית.
 א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בפרויקט, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב, במפגש עם המגדל.
 כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 ב. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
 ג. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
 - ב. תיק תיעוד מאושר כתנאי להכנת תוכנית העיצוב.
 - ג. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 222-0022

2. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
3. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
4. בעיצוב חזיתות הבניה המבנה הקיים, בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
5. קביעת עיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
6. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
7. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפסס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
11. לסה"כ שטחי המסחר, מטבח מלונאות, ככל שיוקם יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
12. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
13. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
14. הפרדת פירים בין מסחר/ מלונאות ותעסוקה
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
17. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
18. נושאים לטיפול/שיפור בתחום התוכנית:
- טיפול בהפרשי המפלסים שבתחום ההפקעה ברחוב יגיע כפיים לרצף מדרכה המשכי.
- הסרת הסבכות קיימות מתחום זיקת ההנאה המוצעת והסדרת בתכנון פתחי אוורור למרתף כך שלא יהיו בתחום זיקת הנאה.
- ביטול הפתחים הקיימים במדרכה ברחוב ריב"ל.
- הסרת המחסומים קיימים במדרכה.
19. עיצוב השקה בין המבנה לשימור למגדל החדש

תנועה וחניה:

- תכנון התנועה והחניה במרחב שבח מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000
- א.
- תקן חניה מקסימלי למגורים ולדיוור בהישג יד יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה מקסימלי לתעסוקה ומלונאות יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה למסחר יהיה 0
 - תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע
 - תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ג. החניונים, למעט החניון ליחידות הדיוור, ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.
- ה. מיקום כניסות לרמפות: כניסה לרמפה תהיה מרחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ו. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
- ז. יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט. שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
2022-0022' - 26	דיון בהפקדה

ח. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה מהרמפה.
ט. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

איכות הסביבה:

א. תקינה לבניה ירוקה:

על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-LEED Certification PLATINUM, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. סקר אנרגיה:

בהתאם להמלצות סקר האנרגיה, לעת הוצאת היתר הבנייה ייבחנו הטכנולוגיות לעיל או לחילופין יוצעו על ידי היזם מערכות טכנולוגיות אחרות לאישור מהנדס העיר:

1. שימוש במערכת יעילה לחימום מים (קולטים תרמו-סולאריים או לחילופין משאבות חום או שימוש בחום שיורר) לאספקת 100% מדרישת המים החמים לקומות המגורים.
2. שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גג הבניין או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת, בהיקף ייצור שלא יפחת מדרישות העירייה לשלב היתר הבנייה.
3. בתכנון קומות המרתף, תתוכנן תשתית אשר תאפשר טעינה לרכבים חשמליים באחוז הגבוה מדרישות העירייה או בהתאם למדיניות עידוד רכבים חשמליים של העירייה במועד אישור ההיתר.
4. כתלות בקידום תשתית הגז האזורית, תיקוף הבחינה לשימושים המערכת בפרויקט בשלב ההיתר. יש למקסם את אפשרות התקנת מערכת פוטו וולטאית / ייצור מים חמים סולארי על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית.

נדרש ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של כ- 70,700 קוט"ש.
עמידה בדרישה זו אפשרית ב- 2 חלופות:

א. יישום PV על הגג הטכני של הפרויקט בהספק כולל של 46 קילוואט. בהתאם לבדיקה בשלב זה שבוצעה מומלץ ליישם הספק מינימלי של 80 קילוואט על הגג הטכני וגג הפנטהאוז. יש לוודא תכנון גג בהתאם תוך תשומת לב לשיקול זה בסידור המערכות.

ב. יישום קולטים תרמוסולאריים על הגג אשר יספקו מים חמים ל- 4 קומות בפרויקט. יישום סעיף זה יאפשר עמידה גם תקנות חימום מים למגורים, עבור ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של 76,744 קוט"ש

לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

ד. ניהול מים:

חסכון במים

תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני ויבוצע סקר סינוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב.
לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סינוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.

ז. זיהום קרקע

תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שידרש.

ח. אקוסטיקה

חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: מערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת.
יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

יא. מי תהום

שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

יב. אסבסט

הריסות יעשו בהתאם לסקר אסבסט המפורט בנספח הסביבתי אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויתקבל היתר פירוק שיוצג כתנאי לקבלת היתר הבנייה.

פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה.

גריסה במקום תתאפשר רק במידה ובסביבת התוכנית לא יהיו מגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ניהול מי נגר:

א. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטונן ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ב. יש ליישם אמצעי השהיה/חלחול/החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

ג. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בהתאם למדיניות מנהל התכנון, הנחיות עיריית תל אביב ומי אביבים למגרשים הקטנים מ- 5 דונם.

ד. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

ה. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגג מעל מבנה לשימור ושלא יפחת מ-20% מסך שטח הגג מעל המגדל. (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

עצים

הנחיות לעצים חדשים:

ינתן דגש על גיטונן ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

- בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-10 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
- מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו / או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
2022-0022 ב' - 26	דיון בהפקדה

13. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
14. העצים המסומנים לשימור בסמוך לקו הכחול בתחום הדרכים ישומרו או יוחלפו בהתאם להחלטת עיריית תל אביבהעצים המסומנים לשימור בסמוך לקו הכחול בתחום הדרכים ישומרו או יוחלפו בהתאם להחלטת עיריית תל אביב

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח.

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 וכן את מדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
	רח"ק	תעסוקה א	רח"ק	עירוני מעורב
		שטח מגרש 3191 מ"ר		שטח מגרש 2,891 מ"ר
		200% עיקרי + 35% שרות		
		תא/1043 ו-1043א		
תא שטח 100	2.8	8616 מ"ר שטח כולל	12.8	37,000-מ"ר שטח כולל
הקרקה		8616		25,620 מ"ר
תעסוקה מתוך סך הזכויות				8,540 מ"ר
מגורים מתוך סך הזכויות				2,840 מ"ר
שטחים ציבוריים בנויים				
מתוך סך הזכויות				
מספר יחיד				85 יחיד
גודל יחיד ממוצעת				עד 75 מ"ר
מספר קומות		5 קומות		42 קומות
חניה		168		

זמן ביצוע: שוטף

11 יולי 2022

פרוגרמה של היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: יעל נויפלד

מסמך זה מציג את פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית ריב"ל יד חרוצים המקודמת במרחב שבח.

שטח התכנית: 3,191 דונם

ייעוד קרקע: אזור תעסוקה על פי תכנית 1043 א

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 0022-222ב'	דיון בהפקדה

רח"ק מצב נכנס: 2.7

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות.

מדיניות מרחב שבח 9108:

"**חלופת שכונה**" - עד 25% שימוש למגורים תתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור- לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ. 20% משטח המגורים בתמהיל דיור מגוון בהתאם למפורט להלן. 5% - שימוש מגורים מיוחדים. עדיפות למבני מגורים עצמאיים (STAND ALONE) או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

תכנון מוצע:

רח"ק	12.8
שטח קרקע לחישוב זכויות	2,891 דונם
סה"כ שטחי בנייה - עיקרי + שירות	37,000 מ"ר
רח"ק מאושר	8,616 מ"ר כ- 2.7 רח"ק
שטח לתעסוקה ולמסחר	25,620 מ"ר
שטח למגורים עד 25% בהתאם למדיניות מרחב שבח ולאור שימור הבניין.	8,540 מ"ר עבור 88 יחידות דיור
שטח מוצע למבנה ציבור	2,840 מ"ר

1. **צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:**

בתחום התכנית יוספו 88 יח"ד. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.1 סה"כ תוספת אוכלוסייה צפויה כ-185 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים *:

סה"כ	
0.5	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.6	ס"הכ שב"צ (דונם)**
0.9	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר	
2.7	רח"ק לפי תכניות תקפות	
12.8	רח"ק מוצע	
2,891 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	
30.6%	שיעור ההקצאה הנדרש $(37,000 - 8,616) / 37,000 * 40\%$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר	
0.665 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.6% * 75%	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

סיכום צורכי ציבור נדרשים בפרויקט:

המרחב הסובב לתוכנית הינו מרחב שמשנה את אופיו העירוני משטח לתעשייה זעירה ומוסכים למרכז מטרופולין עם אינטנסיביות בנייה ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. כיוון שכך באזור מיעוט שטחים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים.

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 1.265 דונם שטח למבני ציבור - חלף הפקעה כ- 3,415 מ"ר. עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 2,840 מ"ר

2. המלצות

המלצה למיקום השטחים:

- כ-500 מ"ר של שטחי הציבור הבנויים ימוקמו במפלס קומת הקרקע [כשליש משטח הקומה], ולאחר מכן בקומות העליונות, ככל הניתן בקומות מלאות וברצף. זאת כדי לאפשר שטחי ציבור אפקטיביים עם נגיעה משמעותית בקרקע שידעו לתת מענה ראוי לשכונה המתהווה ולמחסור בשטחים ובקרקעות ציבוריות.
- לאור המחסור בשטחים פתוחים גג המבנה לשימור ישמש כשטח ציבורי פתוח ויוצמדו לו שטחי ציבור בנויים.
- בתחום התכנית מבנה מסחרי תעשייתי דו קומתי בעל ערכים לשימור. התכנית תשמר את הבניין ותמקם בו שימושים מסחריים וציבוריים. המגדל יבנה מעל המבנה לשימור שישמש לו כקומת מסד.



מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
2022-0022 - 26	דיון בהפקדה

- התכנון יאפשר גמישות בתכנון השטחים הציבוריים וכן יאפשר שימושים הקמת מוסדות חינוך וגני ילדים עם מרפסות ככל שיהיה בכך צורך עירוני.

4. תועלות

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

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט. על פי תחשיב אגף הכנסות מבנייה **היקף התועלת הציבורית: 2,485 מ"ר.**

שטח לחישוב זכויות: 2.891 דונם
רח"ק מקסימום - 12.8 (37,000 מ"ר)
רח"ק אמצע - 8.5 (24,573 מ"ר).

5. תמהיל

מתוך מסמך המדיניות:

תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת): לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר) ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר.
מגורים מיוחדים – דב"י ודיור שיתופי. בכל תכנית תבחן אפשרות לתמרוץ דיור שיתופי.
בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה.

תמהיל סופי יקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:
חגית נעלי יוסף - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית – אפריל 2022

לשם - שפר איכות סביבה בע"מ	התסקיר הוכן ע"י:
חברת אזורים	עבור:
רם מתן	עורך החו"ד:
אורטל נחמני, לירן צומן	רוחות והצללה
נינה ארנוביץ	גרפיקה:

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 2022-0022

1.1 מיקום התכנית

התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממזרח, יד חרוצים מדרום.

1.2 תיאור התכנית

תכנית 507-0920876, הינה תכנית להתחדשות עירונית.

התכנית מציעה הריסת חלקו הדרומי של המבנה הקיים במגרש ושימור חלקי מבנה קיים הכולל שטחי מסחר ומלאכה והקמת מגדל בן כ-35 קומות + קומה טכנית, הכולל מסחר ולובאים בקומת הקרקע, קומה ציבורית, 22 קומות תעסוקה ומעליהם כ-12 קומות מגורים, הכוללות כ-80 יח"ד. בדופן המזרחית, לאורך רח' יגיע כפיים, מוצע שצ"פ לינארי. התכנית כוללת 4 קומות מרתף.

1.3 סביבת התכנית

בשטח התכנית מבנה קיים, המאכלסים שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. סביבת התכנית אף היא מאופיינת בשימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר, חלקה בבנייה נמוכה וחלקה בבנייה גבוהה. אותרו מס' בתי עסק בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדים: בתי מלאכה (נגריה), מוסכים ועוד.

1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע

למתחם הוכן סקר היסטורי. בשטח עצמו לא נמצאו כל סימנים לאירועי זיהום נוכחיים. פוטנציאל הזיהום העיקרי הנו מבתי הדפוס אשר פעלו ופועלים בקומת המרתף. הסקר מציע תכנית לזיהום קרקע במקדים אשר אותרו. שטח התכנית ממוקם באזור המחויב בבדיקה לצורך בחינת הצורך במיגון מרתפים בפני חדירת גזי קרקע. בהתאם, הוצעה תכנית לזיהום גז קרקע בשטח התכנית. הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

1.5 אסבסט

בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית. ממצאי הסקר מעידים כי למעט 2 כיפות ארובה עשויות אסבסט בגג המבנה, לא נמצאו מופעי אסבסט בשטח התכנית והחשש להמצאות אסבסט הוא נמוך. כמות האסבסט שנמצאה הינה קטנה ועומדת בקריטריונים להגדרת העבודה "עבודת אסבסט מצומצמת", כפי המפורט בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011. סקר האסבסט הוגש לממונה אסבסט בעיריית ת"א ואושר על ידו.

התוכן 507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 26 - 2022-0022

1.6 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.

ברוב שטח התוכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

בבדיקת השכיחות לרוחות "לא נוחות" (כלל הרוחות העולות על 6 מ'/שנ') צפויה הגברת רוח בפינה הדרום-מערבית של הבינוי המוצע וממזרח לתכנית, בשטח הכביש, בשכיחות מקסימלית של 12%. מומלץ שלא לתכנן שימושים הכוללים שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים) בפינה הדרום-מערבית של הבינוי המוצע.

מבדיקת מטרדי הרוח על המרפסות המתוכננות בחזיתות המערבית והמזרחית, מתקבלת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות בכל המרפסות.

מבדיקת מטרדי הרוח בגג הירוק עולה כי מתקיימת עמידה בקריטריונים השונים במרבית שטח הגג. בצמוד לדופן המזרחית ולדופן המערבית נמצאו אזורים התגברות בהם מתקיימת חריגה קטנה מהקריטריונים. כנהוג בשלב התב"ע, הגג לא מודל עם מעקה או גדר מכל סוג שהוא וע"כ צפוי כי השכיחות בפועל יהיו נמוכות יותר, בדומה לשאר חלקי הגג ויעמדו בקריטריון.

לעת תכנית עיצוב אדריכלית תבוצע בדיקה נוספת למשטר הרוחות בסביבת התכנית, אשר תכלול נתוני בינוי ופיתוח ערכניים של התכנית וסביבתה הבנוית. בהתאם לתוצאות הבדיקה יתוכננו אמצעים למיתון רוחות אשר יאפשרו עם מחלקת הקיימות בעיריית תל אביב בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

1.7 הצללה

1.7.1 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בסביבת התכנית

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י שני קריטריונים. **הקריטריון הראשון** דורש חשיפה של לפחות 1.26 kWb/m^2 על חזיתות דרומיות, 0.84 kWb/m^2 על החזית הדרום-מערבית, 0.7 kWb/m^2 על החזית הדרום-מזרחית, לפחות 4 שעות שמש על מחצית משטח הגג ולפחות 0.9 kWb/m^2 על 30% בשטחים פתוחים בסביבת התוכנית. **הקריטריון השני** הדורש הפחתה בכמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים של עד 20%.

נמצא כי מתוך 47 המבנים שבתחום הצל של התוכנית קיימים 22 מבנים המשמשים למגורים או חינוך ומוגדרים כרגישים להצללה. שלושה מהמבנים הרגישים להצללה שבתחום חותם צל התוכנית מראים חריגה בחזיתות הדרומיות, בקומות מסויימות, ושניים מראים חריגה בגג. השצ"פ שבסביבת התוכנית אינו מושפע מהבינוי המוצע ועומד בקריטריון.

1.7.2 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית

גג המגדל והחזית הדרומית עומדים בקריטריון. הגג הירוק אינו עומד בקריטריון ויהיה מוצל במרבית שטחו בשעות השמש האפקטיביות בעונת החורף. הרחבה והמעבר המרוצפים מצפון לשטח התכנית יהיו חשופים במידה מועטה לקרינת שמש ישירה.

התוכן 507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 0022-22' - 26

1.8 איכות אוויר

המרכיבים המשמעותיים המשפיעים על איכות האוויר בשטח התכנית הינם מזהמים שמקורם בעיקר בפליטה מכלי רכב העוברים ברחובות ריב"ל, יד חרוצים ויגיע כפיים, כמו גם ריכוזי רקע מרחביים, בעיקר בפליטה מכלי רכב העוברים ברחוב יהודה הלוי אשר מהווה את הגבול הדרומי של שטח התוכנית.

נתוני איכות האוויר של המזהמים NO_2 ו- $PM_{2.5}$ נלקחו מתחנת "לוינסקי", תחנה המופעלת ע"י תחנה מרכזית תל אביב. התחנה הינה תחנת ניטור כללית הממוקמת ברחוב לוינסקי 108, כ-700 מ' דרומית לשטח התכנית. הנתונים שנלקחו הם הנתונים שנמדדו בשנת 2018-2020.

לא נמדדו חריגות בריכוזי ה- NO_2 (דו תחמוצת החנקן) בתקופה הנבדקת. הריכוז המקסימלי שנמדד בתקופה זו עומד על 90% מערך הסביבה השעתי למזהם זה. הריכוז הממוצע לתקופה זו עומד על 24% מערך הסביבה השעתי.

הריכוז המקסימלי של $PM_{2.5}$ (חלקיקים נשימים עדינים) הנמדד בתקופה הנבדקת חורג מערך הסביבה ועומד על 231% מערך הסביבה היממתי למזהם זה. על פי חוק אוויר נקי מותרות 18 חריגות בשנה מערך הסביבה היממתי. בפרק הזמן הנבדק, שנה, התקבלו סה"כ 28 חריגות מערך הסביבה היממתי. כ-27 חריגות התקבלו בשנת 2019, בשנת 2020 עד התאריך 01.06.2020 התקבלה חריגה אחת בלבד. הריכוז הממוצע לתקופה זו אינו חורג מהתקן והוא עומד על 54% מערך הסביבה היממתי.

יש לציין, כי תחנת הניטור לוינסקי, אשר שימשה לצורך הערכת איכות האוויר הקיימת כיום בשטח התוכנית, ממוקמת בסמוך לתחנה מרכזית תל אביב, בה נפחי התנועה של אוטובוסים גבוהים פי כמה, ועל כן רמת הזיהום באזור התחנה גבוהה בהרבה מהמצופה בשטח התוכנית. סביר להניח כי בפועל, ריכוזי המזהמים בשטח התוכנית הינם נמוכים יותר מהריכוזים שהתקבלו בתחת הניטור.

יתרה מכך, בתכנית המוצעת ימוקמו שימושים רגישים (מגורים) החל מקומה ק+21, בגובה של למעלה מ-80 מ', כך שלא צפויות חריגות מערכי הסביבה.

1.9 רעש

מעריך התכנון העקרוני אשר מלווה את מדיניות מרחב "שבח" כולל תיעדוף למרחב הציבורי ואינו כולל הרחבה של מערך הכבישים הקיים, אלא מתבסס על היקף ומאזן הנתבים הקיים, וזאת אף תוך צמצום היקף החניה הציבורית.

לאור האמור לעיל, ההנחה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים במפלטי הרעש הקיימים.

בתכנית המוצעת ימוקמו שימושים רגישים (מגורים) החל מקומה ק+21, בגובה של למעלה מ-80 מ', כך שניתן להניח כי מפלטי הרעש החזויים בשימושים הרגישים יהיו פחותים. ככל ויוקם שימוש ציבורי רגיש בשטח המבונה הצמוד לגג הירוק, הרי שיידרש במיגון אקוסטי במעטפת המבנה ע"מ לעמוד בקריטריון של dB 59.

לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימוש ציבורי בשטח הציבורי המבונה, ככל ויהיה שימוש רגיש. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.

לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

חוות דעת תחבורתית

24.05.2021
34-74/695/21

לכבוד
מר אלון סיגלר
אגף התנועה
עיריית תל-אביב
א.נ.,

הנדון: פרויקט יד חרוצים (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ומצפון לרחוב יד חרוצים וממערב לרחוב יגע כפיים.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 80 יחידות דיור, כ- 18,000 מ"ר תעסוקה, כ- 1,000 מ"ר מסחרי וכ- 800 מ"ר לשטחי ציבור.

2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול צוות מרכז ואגף התנועה.

כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות של זכויות הדרך ברחוב יגע כפיים ויד חרוצים והסדרת זיקות מעבר להולכי רגל של רחוב ריב"ל, רחוב יד חרוצים ורחוב יגע כפיים בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.

הרחבת זכויות הדרך מאפשרות כמו כן גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון, הן לשביל אופניים דו סטרי והן שני שבילים חד סטריים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 2022-0022	דיון בהפקדה

מודגש כי הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות שבח / יד חרוצים / ריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.

תחבורה ציבורית

בשל מיקומו, המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.

תוואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר ברחוב הרכבת - מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה.

הקו הירוק מתוכנן אף הוא לעבור בסמיכות לאורך ציר מנחם בגין כאשר המרחק לציר הרק"ל הינו כ- 300 מטרים מהפרויקט עם תחנת קרליבך הסמוכה.

3. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שד' הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 100 מקומות חניה לרכבים פרטים, כ- 200 מקומות חניה לאופנועים וכ- 270 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקן החניה אשר הוגדר למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1: 350
- מגורים: 0.5: 1
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן שיהיה תקף

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור בודד (רמפה) אל רחוב יד חרוצים אשר יהווה גם גישה לרכב תפעול לחצר המשק.

מערך התכנון מתבסס על כ- 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה/טעינה ואשפה.

בכבוד רב,

עירד שרייבר

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
26 - - 22-0022	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0920876	שם התכנית תא/מק/5042 ריבל 12 - יד חרוץ 9	מגיש התכנית אזורים בנין (1965) בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
סוג חרשות שם חרשות (בה חלה התכנית) סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו ☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

סוג חרשות	סוג חרשות	סוג חרשות	סוג חרשות
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים 602	יתולו חוראות אזורי תעסוקה כמפורט בחוראות התכנית בפסק 5, סעיף 5.3.3	+
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים חמורסים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	יתולו חוראות אזורי תעסוקה כמפורט בחוראות התכנית בפסק 5, סעיף 5.3.3	+
מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבח			

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים	ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים 3.1.1 לפי 3.3.2 סעיף (ג) וסעיף בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+	ייעוד מבא"ת: ייעודי מעורב שימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (2)(א) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (א)	+	התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 (ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ז-י) 3.1.1 ת	+	שימושים נוספים: קביעת עד 25% מחשטחים הסחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת חקרקע שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים חבנויים על פי מקבץ השימושים לסבת ציבור. שימושים נלווים לצדפי ציבור: 5% מסחר נילווח
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיי: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד)1 וסעיף 3.1.3 (ד)3 סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בנייה	+	תוספת שטחי בנייה מעל חקרקע כך שסה"כ חשטחים כוללים בתא שטח 100 יהיו 37,000 מ"ר - רח"ק 12.8 קביעת זכויות לרח"ק המרבי: שימור מבנה קיים ודיוור בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ז)1
קביעת שטחי בנייה העולים על רח"ק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רח"ק 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.	+	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח היעור	לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבנייה שמעל חקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+	עד 50% משטחי הבנייה שמעל חקרקע שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת חקרקע

קביעת גובה הבנייה וחוראות ביבר	מספר קומות מינרבי: מעל 40 קומות	בהתאם לוספת העיצוב העירוני ובמקוף	+	מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים

43 קומות מצורפים לתכנית נספחי ביטוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי + גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.2(א)5) גובה קומות קרקע בחתום למבנה הקיים המשובל במסד בניח חתומה.	לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2(א)2) 4.2.2(ב) 4.2.2(ג)		בניית קומות חריגות לסביבתה ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ תכנית עיצוב מחוץ תנאי לחיתור	תנאי לחיתור הנחיות מרחביות בניח בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (עצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם חו"ד היחידה האסטרטגית	לפי סעיף 4.1.1(א) בתכנית המתאר	אזור העסוקה מטרופוליטני שמוך לחשפת המונים	הקצאה לצדני ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בינוי... או חמרת שטחי בינוי מיועד שאינו למגורים ליועוד למגורים, רק אם נקבע בח הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית מציעה חרחבת רחובות יגיע כפיים ויד חרוצים וקביעת זיקת הנאה בכל חשטת חלא בנוי בתחום המגרש כך שיהווה המשך למורכב	לפי סעיף 3.6.14(ב) רוחב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבח	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
+ חוות דעת תחבורתית מתאריך 24.05.2021 + קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	לפי סעיף 3.8.1(א) , (ב) (ח) סעיף 3.8.2 (ח) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה 3.8.2, ושביל אופניים	נספח תחבורה	הוראות למדרכה תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים חבאים: תקן חנייה (3.8.7)
+ קיים תיק תיעוד מקדים ל- מבנה לשימור שימור המבנה בחתום לאופן שמציעה התכנית אושר בוועדת השימור מתאריך 29/08/2021. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה	סעיף 4.3.1-4.3.3	מבנה לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לזכויות הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)
+ קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתור	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניח ירוקח תנאי לחיתור הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	אילנות שגיבת – סעיף 4.4 הגדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקח (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חשטות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ התכנית כוללת 15% שטח בנוי מבניה על וחת קרקעית לצורך הלחול התכנית מתחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתור בניח קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניחול מי נגר נספח תשתיות	חכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שם	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
שם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אחוד כרמלי, אדרי	2533273-5	17.7.2022	
שם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם און, ערד	2438976-9	12.7.2022	

חברת | 2017

העמקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1173412022

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה מקומית ביחס לתכנית המתאר :

תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 75% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה ליצירת דופן רחוב רציפה.

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. מבוקש גובה קומת קרקע עד 8 מטרים ברוטו בהתאם למבנה הקיים המשולב הבניה המגדלית.

חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, ייקבעו שטחי עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
2022-0022 - 26	דיון בהפקדה

- מבוקש חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מ' ככל הניתן בשל שילוב המגדל במבנה הקיים לשימורו מיקום גרעין המבנה בקומת המגדל.
2. הבינוי המוצע הינו להמחשה בלבד. נספח הבינוי הינו מנחה ועיצוב המגדל ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי.
3. הגדרת מספר קומות, גובה קומות ומיקום קומות בגובה מיוחד בהתאם להנחיות מחלקת התכנון ומחלקת השבחה.
4. הוספת הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
5. תיאום זיקת ההנאה במרפסת הגג ו/או הצמדתה לשטח הציבורי הבנוי וכן בחינת המרפסות המקורות המשמשות את השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות מחלקת נכסים.
6. היקף ההריסה בדופן המזרחית של המבנה הקיים ביחס לחזית המקורית, יבחן במסגרת תוכנית עיצוב.
7. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
8. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. 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 286'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

טל מלץ: תוכנית ריבל יד חרוצים, תוכנית ראשונה שמובאת לדיון בועדה לתוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר במרחב שבח בהתאם למדיניות שאושרה בשנה שעברה.

אדרי' מנדי רוטברד: מציג את התוכנית.

מיטל להבי: איפה אתה ממקם את האופניים?

ליאור שפירא: למה לא לקחתם שטח ציבורי פינתי שיהיה לו שתי חזיתות?

מנדי רוטברד: יש שיקולים של מסחר כך שיפנה לכמה רחובות ויפרה את הפעילות ברחוב. לכן מקמנו מסחר בפינה.

ליאור שפירא: פעילות עירונית מפרה את הרחוב

אודי כרמלי: בכל מקרה בשטח עירוני אתה מייצר כניסה אחת.

ליאור שפירא: אפשר לחלק למקטעים

אורלי אראל: כרגע לא נקבע שימוש לשטח הציבורי. המיקום הסופי של השטח הציבורי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

חן אריאלי: האם תוכננו מספיק שטחי ציבור? כי היתה התייחסות לגודל משק בית של 2.1 זה לא משק בית ממוצע במדינה בכלל. יש כאן תוספת של 85 יח"ד מה הכוונה. נראה ששטחי הציבור לא מותאמים למס' היחידות בפרויקט מבקשת הסבר.

אסף הראל: יש כאן חשיבה מאד מקורית על מגדל, השימור מאוד מוצלח.

מיטל להבי: מדוע ישנה חריגה מהתכנית מעבר למה שתכנית המתאר מאפשרת. אני רוצה שיקבעו את התנאים לזיקת ההנאה עוד היום ולא לשלב מאוחר יותר. זיקת הנאה צריכה להיות מתפקדת שהיא לא רק זיקת מעבר אלא שאפשר לשבת בה ושיוכלו להנות ממנה אני מבקשת שזה יתקבע במסגרת התב. חיים גורן: במגדלים כאלה נאמר פה שדיוור בר השגה לא אפקטיבי, איך פה מביאים שכן הדיוור בר השגה יהיה אפקטיבי ובר השגה.

מיטל להבי: אני מבקשת שהאחוזים של הדב"י לא יהיו ביח"ד אלא במטר.

טל מלץ: הדיוור בהישג יד בתוכנית מוגדר במ"ר. התמהיל ישקף את יתר יח"ד בפרויקט.

רוני קינסברג: היקף הדב"י בתכנית 1725 מ"ר ברטו. ההשפעה שלנו בנוגע לשיעור ההנחה מוגבלת מכיוון שהחוק מאפשר רק עד 40% הנחה והיות וזה בקומות העליונות סביר להניח כי שכ"ד המסובסד גם אחרי 40% הנחה יהיה גבוה. כדי לסייע אנחנו מגבילים את ועד הבית עד 350 ש"ח וזה מאפשר לנו להעמיק את הסיבסוד במסגרת הסכם מול היום. ההסכם מציין את תקופת השכירות ל- 25 שנה ואת שיעור ההנחה בכפוף לאישור הועדה וקובע דמי הועד נומינלי 350 ש"ח + מע"מ.

טל מלץ: זה אזור בניה מגדלית מע"ר מטרופוליני

חיים גורן: אם מורידים את קומות המגורים מתחת לתעסוקה זה אפשרי?

התוכן 507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרונים 9 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 0022-222 - 26

אורלי אראל: אי אפשר לתכנן את המגורים מפוזר כי צריך גרמי מדרגות ופירי מעליות נפרדים משימושי התעסוקה. מעליות חיים גורן: האם ניתן לקחת את שטחי הדב"י ולהמיר למקום אחר. אורלי אראל: ע"פ תוכנית המתאר צריך לקבוע תעלת ציבורית בתחום הקו הכחול של התוכנית. ליאור שפירא: אפשר להמיר את הדב"י לשטחים ציבוריים. אורלי אראל: כן, בהתאם לחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגית קיימת עדיפות לדב"י. אודי כרמלי: כאשר יש פרויקטים נרחבים המאפשרים לפרוס את הבינוי ולייצר דב"י בבינוי מרקמי ליצירת פתרונות דיוור כמה שיותר מגוונים אנחנו מייצרים זאת אבל ברגע שיש מגרש בודד שעולה לגובה לא נרצה לוותר על דב"י. ראה לדוגמא את מידטאון. רוני קינסברג: אנחנו עושים תחשיב כלכלי אחרי שנקבעות העדפות של היחידה האסטרטגית ומתמחרים כל אחד מהעלויות. טל מלץ: בנושא התכסית – התבקשה תכסית גבוהה יותר מכיוון שמדובר בשילוב של בנין קיים בבניה המגדלית החדשה כך שההתחדשות העירונית תעשה במרקם קיים. חשוב השמירה של דופן מלווה רחוב של המבנה הקיים לשמירה על הזהות המקומית והמרקם הקיים. מדובר על אזור מע"ר מטרופוליני לבניה של מגדלים מעל 40 קומות, על פי תכנית המתאר ומטרת המדיניות, בין היתר, היתה לשמור על הזהות של האזורים האלה. מיטל להבי: מה האיכותיות שבגללם צריך לשמור על קומת המסד ולהגביה אותה ל-8 מ' טל מלץ: אנחנו לא מגביהים את קומת המסד ל-8 מ'. זהו גובה הבנין הקיים כולל קומת גלריה. יתכן שקומת הקרקע של המבנה הקיים לא תכלול קומת גלריה. מאפשרים את הגמישות הזו של קומת הקרקע בתוך המעטפת של הבנין הקיים כדי להשתלב במרקם קיים ולחדש אותו כך שתוכלי להמשיך לזהות אותם במתווה של הבינוי הקיים באמצעות שילוב ושימוש מחדש. בהיבט של זיקות ההנאה, אנחנו משאירים אפשרות לתיאום שלהם בשלב תוכנית העיצוב כי המבנה עלול להשתנות. בעיקרון זיקות ההנאה נשמרות בקומת הקרקע בכל האזור שאינו מבונה בהיקף הבנין להרחבת המרחב הציבורי. קומת הגג תסומן בזיקת הנאה ושעות הפעילות יהיו בהתאם לשעות הפעילות של המבנה על שימושי השונים. כמו גן, תסומן זיקת ההנאה לגישה לגג מאזור המעליות והמדרגות כך שיהיה סימון המשכי. אורלי אראל: בבנין לשימור ימוקמו שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ומעליה הגג יהיה בזיקת הנאה. הכניסה לגג היא מתחום השטח הפרטי שלצד השטח הציבורי.. מיטל להבי: כלומר השטח הפתוח על הגג יהיה מקושר למבנה הציבורי? אורלי אראל: לא. זה לא שטח שצמוד למבנה הציבורי. אחרת הוא נסגר לפי החלטות שלה השימוש. זה שטח בזיקת הנאה לציבור שיוכל להשתמש בעת הפעילות של המבנה הציבורי. בעת סיום הפעילות העיריה לא תוכל להעמיד שם שומר. אני לא רוצה להצמיד לשטח הציבורי. הבנין מתחזק את השטח. אדר סינה טופורק: המעבר לגג הוא בשטח פרטי כי העיריה לא רוצה שיהיה מעבר דרכה לכן הקטנו את השטח הציבורי בקומה הזו. נתנו שטח פרטי בזיקת הנאה ששם יהיה המעבר. אלי לוי: במסגרת ההסכם של השטח הציבורי היתה עולה בעיה אם זו זיקת הנאה או שטח פתוח 24/7 משום שאז מישהו צריך להיות אחראי על השטח הציבורי כשאין פעילות. מתקן עירוני לא עובד 24 שעות ברצף ולכן אמרנו ששטח הגג יהיה פתוח בשעות הפעילות של המתקן העירוני שפתוח בדרך כלל מ-8 על מנת שבלילה לא יעלו חברים על הגג. ניסנו למצוא פתרון אבל ישנה בעיה מי נכנס האם זו מעלית ציבורית וכד'.

מיטל להבי: אבל המבנה הציבורי לא עובר דרך השטח הפתוח אלי לוי: נשאלת השאלה אם הגג משרת את כולם מה השעות או רק בזמן פעילות המבנה. אורלי אראל: זיקת הנאה מוגדרת מעבר ושהייה בעת פעילות של השטחים הציבוריים. וזה מוגדר בתב"ע. טל מלץ: זיקת ההנאה תהיה כתובה בהוראות התוכנית. אלי לוי: מיטל רוצה זיקת הנאה פתוחה 24/7 ומה מותר לעשות. זו זיקת הנאה למעבר ושהייה בשעות הפעילות של השטחים הציבוריים. סינה טופורק: שעות ומהות הפעילות יקבע בתוכנית העיצוב. טל מלץ: נקבעו 2,840 מ"ר שטחים ציבוריים. יעל נויפלד: 2840 מ"ר תואמים את חו"ד הדעת שלנו. בתוכניות מע"ריות אנחנו מקצים שטחי ציבור עבור התעסוקה ומגורים באופן שעונה על הצרכים שהגדירה התכנית. לענין גודל משק הבית בתוכניות הללו שטחי הדירות יהיו בין 70 ל-80 מ"ר בממוצע וזה תואם את גודל משק הבית ממוצע לעירוני. משקי הבית בעיר קטנים יותר אבל זה תואם את היחסיות. ליאור שפירא: לאשר את התכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0022-222 מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 26) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
2022-0022 ב' - 26	דיון בהפקדה

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

13. עדכון הוראות התכנית לכך שהבינוי המוצע הינו להמחשה בלבד. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין עיצוב המגדל אשר ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי.
14. עדכון הוראות התכנית בנושאים של מספר קומות, גובה קומות ומיקום קומות בגובה מיוחד בהתאם להנחיות מחלקת התכנון ומחלקת השבחה.
15. הוספת הערות בהוראות התכנית בנוגע לתחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
16. תנאי להפקדה בפועל תיאום זיקת ההנאה במרפסת הגג ו/או הצמדתה לשטח הציבורי הבנוי וכן בחינת המרפסות המקורות המשמשות את השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות מחלקת נכסים.
17. עדכון הוראות התכנית לכך שהיקף ההריסה בדופן המזרחית של המבנה הקיים ביחס לחזית המקורית, יבחן במסגרת תוכנית עיצוב.
18. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
19. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
20. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
21. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
22. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
23. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
2722-0022 - 27	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: נחלת בנימין 28



כתובת:

תל אביב - יפו
נחלת בנימין 28

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	5	

שטח התכנית: 0.456

מתכנן: אדריכל יואב מסר

יזם: נאדוויה חברה להשקעות בע"מ

בעלות: אליהו חורי מימון והשקעות
חברת חשמל בע"מ

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים מבנה בן חמש קומות וקומה חלקית המשמש למלון בשימוש חורג.

מדיניות קיימת:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח וחיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים מסחריים.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
27 - - 0022-27	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים: תא/5000, תא/982,א, תנאים מגבילים 77-78 לרובע 5-6

יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטח התכנון: 0.456
זכויות בניה: בהתאם לתכניות תקפות ולפי היתר מקורי מס' 504/64/23 משנת 1964
מס' חדרים: 44

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שינויי ייעוד המגרש לייעוד עירוני מעורב ותוספת שימוש מלונאי לתב"ע קיימת

פירוט יעדים/שימושים:
מלונאות ומסחר
זכויות בניה:

שטח עיקרי				שטחי שירות				יעוד	
מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע 2
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר
1600		325		1925		325		350	
									מלונאות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 2 קומות מרתף, 6 קומות מעל הקרקע חמש + חלקית
גובה: 17.8 לא כולל קומת הגג
תכסית: 228.54 קומת קרקע, 207.58 קומה טיפוסית
קווי בניין: צידי-ימני 0, צידי-שמאלי 3, אחורי 5, קדמי 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית משנה את ייעוד המגרש מאזור מסחרי לייעוד עירוני מעורב, מוסיפה שימוש מלונאי וקובעת חזית מסחרית.

תחבורה: התכנית אינה מוסיפה חניות או משנה את המדרכות בהיקף התכנית ולכן אין לתכנית השפעות תנועתיות.

התייחסות לסביבה: התכנית אינה מוסיפה או משנה את התכנית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה במסגרת
הבקשה לשימוש חורג ב- 2015 ולכן אינה נדרשת לנספח סביבתי.
כמו כן המלון אושר במסגרת הליך רישוי עסקים בשנת 2018.
על המלון לעמוד בכל התנאים שאושרו במסגרת חו"ד אקוסטית להיתר של א.ויקס מיום 23.5.2015 שאושרה ובתנאים לרישיון עסק.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: ל"ר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	1610.58	ל"ר	1610.58	ל"ר
	מ"ר				
זכויות בניה לקומה	אחוזים				

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
2022-0022 - 27	דיון בהפקדה

מ"ר			
קומות	5	5	גובה
מטר			
ל"ר	ל"ר	ל"ר	תכנית
ל"ר	ל"ר	ל"ר	מקומות חניה

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התוכנית המוצעת :	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית :	רחוב עירוני (נחלת בנימין)	+
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי :	4.2	+
	רח"ק מקסימאלי :	12.8	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית :		
	מספר קומות מקסימאלי :	עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון :	מתחם 502	+
	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	לא רלוונטי	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה :	אזור העדפת הולכי רגל	+

זמן ביצוע : שוטף

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
27 - 0022-222ב'	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0442426	4628 נחלת בנימין 28 תל אביב	נדאויח חברה להשקעות בע"מ	אדריכל: יואב מסר מודד: רם בן חיים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית כוללת תוספת לשימוש מכלול לתב"ע קיימת. סבב קיום מאוחר: בניין משרדים אשר נבנה ע"פ ותכנית 982 מ-982 ונחשב למסלול ע"פ חוק לשימוש חורג למלואות, מסמך חוק: 1131-13. מאז שנת 2018 חבניק חקיקה משמש ומתפקד כמסלול.	ס"א (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחייא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – סבב סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבב הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מספר אזור תכנון = 502	1. מרקם בנין לשימוש עד 8 קומות יחילו הוראות מרקם לשימוש לפי סעיף 5.3.4 בתחום ההכרה מגרשים הקטנים מ-500 מטר עד 6 קומות. 2. איזור מערב לתעסוקה ומגורים רחוק מירבי 3.5 יותר מכפוף למגבלת הגובה בוספס העיצוב העירוני ובחוראות מרקם בנין לשימוש תמחיל השימושים ייקבע בגרד.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנין לשימוש	סימן המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים נשפה עיצוב עירוני: מרקם בנין לשימוש	מרקם בנין לשימוש 5.3.4 בהתאם לסעיף 4.3.2
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1 (ג) סעיף 3.1.1 (ח) שימושים כללים: מלונאות
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים	3.1.1 (ג) 3.1.1 (ח) לא רלוונטי. התכנית מוסיפה שימוש מלונאי
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים כללים	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים

הוראות ניהול	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב למגורים ותעסוקה	רחיק בסיסי לפי סעיף 3.4.1(1) על פי תוכנית מאושרת	התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה תוכנית תקפות
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תתא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכנית המרבית המותרת במגרש.	לא רלוונטי
הוראות ניהול	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	לא רלוונטי. אינה מוסיפה זכויות.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מסמך העיצוב העירוני	בהתאם למסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות ובהתאם לטבלה 5.4 עד 6 קומות ובהתאם לאזור ההכרזה.	התכנית אינה משנה את מספר הקומות על פי הסאופר וכוללת 6 קומות מעל הכניסה הקבועה.
הוראות ניהול	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגירה, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי הסגירה (4.2.3) הנחיות בדבר נטיית ועצים (4.2.4)	ללא שינוי
	הקצאה לצדדי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמה: אזור מגורים בבניה עירונית).	מחוז התקצאה לצדדי ציבור והקצאה לייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	ללא שינוי
הוראות ניהול	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יסוד ציבורי עירוני חדש או בין סמל של ימותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת	בכל שטח התוכנית, סמל יסוד ציבורי וימותחם לוגיסטי מומעים בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	לא רלוונטי
	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 תהליך נוגעת למגוון אזורי המאגדים תחת תהליך 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שכונות טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נוספת העיצוב העירוני ו/או נוספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטים בתוכנית מאושרת	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	לא רלוונטי
הוראות ניהול	הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 מולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרחב תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תפן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספה תחבורה	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000
	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחב בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרחם בנוי לשימור: על פי מסמך העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000	אזור העדפת חולכי רגל לפי תא/5000

		המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח המיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מוקומי: שעקב בתכנית או בשימוש חסימור ועירונית.	4.5 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פריק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בניית אנדרה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

[illegible]

תעודת זהות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, (מכאן את חשייתך) כמסומן בסעיף (א) בסופו זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	025332735		19-07-2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
חניאל אברום און, חייד	2438976-7		14.6.2022

2017 | 2018 年

העיתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עוזת תבסון

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

אדי אביטן: נחלת בנימין 28 תוכנית בודדת משנה יעוד לעירוני מעורב ומוסיפה שימוש מלונאי על תביע קיימת מלוו שעובד.

יואב מסר: מציג את התכונות

ליאור שפירא: מאושרת הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

24. תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.

25. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

החלטת זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

התוכן	מס' החלטה
7077 תא/תעא/4555(1) - "מרחב יצחק שדה מזא"ה" חלקה 53 גוש 7077	27/07/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28 - - 2022-0022

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

התכנית הראשית תא/4555 חלה על שני מגרשים:

מגרש- מס מהתכנית -בין הרחובות:

בצפון – רחוב יצחק שדה

בדרום – רחוב ישראל טל (1185)

במערב – רחוב מנחם בגין

במזרח – רחוב המסגר

מגרש 53 מס לפי התכנית הראשית מעונות עובדים א'מזא"ה:

ברחוב מזא"ה 65-63

תכנית העיצוב חלה על חלקה 53 גוש 7077 בלבד שהינו המגרש הדרום מערבי במרחב יצחק שדה אשר

גובל ב:

בצפון- חלקה 52 בגוש 7077

בדרום- רחוב ישראל טל (1185)

במערב- רחוב מנחם בגין

ובמזרח- חלקה 54 בגוש 7077

כתובת:

רחוב מנחם בגין 62



מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	42	
7077	מוסדר	חלק	53, 50, 45-46	60

שטח התכנית:

23.817 דונם

שטח חלקה 53 מחולק לשני תאי שטח: A100 בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, B100 בייעוד שטח פרטי פתוח.
שטח תא שטח A100 : 7.420 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אורבנוף סטודיו
יועץ בנייה ירוקה: אמפיביו בע"מ
מתכנן התנועה: דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ

יזם:

אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת בע"מ ח.פ. 540292117

בעלי הקרקע בחלקה 53 בלבד:

אומנינט תל אביב 1 שותפות מוגבלת. מ.ש. 550230478
אומנינט תל אביב 2 שותפות מוגבלת. מ.ש. 550230486

מצב השטח בפועל:

מגרש חניה מכורכר משולב במשטחי אספלט, דרכי אספלט משובשות. אתר בניה של הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה. החלקה גובלת בתחנת קרליבך במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה, למעט קצה תקרת המנהרה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה – תא/4555 'מתחם יצחק שדה- מאז"ה" (להלן "התכנית הראשית"):
התכנית חלה על חלקות 45-46, 50, 53 וחלק מ 60, בגוש 7077, וחלקה 42 בגוש 6941, מתוקפה נבנו מבנים למסחר ותעסוקה בחלקות 45, 46 ו 50.

תכנית עיצוב זו חלה על חלקה 53 בלבד שהיא החלקה היחידה שאינה מבונה בתחום תכנית תא/4555.

תכנית תא/4555 קובעת על חלקה 53 בסעיף 4.1 (ז) ובסעיף 4.4 (ב) כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית התקפה "מתחם יצחק שדה- מאז"ה" תא/4555.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עבור חלקה 53, תאי שטח A100 ו B100, בדבר חלוקת נפחי הבנייה והשימושים למגדל בן 42 קומות (קרקע + 40 + גג כפול). קומת הקרקע מתוכננת לשימושי מסחר, שטחים ציבוריים, לובאים ושימושים נלווים. מעל קומת קרקע גבוה מבנה מסד בן 4 קומות למבנה ציבורי, קומת מעבר למבנה הציבורי ומרפסת גג לשימוש הציבורי. מעל כל זאת מגדל בן 35 קומות למגורים, וקומת גג טכני כפולה. סה"כ מתוכננות עד 268 יח"ד.
2. קביעת עקרונות לנושא חומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
3. הוראות בדבר הפיתוח של השטחים הפתוחים, אופן התחברות והרחבת הרחובות הגובלים, פיתוח שטח השפ"פ "יצחק שדה" (בתחום חלקה 53), מתן הוראות בדבר נטיעת עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח.
4. הוראות בדבר מיקום חניות וכניסת רכבים למגרש.
5. הנחיות לשטחי הציבור הבנויים לרבות בית הספר ואולם הספורט ככל שיוקם. מבנה הציבור יתוכנן כיחידה עצמאית, מופרדת מבחינת השימושים, המערכות הטכניות, חדרי המדרגות, מעליות וכיו"ב.
6. קביעת הנחיות לבניה ירוקה ולתכנון בר קיימא.
7. קביעת הוראות לנושא חלחול וצמצום תכסית הבינוי בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
9. מתן תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ותעודת גמר.

תא שטח A100 ביעוד מגורים, מסחר ומוסדות ציבור:

- א. בינוי:
מגדל בן 42 קומות (קרקע + 40 + גג כפול)
- ב. שימושים:
קומת קרקע: מסחר, שימושים ציבוריים, לובי ושימושים נלווים לשימושי המגורים.
מבנה מסד בן 4 קומות (1-4): שימושים ציבוריים - בהם יותרו שימושי חינוך, רווחה וקהילה, ספורט, תרבות ומשרדים עירוניים. שטחי הציבור בהיקף של 9500 מ"ר.
קומת ההפרדה (קומה 5): בנוסף לשימושים שהוזכרו במבנה המסד, ניתן יהיה למקם שימושים טכניים, יציאה לגג העליון של שטחי הציבור, פעילות חוץ של מבנה הציבור וכיו"ב. יתאפשר הקמת "גג ירוק" על גבי מבנה המסד בו תותקן אדמה גננית, כך שיהווה חצר מגוננת לשטחים ציבוריים, חצר בית ספר, חצרות גני ילדים וכיו"ב.
קומות 6-40: מגורים ושימושים הנלווים להם.
קומת גג- (קומה 41): שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.
- ג. זיקות הנאה:
בכל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש, תרשם זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע, אשר יתוכננו ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים.
- ג. מרתפים וחניה:
מתוכננים 4 מפלסי מרתפי חניה. הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית תא/3319 ותא/4555, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. השימושים בתת הקרקע יהיו לפי תכנית ע'1 ולפי תכנית תא/3319. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, מערך חדרי לקליטה

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

וטיפול באשפה, חצר פריקה וטעינה, חדרי שירות, חדרי אפניים ומחסנים. כמו כן, ימוקם מועדון בריאות הכולל בריכת שחיה לטובת דיירי המגדל. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי. בתחום מרכז השפ"פ, מעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית, לא מתוכננת בניה בתת הקרקע. כניסת הרכבים לכביש הטבעת ההיקפית התת קרקעי תהיה מרחוב ישראל טל ותהיה משותפת למגרש זה והמגרש הסמוך (ממזרח, 1C). תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת שימוש בכניסה/יציאה בין כל המגרשים במרחב. נושא מיקום הרמפה נמצא בבדיקה מול המגרש הסמוך והגורמים המקצועיים וייקבע סופית כתנאי לחתימה על התכנית.

תא שטח B100 ביעוד שפ"פ:

- בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים. בהתאם לתכנית תא/3319 תותר פעילות ציבורית.
- א. החלק הדרום מערבי של השפ"פ בחלקה 53, הינו שטח הנמצא בתחום תת"ל 71 ב', ביעוד "תחנה תחבורה ציבורית". בתחום שטח זה יחולו הוראות התכנית תא 3319 ויהיו כפופים להוראות ומגבלות תכנית תת"ל 71 ב'.
 - ב. במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח השפ"פ לא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. ככל שיוקמו חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, אלו יוקמו בתת הקרקע, ולא יבלטו מעל פני השטח. חדרים טכניים תת קרקעיים ימוקמו בתחום המותר לבניית מרתפים, ולא בתחום השפ"פ המרכזי שמעבר לדרך ההיקפית התת קרקעית.
 - ג. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה מרוכזת של בני אדם.
 - ד. תכסית הצל הרציף בתחום השפ"פ לא תפחת מ-40%.
 - ה. בתחום מרכז השפ"פ שבתחום תכנית תא/4555, יבוטלו מקומות החניה הציבוריים שנקבעו בתכנית תא/3319.

טבלת נתונים:

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

נתונים	תכנית תא/4555 – 'מתחם יצחק שדה- מאז"ה'
שטחים עיקריים	18,774 מ"ר עיקרי למגורים 8,000 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור 1,346 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים
שטחי שרות על קרקעי	7,509 מ"ר שירות למגורים 1,500 מ"ר שירות למבנים ומוסדות ציבור 538 מ"ר שירות למסחר ומשרדים
שטחים תת קרקעיים	31,885 מ"ר מתחת למפלס הכניסה- שטחים המיועדים יחד לכל השימושים בחלקה 53. (תאי שטח A100 ו B100)
תמהיל	- מס יח"ד -268 יח"ד. - שטח דירה ממוצעת יהיה כ 70 -מ"ר שטח עיקרי. - תמהיל יח"ד : (ע"פ התב"ע) 35% דירות קטנות שטח עקרי מירבי 55 מ"ר/יח"ד . 35% דירות בינוניות שטח עיקרי מירבי 75 מ"ר /ליח"ד 30% דירות גדולות - ע"פ התב"ע, בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להמיר עד 10% בין סוגי הדירות המפורטות בתמהיל הנ"ל.
מרפסות	<u>למגורים</u>: עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות X 12 מ"ר = עד 3,216 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים.
גובה	- סה"כ 42 קומות : קרקע +4 קומות מסד למבנה ציבורי +קומת הפרדה למבנה ציבור +35 קומות למגורים +קומת גג טכנית כפולה. - מס' קומות מתחת לקרקע לפי תכנית תא/4555, עד 5 מרתפים ולפי ע"1.
מטר	155 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ועד 180 מ' מעל פני הים.
תכנית מרתפים	85% משטח חלקה 53. (A100 ו B100)

הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.
2. שטח קומת מגורים לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)
3. תותר תוספת גג / פרגולה בקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים וזאת בהתאם לחוק לנושא חישובי שטחים.
4. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו ככל הניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ- 70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע לכיוון רחוב 1185 והחזית המערבית לרחוב מנחם בגין, למעט חזית הכניסה למבנה הציבורי ולובי המגורים. חזית המסחר בקולונדה הפונה לדרום לרחוב 1185, תהיה בעומק של לפחות 5 מ'.
5. בשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, במקרים בהם נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

הדמיות המבנה:

הדמיה מכיוון דרום מערב



הדמיה מכיוון דרום

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-



הדמיה מכיוון מערב, מרח' מאז"ה

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077



תכנית פיתוח השטח:

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

חלופה א': רמפה למרתפים ולדרך התת"ק 2 נתיבים בחלקה 53



חלופה ב': רמפה למרתפים ולדרך התת"ק ההיקפית 2 נתיבים, אחד בחלקה 53 ואחד בחלקה 54



חלופה נוספת: בשלב א' תוקם רמפה של שני נתיבים בחלקה 53 כולל קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכל המגרשים ובשלב הקמת המבנה בחלקה 54 ייקבע מעבר ציבורי רגלי מהרחוב לשפ"פ ברוחב שלא יקטן מ 6 מ'.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תאור כללי:

מגדל בן 42 קומות המורכב ממבנה מסד ציבורי בן 5 קומות (קרקע+4) ומעליו 37 קומות למגורים (ק. הפרדה + 35 קומות מגורים + קומת גג טכני כפולה). המגדל מיועד לשימושים של מגורים, שטחי ציבור, מסחר.

ב. גובה המבנה, מספר קומות ומפלסים:

- קומת הקרקע: 6.0 מ' ברוטו מפני המדרכה
 - קומות הבסיס 1-4: עד 4.5 מ' ברוטו. בהתאם לתכנית.
 - בתחום קומות הבסיס יותר גובה קומה כפול עבור שימושים שונים לרבות אולם ספורט, חצרות מקורות, אודיטוריום וכיו"ב או עפ"י תקנים עירוניים שיחולו בעת הוצאת היתר הבניה.
 - קומת הפרדה – עד 6.0 מ' ברוטו.
 - קומות עליונות (40-6): גובה קומה ברוטו מירבי 3.5 מ', למעט קומת המגורים העליונה, שגובהה יהיה עד 5 מ'.
 - קומת גג כפול: כ 6.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה עד 155 מ' מדוד מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין. 180 מ' מעל פני הים.

ג. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4555:
לרחוב 1185 (לדרום):
 4 מ' למבנה המסד ו-8 מ' למגדל. 8 מ' עבור זיקת הנאה בק.ק.
לחלקה 54 (למזרח):
 0 למבנה המסד, ו 8 מ' למגדל. בכפוף לתאום עם החלקה הסמוכה ממזרח לנושא הנסיגות מגבול המגרש.
 לנושא חלופת הרמפה ובהתאם לחלופה שתבחר ייקבעו הנסיגות לכיוון מזרח:
 במידה וכל הרמפה (שני נתיבים יהיו בחלקה 53 המסד להגיע לגבול המגרש המזרחי ולקרות את כל הרמפה. במידה והרמפה מפוצלת בין שני המגרשים (נתיב בכל מגרש) תדרש נסיגה של 2 מ' מגבול המגרש המזרחי.
לכיוון השפ"פ, תא שטח B100, (לצפון):
 3 מ' לבנייה המרקמית ו-1 מ' למגדל.
לרחוב מנחם בגין (מערב):
 0 מ' למבנה המסד, כמסומן למגדל, וכמסומן לזיקת הנאה בק.ק.
 בקומת הקרקע יהיו קולונדות/ מעברים מקורים עם זיקת הנאה. לדרום תהיה קולונדה ברוחב 5 מ' (במקום 4 מ' המסומנים בתשריט) ההרחבה נעשית על מנת לאפשר רוחב מדרכה גדול. כמו כן לא יוצב עמוד בפינת המבנה המערבית על מנת לאפשר מעבר חופשי והרחבת המדרכה לרחוב ישראל טל ולרחוב בגין ממערב מעבר מקורה ברוחב 4 מ' לפחות, כמסומן בתשריט.
 יותר לבנות מרתפים, עד תחום קווי המגרש ובלבד שיוותרו 15% פנויים מבינוי מעל ובתת הקרקע חופף. לא תותר בניית מרתפים בתחום מרכז השפ"פ.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

א. חומרים:

חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים ובעלי רפלקטיביות מירבית של 14%, ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות:

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.
- בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות. לא מתוכננות "מרפסות מדלגות".
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש שיטחי הציבור, וכן למתקנים ומערכות טכניות. תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה.
- בקומות המגורים העליונה מתוכננות מרפסות גג פרטיות ובתנאי שכל דרישות הבניה הירוקה מולאו והותקנו כל המתקנים הנדרשים לייצור אנרגיה ואגירת מי גשם.

ג. הצללות וסגירות חורף:

במידה ויהיו סגירות חורף, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
לא יותרו סגירות חורף בקולונדה הדרומית היות והמדרכה צרה ומרחב ההליכה מוגבל

ד. שילוט:

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניין הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי הוועדה לשילוט עירוני ויתואם עם מנהלת מרחב יצחק שדה.

ה. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. למעט בגג העליון של המגדל. בגג מבנה המסד, תותר תוספת גג / פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים, בשטח נוסף של עד 950 מ"ר בהתאם לתקנות החוק לחישובי שטחים.

ו. תאורה אדריכלית:

בהתאם להנחיות ולמדיניות הועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

2.3 קומת קרקע/ קומת כניסה

א. שימושים:

מסחר, לובי למגורים, לובי ושטחים לשימוש מבנה הציבור ושימושים נלווים לכל אלו לרבות שטחים טכניים ותפעוליים.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

ב. כניסות:

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה למעבר ושימוש הציבור.

הכניסה למבנה המגורים מתוכננת מלובי שבקומת הקרקע הפונה למעבר הצפוני המוביל לשפ"פ המרכזי. הכניסה לשטח מבנה הציבור תהיה מלובי הפונה גם הוא למעבר לשפ"פ המרכזי בצפון. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במרחב, עם כניסות ויציאות נפרדות. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות ולשפ"פ. בנוסף, יהיו כניסות למעברי שירות אל אחורי המסחר, בכדי שכל מערך התפעול, אספקה ופינוי מהמסחר לא יעשה, ככל שניתן, דרך חזיתות המסחר.

שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע לכיוון רחוב ישראל טל ולרחוב בגין (למעט חזית הכניסה למבנה הציבורי ולובי המגורים) לפי סעיף 4.1.2 ה'.

ג. כניסה למרתפים:

נושא רמפת הכניסה והיציאה לכביש הטבעת יתואם סופית לפני חתימה על תכנית העיצוב ובכפוף להסכמים בין היזמים של חלקה 53 ו-54.

מוצעות שתי חלופות:

חלופה אחת בשני שלבים:

בשלב א' תתאפשר כניסה ויציאת רכבים, לרבות רכב תפעולי ואשפה אל המרתפים, ברמפה משותפת המובילה אל המרתפים והדרך התת קרקעית ההיקפית, "המנהרה"/ "כביש הטבעת", הרמפה תבוצע במרתף העליון של מגרש 53 וירשמו בזיקת הנאה למעבר רכב לכלל משתמשי המרחב.

בשלב ב' – יבוצע נתיב כניסה נוסף ברמפה ממגרש 54 ויבוטל נתיב הכניסה כך שיוותר נתיב אחד בלבד (נתיב היציאה) בחלקה 53, זיקות ההנאה לכלל משתמשי המרחב יירשמו בהתאמה.

בחלופה זו מבנה המסד ייסוג בשני מ' מגבול המגרש המזרחי

חלופה שניה בשלב אחד- רמפת כניסה ויציאה בשני נתיבים סה"כ במגרש 53 ומעבר הולכי רגל ברוחב של כ 6 מ' בחלקה 54- מותנה בהסכם בין היזמים. בחלופה זו מבנה המסד יוצמד לגבול המגרש ויקרה את כל הרמפה לכל רוחב המבנה.

בשתי החלופות תסומן זיקת הנאה לכניסה ויציאת רכבים לכל משתמשי המרחב ועמדות הבידוק לחניונים ימוקמו בקומת המרתף העליונה.

כניסת/ יציאת החונים בחניון לצרכי מבנה הציבור תעשה במעליות יעודיות למבנה הציבור.

ד. אפניים:

חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף. תתוכנן מעלית יעודית לאופניים לקומות החניונים. כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בלבד, ולא בתוך המבנה, כמופיע בנספח התנועה שיאושר ע"י אגף תנועה. מס' מקומות החניה עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה:

התכנון כולל 4 קומות מרתף. בשטח תאי שטח A100 ו B100, כולל השטח שמתחת לכביש המנהרה, למעט 15% משטחי תאי שטח אלו, אשר יהיו פנוים מכל בניה מעל ובתת הקרקע חופף.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

- בשטח שבמרכז השפ"פ, בלב כביש המנהרה, לא יבנה חניון תת קרקעי. זהו שטח המיועד לניהול מי נגר, לחילחול, השחיית מי נגר, נטיעות ופיתוח.
- בקומת מרתף עליונה, חצר פריקה וטעינה ואשפה לשימוש מבנה הציבור, המסחר והמגורים. וכן, ימוקמו חניות לטובת מבנה הציבור, עם בידוק נפרד. חניות אלו ישמשו גם לצרכי הורדה והעלאת נוסעים למבנה הציבור. לא יוקצו מפרצי העלאה והורדת נוסעים בפיתוח. כפי שמופיע בנספח התנועה שיאושר ע"י אגף תנועה.
- קומות מרתף 2-, 3- ו 4- ישמשו למתקנים טכניים ולחניה.
- ע"פ התב"ע (4555), 20% ממקומות החניה בתחומי תאי השטח הפרטיים יהיו לא מוצמדים.
- תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. (לפי סעיף 6.1 ב')
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- חניות האפניים ימוקמו במתקני אפניים במרתף 2-, ויתרת חניות האפניים ימוקמו בפיתוח.
- רחבת כיבוי אש תמוקם במעבר הצפוני לטיילת הפארק, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לטיילת לכל המגרשים במתחם.

2.6 מערכות טכניות:

א. חדרי החשמל:

חדרי החשמל המרכזיים, שני חדרי גנרטור, ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים במרתפים במפלס 1- ו 2- באזור המזרחי של המגרש, משני צידי רמפת הכניסה. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדפנות הרמפה, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. מאגרי המים:

לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של המגדל. באם יידרשו מאגרי מים למבנה הציבור הם ימוקמו בנפרד, על גג מבנה המסד.

ג. קולטי השמש:

בפרויקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום.

ד. מערכות מיזוג אוויר:

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. עיצוב חזית זו יאושר על ידי אדריכל העיר לנושא החומריות ונראות אזורים אלו תוך רגישות לנצפות חזית זו מהעיר.

יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והש"ע של המגורים יותקנו בגג העליון. יחידות קירור המים (צילרים) וכל מפוחי ש"ע וא.צ. של המבנה הציבורי ושל המסחר, ימוקמו על גג מבנה המסד, בצידו המזרחי, ויוסדרו ע"י גג מאוורר. להפרדה ויזואלית ואקוסטית מהמגורים. הכל בכפוף לתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף ציבור.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים:

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

פליטת אויר מהמרתפים, ופתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין, בצידי פלנוס שבתקרת הרמפה. פליטת האויר ושחרור העשן יעשו בגובה של 5 מ' ממקום שהיית אדם בפיתוח, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה תוך בחינת הנושא ביחס לתכנון השטחים הציבוריים. הכנסת האויר הצח למרתפים תעשה בסבכות דריכה, במפלס הפיתוח וישולבו בערוגות בפיתוח, או באזורים נישתרים ובחזיתות. בכפוף לאישור אדריכל העיר לנושא לצמצם ולשלב בבינוי. מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון של המבנה. במידה ויוחלט על חלופה א' לנושא הרמפה יינתן פתרון שונה מהמוצג לאיוורור המרתפים וזאת על מנת לא לאוורור את המרתפים לכיוון המעבר הציבורי.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

שני דחסנים נתיקים הכוללים מהפכים למיכלי 360 ליטר + 2 שוטים, ימוקמו בחדר אצירה מרכזי במפלס 1- . וכן חדר לדחסנית קרטונים. וכן, מתוכננים 3 חדרי מיחזור במרתף 1- עבור מסחר, מגורים ומבנה הציבור. שני שוטי האשפה ימוקמו בחדרי פינוי קומתיים לכל גובה קומות המגדל. + חדר טכני עליון מעל קומת האיכלוס האחרונה. כל זאת בהתאם לאישור של אגף התברואה.

ז. הנחיות אקוסטיות:

ע"פ התב"ע (4555), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. במוסדות חינוך, בי"ס/גני ילדים - מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים. תהיה התייחסות אקוסטית לחצר המשחקים המתוכננת על גג מבנה הציבור ולחללים הציבוריים המתוכננים גם להפחת רעש תחבורה וגם להפחת רעש מהפעילות בהם ושהיית ציבור גדול בו זמנית.

ח. בריכות שחיה:

בקומת המרתף העליונה ימוקם מועדון בריאות לטובת המגורים הכולל בריכת שחיה. הבריכה תהיה מוארת באור טבעי, ע"י שורת סקילייטים שימוקמו במפלס הפיתוח לאורך הקולונדה בחזית הדרומית לרח' 1185. כל מערכות הבריכה ימוקמו במרתפים. כמו כן, תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה. ובגג העליון של המגדל. ובתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם לטובת מיקום בריכות אלו. תכנון בריכות השחיה בתת הקרקע באזור שטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף ט בתב"ע תא / 4555 לפיו "בריכות שחיה לא תמוקמנה מעל ומתחת לבית הספר או לקומות הציבוריות"

י. כיבוי אש:

רחבת כיבוי אש תמוקם במעבר הצפוני לטיילת הפארק, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לטיילת לכל המגרשים במרחב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

יא. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים

הבניה תעשה בשלב אחד

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים וזיקת הנאה

א. כללי:

מגרש 53 מהווה חוליה במכלול המגרשים במרחב יצחק שדה, ומהווה רצף אינטגרלי של פיתוח כל המרחב. בלב המרחב פארק מגוון, ללא בניה תת קרקעית, המיועד לגינון, צמחיה, נטיעת עצים, השחיית וחילחול מי נגר. מתוכננת דרך היקפית תת קרקעית, "המנהרה", המחברת את כל המגרשים בתחום התכנית הראשית. המרחב יתן מענה לכלל הציבור למגוון פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ופנוי, יכיל מעברים לציבור, גינון, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. השטח הפרטי הפתוח נגיש משלושת המעברים הראשיים, אחד מהם עובר מצפון למגדל, בין חלקה 53 לחלקה 52. כניסה זו תהיה מרוצפת, משולבת בצמחיה, עצים וצל, ופינות ישיבה. באזור הדרומי למגדל, הפונה לרח' ישראל טל (1185), מתוכננת קולונדה, הממשיכה את רצף קו הקולונדות של כל המגרשים לאורך רחוב זה. לאורך קולונדה זו מתוכננים סקיילייטים במפלס הפיתוח, לרווחת בריכת השחיה במרתף. תכנון הפיתוח של רח' ישראל טל (1185), כולל שביל אפניים ושדרת עצים כפולה מלווה (משני צידי שביל האפניים הפונה אל הכביש). החלק הדרום מערבי של חלקה 53 (מגרש B100 בייעוד שפ"פ), גובל בתחנת רכבת קרליבך של הקו האדום והירוק של הרק"ל. שטח זה נמצא בתחום תת"ל 71 ב' בייעוד "תחנה תחבורה ציבורית" התכנון נעשה בתיאום עם תכנון הפיתוח והביצוע של עבודות שדרת הקריה המבוצעות בהיקף המבנה, לאורך רחובות בגין וישראל טל (1185) בגבול עם חלקה 54 יתן מעבר ציבורי בזיקת הנאה בצמוד למבנה או שכל המעבר יתן בחלקה 54 - הכל בהתאם לחלופה שתקבע כתנאי לחתימה על התכנית. כל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה ויהיו פתוחים למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע

ב. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

כל השטחים הפתוחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור. בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא. השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחיה, נטיעות וריהוט.

תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב עם הגורמים העירוניים ובהתאם להוראות בתא 3319. כל המרחב הפתוח בשטח התכנית 3319 מתוחזק על ידי החברה

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

המנהלת. תאום ואישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה ולתחילת עבודות הבנייה.

ג. ריצופים:

כל חומרי הגמר בפיתוח יותאמו לפרטי הגמר של שידרת הקיריה והתכנון הנופי של כל תחום מרחב יצחק שדה. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

ד. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים לאורך רחוב ישראל טל (1185) ולאורך רחוב מנחם בגין בהמשך לשבילי האופניים העירוניים. השביל הינו דו סיטרי, מחוץ לתחום הקולונדה והוא מלווה בשדרת עצים כפולה ככל שניתן בהתאם לרוחב המדרכה.

3.2 פיתוח השטח

א. נטיעות וצל:

ע"פ התב"ע 4555, תכנית הצל הרציף בתחום השפ"פ לא תפחת מ-40%. פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחייה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה, בני שיח, שיחים, ודשא.

הוראות לשיתול צמחייה ונטיעת עצים:

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים, במקומות בהם יש נטיעת עצים, יתוכנן בית גידול לעצים בעומק גנני של 1.5 מ' ברוטו לפחות, עבור אדמה גננית.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבות המרוצפות, תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

ב. פיתוח השפ"פ:

הפיתוח כולל שבילים ומעברים מרוצפים לשימוש הציבור במפלס המדרכה בקומת קרקע וללא חסמים. גינון, עצי צל, אזורי ישיבה וחניית אופניים. במידה ויתוכננו מערכות טכניות, מתקנים הנדסיים או חדרי טרנספורמציה בתחום השפ"פ, הם ימוקמו בתת הקרקע, ובלבד שלא תהיה הפרעה לציבור ולאיכות האוויר במקום. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה מרוכזת של בני אדם. פתחי הכנסת אויר צח למרתפים יהיו בסבכות דריכה במפלס פני הפיתוח, וישולבו בריצוף במקומות מוצנעים, בגינון, באדניות, ובחזיתות. הסבכות ימוקמו כך שבאזור היציאה מתחנת הרכבת לא יהיו חסימה להולכי הרגל. כל זאת יעשה בתאום ובאישור אדריכל העיר.

ג. נגר עילי:

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף בתחום המגרש (לרבות תחום השפ"פ) לטובת קליטת מי נגר, חילחול ונטיעות.
בנוסף, יתוכננו פתרונות החדרה מאולצת ופתרונות השהיית מי גשם, או כל פתרון אחר, בכפוף לחו"ד הידרולוגית. בתכנון, 5 קידוחי החדרה באזור המערבי של המגרש.
מי הנגר מורחקים מכניסות המבנים אל שטחי חלחול והשהיית מים בתחום המגרש.

4. מאפייני בניה ירוקה:

1. בנייה ירוקה

1.1. תקינה לבנייה ירוקה:

יהיה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1.2. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

2. בינוי

2.1. תכסית:

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופפת ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול והשהיית מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

שטח קומת מגורים במגדל לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות).

2.2. חזית חמישית:

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2.3. שטחים פרטיים פתוחים:

כל השטח הלא מבונה ישמש כמרחב משותף לשימוש הציבור, בזיקת הנאה.

3. ניהול מי נגר

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

3.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

3.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

3.3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

- החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 3.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- 3.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
- 3.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכנו בתכנית עיצוב ופיתוח.

4. תשתיות אנרגיה

4.1. תשתית תת קרקעית:

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

4.2. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- 4.2.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 4.2.2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 4.2.3. בחניות האופניים המיועדות לדיירי הבניין תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

5. זיקת הנאה

- 5.1. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- 5.2. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- 5.3. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. פרט לשטח המרכזי של השפ"פ,
- 5.4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.
- 5.5. בהתאם לתכנית תא/3319, בתחום השפ"פ בזיקת הנאה תותר פעילות ציבורית

6. עצים ובתי גידול

- 6.1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 6.2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

- 6.3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- 6.4. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.4.1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- 6.4.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 6.4.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- 6.4.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 6.5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.5.1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- 6.5.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' ברוטו (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- 6.5.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- 6.5.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 6.6. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.6.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- 6.6.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- 6.6.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- 6.6.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- 6.6.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

7. מים

7.1. חסכון במים

- 7.1.1. 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.

8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- ג. חתימה של הגורמים הבאים: החברה המנהלת, אגף שפ"ע, שידרת קריה, חברת נת"ע.

7. תנאים לתחילת עבודות:

- א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ב. אישור מה"ע או מי מטעמו לעניין הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מזא"ה 65, 63 בהתאם להוראות תכנית השימור

8. תנאי למתן היתר לאיכלוס:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים והמדרכות לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר בשיתוף עם צוות מרכז)

1. אישור תכנית העיצוב תוך :

- 1.1. התייחסות למכלול השימושים בשפ"פ בהתאם לתכנית תא/3319.
- 1.2. נושאים לבחינת הוועדה המקומית ביחס לתכנית תא/4555 :
 - 1.2.1. סעיף 4.1.2 (ח) קובע כי בריכות שחיה לא תמוקמנה מעל ומתחת לבית הספר או לקומות הציבוריות. מוצע כי מיקום של מתקנים טכניים וגורמים מטרדיים רשות הרישוי לעת מתן היתר הבניה.
 - 1.2.2. סעיף 4.1.2 (ג) קובע כי בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להמיר עד 10% בין סוגי הדירות המפורטות בתמהיל :
- התמהיל קובע 35% ובתכנית העיצוב מבוקש 34% דירות קטנות (שטח עד 55 מ"ר ליח"ד).
- התמהיל קובע 35% ובתכנית העיצוב מבוקש 29% דירות בינוניות (שטח עד 75 מ"ר ליח"ד).
- התמהיל קובע 30% ובתכנית העיצוב מבוקש 37% דירות גדולות.

2. התכנית תאושר סופית בתנאים הבאים :

- א. תאום קו בניין מזרחי לכיוון חלקה 54 וקביעת חלופה תכנונית למיקום כניסת ויציאת רכבים תוך מתן אישור המגרש הסמוך, ככל שיידרש (באחריות היוזם לקבל הסכמת הבעלים של המגרש הסמוך).
- ב. השלמת תאום מיקום הרמפה תוך מתן מעבר ראוי בקומת הקרקע הצגת אישור אגף תנועה לנושא זה.
- ג. נבחנת אפשרות לחיבור קומות המסד עם החלקה הסמוכה ממזרח. הנוזא יבדק ויתואם מול המחלקות העירוניות הרלוונטיות ויהווה תנאי לחתמיה על תכנית עיצוב.
- ד. הרחבת השטחים הציבוריים בקומת הקרקע על חשבון שטחי המסחר בהתאם לדרישות וסיכום עם גורמי העיריה לנושא תכנון והקמת השטחים הציבוריים.
- ה. תיאום השימוש והתכנון של השטחים הציבוריים עם היחידה האסטרטגית, אגף הנכסים, אגף החינוך, אגף מבני ציבור ואגף תנועה. תאום מיקום השימושים בקרבת השטח הציבורי בהתאם לדרישות התכניות החלות תא/3319 ותא/4555.
- ו. שינויים בחלוקת השטחים בין השימושים השונים כתוצאה מתיאום תכנון שטחי הציבור והמסחר, ככל שיהיו, לא יהיו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.
- ז. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים : עיצוב החזיתות, חומרי הגמר במעטפת המבנה, פיתוח כולל התחברות לתכנון הרחובות, לאזור תחנת הרק"ל, לזיקות ההנאה והמעברים בהתאם לחלופת הרמפה שתקבע, מתן פתרונות להרחבת מדרכות על ידי ביטול עמוד בקולונדה, הוספת שורת עצים מצדו הצפוני של שביל האופניים, תכנון קומת הקרקע, פיתוח השפ"פ כולל בחינת צורך ואופן מיקום מתקנים טכניים בשטח זה, מיקום חניות אופניים וכדומה.
- ח. אישור סופי של הגורמים הבאים לתכנון :
 - אגף התנועה, מנהלת הרק"ל, אגף שפע, שדרת הקריה, נת"ע
 - המחלקה לבניה בת קיימא, הרשות לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום מתקנים טכניים במרתף ובגג המסד ביחס לשטחי הציבור וכן הצגת נספח אקוסטי לשימוש הציבורי שיבחר כחלק ממסמך ההנחיות לתכנית העיצוב.
 - היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיר.
 - מנהלת מרחב יצחק שדה לנושא התאמה לפיתוח מרכז השפ"פ ואחזקה של השטחים הפתוחים.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : חלקה 53 חסן ערפה ממוקמת ברחוב בגין פינת רחוב ישראל טל. התכנית הראשית כוללת 4 מגרשים בהם נבנו תאומי רובינשטיין וסקייטאווור ותוכנית העיצוב הזו חלה על חלקה 53 בלבד. התוכנית הראשית הצריחה את שימושי המגורים משלושת המגרשים הנוספים אל חלקה 53 אשר תוכננים מעל שטח ציבורי נרחב של 9500 מ' אשר ישמש כמבנה ביי"ס. משה צור : הפרויקט מאתגר בצורת המגרש. כמו כן, שילוב של ביי"ס בעיצוב מגדל מגורים לא פשוט. מנדי רוטברד : מציג את התוכנית.

אסף הראל : אבקש הסבר לחלק של החזיתות יש שם מעבר לבן איפה נכנסים כי זה לא ברור מה הגישות? אם יש אולם ספורט איפה הוא?

מלי פולישוק : כמה כתות יכולות להיכנס במבנה ציבורי של 4 , אולם וכמה חניות ציבוריות יש? שושנה בר לב : מבנה הציבור נמצא בתכנון ותיאום פרוגרמה של ביי"ס 18 כתות מצוי עדיין בתהליך עבודה. בקשנו לאפשר 2 כניסות למבנה הציבור לצורך קליטת היקפי האנשים שהמבנה ישרת וכן לאפשרות מילוט. לצד הכניסה המרכזית, מתוך המעבר לשפ"פ, ניתן למקם חניית אופניים משום שהאזור יותר מוגן לכניסה וליציאה מבי"ס. אולם ספורט אמור להיות במבנה ונבחנת חלוקת השטחים הציבוריים בכל שטח מרחב יצחק שדה. בכוונתנו לאחד את מבנה המסד עם המגרש המזרחי. תכנון ביי"ס נמצא בשלבי עבודה מכיוון שלא מזמן התקבלה ההחלטה שהשימוש הציבורי יהיה ביה"ס כך שלא הוצג התכנון הסופי. החניונים מאפשרים הורדה והעלאה ויהיו חניות ציבוריות בתת הקרקע כ- 20 חניות.

אסף הראל : האם יהיה מצב שאין לנו מקום לאולם והוא יהיה במקום אחר. או שבטוח יהיה מבנה אולם. שושנה בר לב : אולם ביי"ס הוא לא תלוי מגורים. כרגע מצויין שם אולם אבל יכול להיות שחלק מהפונקציות של בית הספר ישולבו במבנים אחרים באותו מרחב. אנחנו לא רואים שאולם יכנס למקום אחר אבל היות ואנחנו מתכננים להצמיד את מבנה המסד עם המגרש הסמוך ייתכן שיהיה יותר נוח למקם את האולם בחלקה הסמוכה בצמוד, היכן שאין גרעין של מגדל. מלי פולישוק : יש 3 קומות למרתפים לחניות למה אי אפשר לעשות עוד קומה 4- ושם יהיה אולם ספורט. אלי לוי : יש מספיק שטחים.

ליאור שפירא : היתה התחייבות שלכם שיהיה אולם תיקני. מאשרים את תוכנית העיצוב להפקדה אסף הראל : מתי נראה איך זה יראה סופית?

אודי כרמלי : בשלב ההיתר. אודי כרמלי : כדי להוציא היתר בניה צריך תוכנית עיצוב מאושרת. אם נתלה בעוד תוכנית עיצוב לא נוכל להוציא היתר בניה. תוכנית העיצוב מגדירה את היחס לקרקע, גישות, פיתוח ונפחים כך שהיא מראה את כל הנושאים האלה. אם בקומה 2 יהיו מעבדות זה לא ענינה של תוכנית עיצוב אלא היתר בניה. אם מישור רוצה לראות את ההיתר לפני שהוא מגיע לוועדה נביא זאת לפני הוועדה אבל רצוי שלא לעכב את הליך אישור תוכנית העיצוב. זו לא מטרתה של תוכנית עיצוב כדי לקבע חלוקת שטחים, זו מטרתו של היתר בניה.

אסף הראל : אני רוצה לראות שנכנס שם ביי"ס. אודי כרמלי : כדי שלא נגיע למצב שתראו את תכנון מבנה הציבור בפעם הראשונה בהיתר בניה נכנס הנחיה להחלטה.

אסף הראל : אני מצפה מהצוות המקצועי לדעת איך מתקיימת החלוקה. אודי כרמלי : אנחנו לא יכולים להוציא היתר בניה שנוגד את תוכנית העיצוב. אבל מבקשים שלא לעכב פרויקט יומי.

אסף הראל : שאלתי למה צריכים תוכנית עיצוב

ליאור שפירא : מה חסר לך בתוכנית העיצוב

אסף הראל : אני מצפה שבתוכנית עיצוב יבדקו שהכל נכנס

טל מלץ : נבקש להדגיש שתסומן זיקת הנאה ברמפות הכניסה והיציאה מהחניה בתוכנית העיצוב.

אודי כרמלי : נמליץ על אישור תוכנית העיצוב כפי שהיא לחפירה ודיפון ונביא לוועדה מסמך שמראה את תכנון פנים השטח הציבורי. מסמך זה יוטמע בהיתר הבניה על מנת שלא לעצור את תחילת העבודות.

ליאור שפירא : נעשה חפירה בדיפון אבל נחזור עם הערות

ליאור שפירא : מאמצים את המלצת מהנדס העיר, מבקש לעדכן את מנכ"ל העיריה בדיון שהתנהל ומאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

א. מכלול השימושים בהתאם לתכניות החלות.

ב. תמהיל יחידות הדיור בהתאם למבוקש.

ג. תאום קו בניין מזרחי לכיוון חלקה 54 וקביעת חלופה תכנונית למיקום כניסת ויציאת רכבים תוך מתן אישור המגרש הסמוך, ככל שיידרש (באחריות היזם לקבל הסכמת הבעלים של המגרש הסמוך).

ד. השלמת תאום מיקום הרמפה תוך מתן מעבר ראוי בקומת הקרקע הצגת אישור אגף תנועה לנושא זה.

ה. נבחנת אפשרות לחיבור קומות המסד עם החלקה הסמוכה ממזרח. הנושא יבדק ויתואם מול המחלקות העירוניות הרלוונטיות ויהווה תנאי לחתמיה על תכנית עיצוב.

ו. הרחבת השטחים הציבוריים בקומת הקרקע על חשבון שטחי המסחר בהתאם לדרישות וסיכום עם גורמי העיריה לנושא תכנון והקמת השטחים הציבוריים.

ז. תיאום השימוש והתכנון של השטחים הציבוריים עם היחידה האסטרטגית, אגף הנכסים, אגף החינוך, אגף מבני ציבור ואגף תנועה. תאום מיקום השימושים בקרבת השטח הציבורי בהתאם לדרישות התכניות החלות תא/3319 ותא/4555.

ח. שינויים בחלוקת השטחים בין השימושים השונים כתוצאה מתיאום תכנון שטחי הציבור והמסחר, ככל שיהיו, לא יהיו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.

ט. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב החזיתות, חומרי הגמר במעטפת המבנה, פיתוח כולל התחברות לתכנון הרחובות, לאזור תחנת הרכ"ל, לזיקות ההנאה והמעברים בהתאם לחלופת הרמפה שתקבע, מתן פתרונות להרחבת מדרכות על ידי ביטול עמוד בקולונדה, הוספת שורת עצים מצדו הצפוני של שביל האופניים, תכנון קומת הקרקע, פיתוח השפ"פ כולל בחינת צורך ואופן מיקום מתקנים טכניים בשטח זה, מיקום חניות אופניים וכדומה.

י. הועדה המקומית מבקשת להציג את פירוט תיכנון החלק הציבורי לפני הוצאת היתר לחלק הציבורי בלבד. לפיכך, תוכנית העיצוב הכללית מאושרת וניתן להוציא היתר כולל לבנין למעט פירוט הפנים של מבני הציבור.

יא. אישור סופי של הגורמים הבאים לתכנון:

- אגף התנועה, מנהלת הרכ"ל, אגף שפ"ע, שדרת הקריה, נת"ע
- המחלקה לבניה בת קיימא, הרשות לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום מתקנים טכניים במרתף ובגג המסד ביחס לשטחי הציבור וכן הצגת נספח אקוסטי לשימוש הציבורי שיבחר כחלק ממסמך ההנחיות לתכנית העיצוב.
- מנהלת מרחב יצחק שדה לנושא התאמה לפיתוח מרכז השפ"פ ואחזקה של השטחים הפתוחים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור נחלת
29 - 222-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: בית אלפא 7, שכונת מונטיפיורי, תל אביב-יפו.

מיקום:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, ת"א, גוש: 6918 חלקה: 5
מגרש מקבל: בית אלפא 7, ת"א, גוש: 7107 חלקה: 305

מפה:

מגרש מקבל:

מגרש מוסר:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	5
7107	מוסדר	חלק	305

שטח התכנית:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – 0.582 דונם
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – 1.176 דונם. שטח לחישוב זכויות 1.113 דונם לאחר איחוד וחלוקה לחלקות
בייעוד דרך מאושרת
סה"כ שטח התכנית: 1.758 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
מודד: לביב חלבי – פוטו-מאפ בע"מ
יועץ תנועה: לב ללצ'וק - ללצ'וק הנדסה בע"מ
יועץ תשתיות: ארז גלבוע – גלבוע מהנדסים בע"מ
יועץ סביבתי: לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ
אגרונום: שבתאי גונן – גונן-עצים וסביבה בע"מ
מהנדס שלד: יובל אכברט – אינג' יעקב ויובל אכברט בע"מ
אשפה: ירוחם איש-גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
שימור: שירלי חובב
שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יזם:

הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ – על ידי יעקב קוטלר.

בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – בבעלות חברת פרויקט נ.ב. 8 בע"מ. הזכויות לניוד בבעלות חברת ב.עויק
יזום והשקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה ברשם המקרקעין לטובתה.
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – בבעלות חברת הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ.

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 29 - 222-0022 דיון בהפקדה	

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8 (מס' סידורי 651 בנספח א' של תכנית השימור 2650/ב) – מבנה מגורים בן 4 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בשנת 2014 בהיתר מס' 20131217 ע"פ תכנית תא/4577. המבנה עבר ריענון לשימור ב- 2019 במסגרת ניוד זכויות קודם במסגרת רישיון שיפוץ מספר 4417. התקבל אישור גמר לביצוע העבודות בסימוכין 35500918. מגרש מקבל: בית אלפא 7 – מבנה קיים בן 2 קומות + גלריה + מרתף המשמש כבית מלאכה. סה"כ כ- 1900 מ"ר בנוי בפועל.

מבנה מגרש מקבל - בית אלפא 7:



מבנה מגרש מוסר - נחלת בנימין 8:



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.

מדיניות שכונת מונטיפיורי אושרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019. בימים אלו נערך עדכון נוסף למדיניות אשר יובא לאישור הועדה המקומית בחודשים הקרובים. המדיניות מציעה לשמר את האיכויות האדריכליות הקיימות המאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים ואחרים, המאפיינים בחלק זה של השכונה. המדיניות קובעת שימושים, מסמנת מבנים מוצעים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים כולל הנחיות לעיצוב החזיתות, החצרות הפנימיות, איפיון הגגות, חומרי גמר, הצללה וכ"ו – הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר. במסגרת עדכון המדיניות, זוהו מספר מבנים לשימור בשכונה על פי קריטריונים שונים כגון: מצב פיסי, איכויות עיצוביות ומיקום. ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 06/12/2020 אישרה לצרף את 9 המבנים שזוהו לשימור במונטפיורי דרום, ביניהם המבנה בבית אלפא 7. המדיניות מגדירה בחלקה הדרומי של השכונה עירוב שימושים בהגדרת שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שימושי בידור ופנאי. שימושי התעסוקה יכללו גם עסקים לייצור ותחזוקה כגון בתי מלאכה ומוסכים לשמירה על שימושים הקיימים. תידרש התאמה לדרישות איכות הסביבה, בטיחות, כיבוי אש וכו'.

מספר הקומות המותר על פי המדיניות הוא 7 קומות מלאות.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

תשריט שימושים עדכון מדיניות

מבנים לשימור ע"פ מסמך מדיניות



תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותר עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים. תשריט יעודי קרקע (תא/5000): נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	3.5	7	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור תעסוקה מטרופוליטני	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשדי יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותר מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות.
	שכונת מונטיפיורי	נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	+	באזור המסומן כמקום ובו בניה נקודתית חריגה לסיבובת. בניה חריגה מסיבובת תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליטני, בהתאם לנסיגת מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 222-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב בית אלפא 7 תוכנן בין השנים 1945-1947 ונבנה בשנת 1947 בשכונת מונטיפיורי על ידי משרד האדריכלים: י.דיקר א.שילר ל.גרסטנר כמבנה תעשייה לעיבוד מתכת לייצור משאבות. בעל הקרקע החתום על התכניות המקוריות: המניע משאבות בע"מ. על תכנית השינויים חתום האדריכל מקס (מרדכי) טינטנר.

המבנה ברחוב בית אלפא 7 הוגדר כמיועד לשימור כחלק מעדכון מסמך המדיניות למונטיפיורי דרום. המבנה בסגנון בינלאומי (מודרניסטי) ובנוי שלד בטון, לבני סיליקט ולבני בטון בחיפוי טיח והוא כולל תוספות מאוחרות הבנויות לבני איטונג בחיפוי טיח ובלוקי בטון חשופים. למבנה גג עליון שטוח באגף הדרומי ובאגף המזרחי וקרוי קל המכסה את אולמות הייצור בצדו הצפוני והמערבי. בנוסף, קיימות במבנה קומות גלריה מאוחרות ע"ג קורות ברזל ועץ.

מצב תכנוני קיים

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8

תכניות תקפות: 4577, 2650/ב, 1200, 44.

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 582 מ"ר

במסגרת תכנית קודמת לניוד זכויות להלל הזקן 14 תא/מק/4577 נמחקו 131.9 מ"ר עיקרי.

זכויות הבנייה הנותרות לניוד לאחר תכנית תא/מק/4577: 273.42 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב מיום

10.05.2022 עם שומה מיום 07.12.2021.

שווי הזכויות ע"פ שומת שמאי הועדה מאיר צור מיום 07.12.21 – 30,600 ₪ ל 1 מ"ר מגורים עיקרי לניוד.

מגרש מקבל: בית אלפא 7

תכניות תקפות: 2058, א/1043, ע'1, ג'

יעוד קיים: אזור תעסוקה (כולל אפשרות לשימוש מלונאות בכפוף לאישור דעת הועדה המקומית ע"פ

תכנית א/1043)

שטח המגרש: 1,113 מ"ר לאחר הפקעות לדרך.

מס' קומות מעל הקרקע – 5 כולל קומת קרקע (תכנית 2058)

זכויות הבנייה עיקרי: 200% (תכנית 2058) – 2,226 מ"ר

זכויות בנייה – שירות: 35% משטח עיקרי (תכנית א/1043) – 779.1 מ"ר.

סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 3,005.1 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.7

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב בית אלפא 7 קביעת יעוד לתעסוקה כולל שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קביעת המבנה הקיים במגרש ברחוב בית אלפא 7 כמבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי לחיזוק הזהות המקומית של שכונת מונטיפיורי דרום, כל זאת בהתאם לתכנית המתאר ותכנית השימור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 273.42 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 07.12.21 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל

מתאריך 08.06.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר שווים ל 4.08 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תכנית המתאר וניוד זכויות:

ע"פ תכנית המתאר:

רח"ק מירבי – 3.5

שטחי בנייה על קרקעיים (ברוטו) – 3,895.5 מ"ר.

ניוד ממבנה לשימור:

תוספת שטח עיקרי (50% מתב"ע תקפה) – 1,115.55 מ"ר

תוספת שטח שירות (35% משטח עיקרי לניוד) – 390.44 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים – 5,401.49 מ"ר.

רח"ק מוצע: 4.85*

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

* 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. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת המבנה הקיים בבית אלפא 7 כמבנה לשימור.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 8, למגרש בבית אלפא 7.
4. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים – קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה, מלונאות ומסחר, וכן שימושים נוספים של עד 25% שימוש למסחר 2 מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.
5. קביעת זכויות בניה לתעסוקה, מלונאות ומסחר מעל קרקע.
6. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות.
7. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים לשימושים בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות עיצוב ובינוי לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, תכנית, שטח מרפסות, בינוי על הגג, מרתפים וחזיתות המבנה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
11. קביעת תקן חניה.
12. הוספת שתי קומות בהקלה.

תא שטח 300:

13. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

שימושים:

קביעת שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה וקביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחובות בית אלפא ושיטבל.

1. קומת הקרקע: יותרו שימושים של מסחר 1, לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי, מלונאות ותעסוקה. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.
- יותרו שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים משטח המגרש בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. קומות 2-8: יותרו שימושים למלונאות ותעסוקה.
3. גג: בריכת שחייה לשימושים המשרתים את השימוש העיקרי, חדרי נלווים דרושים לתפעול בריכת השחייה ומתקנים טכניים.
4. בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון. בנוסף יותרו חניה, שטחים טכניים ושטחים תפעוליים.

התכנית אינה כוללת שימוש למגורים.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי מזרחי לרח' שיטבל – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין קדמי לרח' בית אלפא – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין צדי מערבי – 3.00 מ'.
- קו בניין צדי צפוני – 3.00 מ'.

שימור:

בתאריך 13/6/21 הוצגה התכנית בועדת השימור אשר אישרה את הבקשה לקדם את התוכנית לוועדה המקומית תוך המלצה לבינוי שלד עם אלמנט בטון מלבני ולא קובייתי וכן כי שימור/ שיחזור שלט המפעל ההיסטורי "המניע" יהיה בתיאום מול יו"ר הוועדה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 222-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

1. המבנה המקורי הקיים ברח' בית אלפא 7 נקבע בתכנית כמבנה לשימור בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.

זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות שטיבל ובית אלפא. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.

הוראות בינוי

1. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב (בהתאם לסעיף 62.א. (א) ס"ק 5):
1. קביעת גובה מבנה ומספר קומות – סה"כ 8 קומות מעל הקרקע + בריכת שחייה וחדרים נלווים לה בגג, כולל קומת הקרקע מתוכם 2 קומות מניוד. מבוקשות 2 קומות בהקלה
2. קביעת גובה קומה טיפוסית מקסימלי – 3.4 מ' ברוטו. למעט קומת קרקע, ראשונה ושנייה שייקבעו ע"פ מפלסי מבנה לשימור.
3. תכסית מירבית של עד 70% כולל המבנה הקיים לשימור.
4. קביעת הוראות עיצוב לחזיתות:
- החזית תאופיין בגריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה. הגריד יבלוט ממישור המילואות.
- חומרי הגמר יהיו: גריד אורתוגונלי מבטון חשוף, מילואות מזכוכית ופירזול ופתחים מאלומיניום/פלדה. חומריות ופרטי מבנה לשימור בהתאם למקור.
- ניתוק ממבנה לשימור – החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- מרפסות ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו מקו חזית הגריד.

הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. לא תותר בניה של חדרי מלון בקומת הקרקע.
2. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי הרחובות בית אלפא ושטיבל.
3. אורך החזית המסחרית הכולל לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה ובעומק שלא יפחת מ 5 מטרים לרחובות הנזכרים לעיל.
4. פתיחת חזיתות המבנה לשימור לכיוון הרחוב בית אלפא ושטיבל תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
5. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

הנחיות בינוי בגג:

1. תותר יציאה מהגג וחדרים נלווים לשימושי הבריכה בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה שתחתיו.
2. נסיגות בגג:
- נסיגה מחזית קדמית מזרחית לרחוב שטיבל – 6.00 מטרים.
- נסיגה מחזית קדמית דרומית לרחוב בית אלפא – 6.00 מטרים.
- נסיגה מחזית צדית מערבית – 3.00 מטרים.
- נסיגה מחזית צדית צפונית – 3.00 מטרים
3. גג המבנה יפותח וישמש את דיירי המלון, למעט באזורים המיועדים למערכות טכניות.
4. חדרים נלווים, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן ויוסותרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה.
5. הצללות על הגג יהיו באמצעות שמשיות בלבד, ללא בינוי על הגג, למעט גגון הגנה מהגשם בצמוד ליציאה מהגג כמסומן בנספח הבינוי.
6. הקמת בריכת שחייה תותר על הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.
7. בריכת השחייה תוצל בשטח שלא יפחת מ 30% משטחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות על ידי שמשיות בלבד ללא בינוי על הגג.
8. בריכת השחייה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ 1.0 מטר ממעקה הגג כמופיע בנספח הבינוי. תשתיות הבריכה לא תחרוגנה מעל מגובה מעקה הגג למעט מתקני הנגשה.
9. גובה מירבי של מעקה הגג לטובת הקמת בריכת השחייה ו/או מערכות הטכניות 1.30 מטרים ממפלס שהיית אנשים בקומה.

התוכן 507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 29 - 222-0022

הנחיות בינוי למרתפים:

1. מספר קומות המרתף המירבי יהיה עד 6 קומות מרתף.
2. תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.
3. בניית המרתפים תתאפשר עד גבולות המגרש, למעט במרווח הקדמי בזיקת הנאה לרחובות שטיבל ובית אלפא.
4. הוצאת אויר ושחרור עשן מהמרתפים לא תהיה לכיוון המדרכות ברחובות שטיבל ובית אלפא, אזורי שהייה, מעבר ציבורי, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרת פתחים של שימושים רגישים במבנה. הפתרון המוצע יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
5. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות.
6. עומק מילוי הקרקע בפיתוח מעל תקרת מרתף עליון תהיה 1.5 מטרים לפחות לצורך שתילות ונטיעות עצים.

תשריט מצב מוצע:

תשריט מגרש מקבל (בית אלפא 7):



תשריט מגרש מוסר (נחלת בנימין 8):



בינוי מוצע:

בינוי מוצע במגרש מקבל (בית אלפא 7):



התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 222-0022 ב' - 29 דיון בהפקדה	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	
תעסוקה	מ"ר (1) 4,000 (2)	מ"ר (3) 700	4,700	מ"ר 1,401.49	מ"ר (3) 4,800	6,198.05	10,901.49
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת							(4)

הערות ברמת הטבלה:

(א) זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מספר הקומות, התכנית וקווי הבניין בטלות.
(ב) תותר המרה של שטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בתכנית זו, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום, ובלבד שלא יעלו על סך כל השטחים שתכנית זו מותרת לבנייה בתת הקרקע.
(ג) לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח' מלון.
(2) מתוך סה"כ שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע יוקצו 200 מ"ר עיקריים לפחות למסחר בקומת הקרקע ולא יותר מ-450 מ"ר לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי.
(3) זכויות בנייה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבנייה יבוטלו.
(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר בנחלת בנימין 8, הינן ע"פ הוראות תכנית מאושרת תא/4577 למעט מחיקה של 273.42 מ"ר עיקרי.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		נחלת בנימין 8	בית אלפא 7	נחלת בנימין 8	בית אלפא 7
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 07.12.22	עיקרי: 2,226 מ"ר שירות: 779.1 מ"ר סה"כ: *3,005.1 מ"ר	הפחתה של 273.42 מ"ר עיקרי	עיקרי: 4,000 מ"ר שירות: 1,401.49 מ"ר סה"כ: *5,401.49 מ"ר הערה: זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין בטלות.
גובה מעל מפלס הקרקע	מ'	מ' 17	מ' 36.35		
קווי בניין	מ'	קדמי מזרחי – 3 מ' קדמי דרומי – 3 מ' צדי מערבי – 3 מ' צדי צפוני – 3 מ'	ללא שינוי		
קומות		5	9		
גובה קומה	מ'	ל.ר.	3.4 מ'		

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת	27/07/2022
בנימין 8	29 - 2022-0022
דיון בהפקדה	

		שינוי		טיפוסית
10 + 1 נכים ע"פ תקן חניה מוצע למלונאות 1:15 (יח')		-	מס' חניות קקיים/ללא שינוי	חניה

* ע"פ תכניות מאושרות.

** כולל רח"ק מירבי 3.5 + זכויות מניוד.

סטייה ניכרת :

המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת :

1. תוספת למספר הקומות.
2. שינוי בגובה המירבי.
3. הקטנת קווי הבניין.
4. שינוי בשימושים המוגדרים בעיקרי הוראות התכנית (לא יותר מגורים).
5. סגירת מרפסות.
6. שינוי בזיקות הנאה ברחובות.

הוראות לתנועה וחניה :

1. הכניסות לחניה, לאזור הפריקה והטעינה ולאיסוף האשפה יהיו במפלס רחוב בית אלפא בצדו המערבי של המגרש.
2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
3. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 15 יחידות מלונאיות + חניית נכים בהתאם. תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
4. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1:350.
5. תקן חניה למסחר – תקן חניה 0.
6. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע – תקן חניה 0.
7. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.

בניה ירוקה :

1. בנייה ירוקה :
 - 1.1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - 1.2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
 - 1.3. על השטחים בתחום המבנה לשימור בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 ברמה של 40 נקודות לכל הפחות ללא תנאי סף.
2. אנרגיה :
 - 2.1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
 - 2.2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה 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 ההשקייה כנדרש.
 - 2.3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.
3. מים :
 - היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
4. עמדות טעינת רכבים חשמליים :
 - בחניות תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

הוראות לעצים בוגרים :

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

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.
4. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

איכות הסביבה:

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל מפלס הגג הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שייאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. פליטת אגוזי גנרטור חירום בגג המבנה.
3. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
4. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
5. חלחול מי נגר לפחות – יוותרו 15% שטחים פנויים מבנייה חופפים בתת ועל הקרקע עבור חלחול השהיית נגר ונטיעות עצים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. פתרונות לנגר עילי יאושרו בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
7. טיפול בזיהום בקרקע ייעשה בכפוף להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה, סקר היסטורי ותכנית דיגום.
8. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
9. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
10. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש.
11. ככל שיפעל מסחר שאינו חלק אינטגרלי מהמלון, עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר ככל הניתן.
12. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
13. מטרד רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 22:00 ועד 07:00 למחרת.
14. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך אשר יפנה לאחראי על פירוק האסבסט מטעם עיריית ת"א.
15. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
16. שפילת מי תהום ככל שתידרש תיעשה באישור רשות המים.
17. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
18. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
19. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8
29 - 2022-0022	דיון בהפקדה

הוראות למלונאות:

1. דירוג המלונאות יהיה CAD בתאום עם משרד התיירות.
2. מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות. כמות החדרים הסופית תיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
3. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
4. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון להבטחת הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
5. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

הוראות לזיקת הנאה:

1. השטח שבין קו המגרש למבנה הקיים ברחוב בית אלפא ושטיבל יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, כמסומן בתשריט מעל הקרקע ומעבר תשתיות בתת הקרקע.
2. פיתוח שטח זיקת הנאה במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה ללא הפרשי מפלסים, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, שערים ומחסומים או הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, קורקינטים או רכב דו גלגלי קל אחר שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
4. בתחום זה תיקבע זיקת הנאה גם למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מטרים מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים.
5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

א. רישום הערה:

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, ע"פ תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע:

שוטף

התייעצות עם הציבור:

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 7/6/21 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, פרדי בן צור, סמדר כהן, לריסה קופמן וטל מלץ הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור היות והתכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, מדיניות שכונת מונטיפיורי המתוכננת אשר תובא לאישור הוועדה המקומית בחודשים הקרובים.

חות דעת פרוגרמטית

יולי 2022

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה



י"ח בתמוז, התשפ"ב
17 ביולי, 2022
סימוכין : 27131622

לכבוד : טל מלך

הנדון : תוכנית בית אלפא 7 - מונטיפיורי

התכנית המוצעת קובעת את המבנה הקיים בבית אלפא 7 לשימור וכן מניידת זכויות משימור. התכנית מוסיפה 84 מ"ר מתוקף תכנית המתאר המהווה 5% מסך הזכויות שמתווספות כולן באמצעות ניוד משימור בתחום התוכנית מתוכנן מלון עם שטחי מסחר ללא מגורים.

לפיכך, ובהתאם לנוהל העירוני, לא נקבעו הקצאות לצרכי ציבור.

בכבוד רב,
היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:
חגית מעלי יוסף - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

חוות דעת סביבתית

מאי 2022

חברת לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ הינה מעבדה מוסמכת לתקן ISO/IEC-17025 לדיגום קרקע וגז קרקע.

גרסה	עורכת התכנית	מאשרת התכנית	מס"ד	תאריך
0	דניאלה הרוש	ליאת קויפמן	3871	31.3.19
1	הדס שרון	ליאת קויפמן	3871	20.1.21
2	הדס שרון	ליאת קויפמן	3871	25.3.21
3	הדס שרון	ליאת קויפמן	3871	6.4.21

<u>שם המסמך</u>	<u>מועד הגשת המסמך / קבלת האישור</u>
1 א. סקירה היסטורית ותכנית סקר קרקע וגז קרקע	06.04.2021
1 ב. אישור הסקירה ההיסטורית ותכנית סקר קרקע וגז קרקע מענף קרקעות מזוהמות במחוז ת"א, המשרד להגנת הסביבה	11.4.2021
2 א. סקר שימושים וייעודים לבחינת השפעה סביבתית	31.05.2021
2 ב. אישור סקר שימושים וייעודים לבחינת השפעה סביבתית מהרשות לאיכות סביבה וקיימות, עיריית ת"א	07.07.2021
3 א. סקר אסבסט	15.7.2021
3 ב. אישור סקר אסבסט מהרשות לאיכות סביבה וקיימות, עיריית ת"א	26.04.2022

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה



21 ביוני 2022

לכבוד

עיריית תל אביב-יפו

הנדון: תקציר סקרים ודוחות איכות סביבה בפרויקט בית אלפא 7 בת"א
ניוד זכויות מנחלת בנימין 8, תכנית תא/מק/5035

להלן פירוט הסקרים ודוחות איכות הסביבה שבוצעו בפרויקט בית אלפא 7 בת"א והוגשו למשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א ולרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.

רקע:

במגרש הממוקם ברחוב בית אלפא 7 פינת שטיבל ת"א, ששטחו כ- 1,200 מ"ר, פעל מפעל "המניע משאבות בע"מ" משנת 1937 ועד 2020. המפעל עסק בהרכבת משאבות ובשטחו בוצעה אחסנה של חלקי חילוף ולעיתים גם חריטה וצביעה. מבנה המפעל מתוכנן לשימור באופן חלקי, הריסה חלקית ובניית מבנה בעל 8 קומות שישמשו למשרדים, מסחר ומלונאות ו- 3 קומות מרתף בעומק 11 מ' שישמשו למתקני שירות למלון וחניון.

פירוט הסקרים ודוחות איכות הסביבה שבוצעו:

1. סקירה היסטורית ותכנית סקר קרקע וגז קרקע

- המסמך הוכן ע"י חברת הייעוץ "לודן טכנולוגיות סביבה" והוגש ב- 6.4.2021 למשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א ולרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.
- הסקירה שהוגשה במסגרת בקשת היתר בניה למגרש, הוכנה ע"י "הנחיות מקצועיות לביצוע סקר היסטורי באתרים החשודים בזיהום קרקע או מי תהום" (מרץ 2015).
- הסקירה הציגה מידע כללי וסביבתי באשר למיקום המגרש ושימושי הקרקע הסמוכים אליו וכן פירטה את הפעילות שבוצעה במגרש במהלך השנים בהם מפעל "המניע משאבות בע"מ" עבד.
- אגפי המפעל והתשתיות נסקרו לצורך אפיון פוטנציאל הזיהום העלול להמצא בשטחו והוכנה תכנית לביצוע סקר קרקע וסקר גז קרקע אקטיבי לבחינת המצאות מזהמים.
- המסמך אושר ב- 11.4.2021 ע"י כפיר אבישר, ראש ענף קרקעות מזוהמות במחוז ת"א.



6 Granit St. P.O.B. 3584 Petah Tikva 49130, Israel
 TEL +972-3-918-2000 EMAIL center@ludan.co.il www.ludan-env.com

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-0022	בנימין 8 דיון בהפקדה



2. סקר שימושים וייעודים לבחינת השפעה סביבתית

- המסמך הוכן ע"י חברת הייעוץ "לודן טכנולוגיות סביבה" והוגש ב- 31.5.2021 לרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.
- הסקר הוגש במסגרת קידום התב"ע למגרש שבנדון והציג ניתוח לפוטנציאל ההשפעה הסביבתית בקרבת התכנית והמלצות למנגנונים למניעה והפחתה של היבטים המהווים פגיעה סביבתית באזור זה.
- הגורמים שנבדקו- איכות אוויר, חומ"ס, רעש, רעידות ואסבסט.
- ההמלצה שניתנה היא ששילוב תקין של מלונאות בסביבת התכנית מחייב הסדרה וצמצום של פוטנציאל המטרדים הסביבתיים, תוך יישום אכיפה קפדנית על העסקים בסביבה בהתבסס על חוקי רישוי ועסקים.
- אי לכך, בהתאם לתא/ 9011- תכנית אב לשכונת מונטיפיורי, יש להחיל על העסקים בסביבת האתר את הרגולציה הנדרשת וזאת על מנת לאפשר את יישום המתחם לשימושים מעורבים.
- המסמך אושר ב- 7.7.2021 ע"י מירי אידלסון, ממונה תכנון סביבתי ברשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.

3. סקר אסבסט

- המסמך הוכן ע"י חגי שויביץ, סוקר וקבלן אסבסט (מוסמך ע"י האגף לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה) והוגש ב- 15.7.2021 לרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.
- הסקירה בחנה נוכחות אסבסט במבנה וכן בוצעה הערכה למצב האסבסט צמנט.
- נצפו מעט שברי אסבסט בגג המבנה ונצפה אסבסט צמנט בשני צינורות כיום במצב תקין.
- הומלץ לפנות את שברי האסבסט מהגג בטרם הריסת המבנה.
- המסמך אושר ב- 26.4.2022 ע"י אורי בולוניה, ממונה רעלים ואסבסט ברשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א.



6 Granit St. P.O.B. 3584 Petah Tikva 49130, Israel
TEL: +972-3-918-2000 EMAIL: center@ludan.co.il www.ludan-env.com

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - - 2022-0022	בנימין 8
	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0908509	שם התכנית תא/מק/5035 - בית אלפא 7 - ניווד זכויות מנהלת בנימין 8	מגיש התכנית הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ נ.ב. 8 יחוס בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לניוד זכויות ממגרש מוסר ובן מבנה לשימור בהגבלות מחמורות לפי תכנית 2650/ב המצוי נחלת בנימין 8 למגרש מקבל המצוי ברחוב בית אלפא 7 בשכונת מונטיפיורי. התכנית קובעת שימושים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קובעת את המבנה הקיים במגרש המקבל לשימור, וכן קובעת הוראות בנייה וניצוב לגבי לדיבות תוספת זכויות (מחניוד ומתכנית תא/5000) וכן תוספת קומות.	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראח רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חתכו.	מגרש מקבל: בית אלפא 7 תא/5002 שכונת מונטיפיורי	מגרש מקבל: ס. 5.4, תא/5002 • רחיק מירבי – 3.5
		• גובה: עד 7 קומות.
		• במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.
		• פלוס בעמדות מסמך מדיניות.
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		מגרש מקבל: + • התכנית קובעת רחיק 4.85 (רחיק מירבי 3.5 ובנוסף 1.35 מגיד זכויות על פי תכנית השימור).
		+ • התכנית קובעת גובה עד 9 קומות - 2 קומות בהקלה.
		• התכנית אינה כוללת שימוש למגורים.
		+ • המדיניות המאפשרת לשכונת מונטיפיורי תא/9011 אינה כוללת חתיחות לנשא השימור.
קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	תא/602 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	+
		שימושים ראשיים - ס. 3.4.1 (א) (1): משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ס. 3.4.1 (א) (2): בקומות הקרקע שימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (3.4.3) מסחר 1 ואו תעסוקה 1.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	תא/602 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	+
		שימושים נוספים - ס. 3.4.1 (א) (1): מסחר 2 (עד 25%). ס. 3.1.1 (ג): מלונאות

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	א' - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	ס. 3.4.1. (ב) : רח"ק בסיסי - ע"פ תכנית תקפת רח"ק מירבי - ע"פ סעיף 5.4, א'602 : רח"ק 3.5	+
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים למימון הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4. (א) : תכנית חמוגידת וכויות ממבנים לשימור ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש מוסר בנחלת בנימין 8.	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5. (א) : שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ס. 3.1.5. (א) : בנוסף על וטאמור בס"ק א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים וראו מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות. ס. 3.1.5. (ה) : לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+
קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	א' - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	סעיף 5.4, א'602 : עד 7 קומות. ע"פ ס. 4.2.6. (ה) : בתכנית חמוגידת וכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העולה על הגובה המרבי, בהתאם לחוראות תכנית השימור.	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בקווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התכנית	ס. 4.2.1. כללי : ס. 4.2.3. חוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש. ס. 4.2.4. הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה וראו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד : א' - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחקיקה ייקבעו על ידי הועדה בפסוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-	+

קביעת הנראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח תעיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	סעיף 3.6.14 (ב): רחובות שטיבל ובית אלפא רחובות מקומיים הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית במסגרת לבדיקה תכנונית מוקדמות בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מ' ברחוב מקומי ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+
הנראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.8 - 3.8.1	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	סעיף 3.8.1: כללי סעיף 3.8.2: דרך מקומית. סעיף 3.8.7: תקן חניה	+
שימור - סעיף 4.3	מבנה או אתר לשימור:	סעיף 4.3.1: כללי סעיף 4.3.3: תוכנית קובעת את המבנה הקיים במגרש המקבל בבית אלפא 7 לשימור על פי פרוטוקול ועדת השימור משיבה 2004 מתאריך 6.12.20	+
איכות סביבה - סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	סעיף 4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. סעיף 4.4.2: חוות דעת סביבתית. סעיף 4.4.3: בניה ירוקה סעיף 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר. סעיף 4.4.5: (א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית הכוללת מבנים רק אם ייקבע בה כי במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.	+
תשתיות - סעיף 4.6	בכל שטח התכנית	סעיף 4.6.2: (א) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע.	+

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8 29 - - 2022-0022 דיון בהפקדה	

	ס. 4.6.2. (ג): ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר תקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או תשימושים חמוצים בתכנית. ס. 4.6.2. (ד): ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתיות על קרקעות והטמנתן בוטת הקרקע. ס. 4.6.4. (א): תישמר תכנית פניה בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. כשטח חדיר מים. ס. 4.6.4. (ב): בכל תכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות להדירות מי גשמים אל מערכת הביוב והדירות מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. ס. 4.6.4. (ג): בכל תכנית יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר. ס. 4.6.5. (א): לא תאושר תכנית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים. ס. 4.6.5. (ה): בכל תכנית עתידית ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות.		ביוב (4.6.5)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	סעיף	מותר הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איוורור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
29 - 2022-ב' - 8	בנימין 8
	דיון בהפקדה

שחיה תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שחשטת הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.	
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעת או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי תכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	025332735		29.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		28.6.2022

ת"ב 2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- נושאים לבחינת הוועדה מקומית ביחס לתכנית המתאר ולמדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011:
 - 1.1 תכנית המתאר תא/5000 נספח העיצוב קובע 8 קומות אך טבלת ההוראות המיוחדות למתחם תכנון 602א (מונטיפיורי) קובעת כי יותרו 7 קומות בלבד. מבוקשת הקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק לתוספת 2 קומות מעבר ל- 7 הקומות שקובעת תכנית המתאר היות ומדובר בתכנית המניידת זכויות משימור ותכנית המתאר מאפשרת עלייה בגובה בהתאם למה שמותר בהקלה, והיות ומסמך המדיניות במונטיפיורי לא התייחס כלל לנושא מבנים לשימור.
 - 1.2 בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.
 - 1.3 חזית מסחרית
 - 3.4.3 (ג)(2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, ייקבעו שטחי עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.
- מבוקש חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מ' בשל שילוב המבנה הקיים לשימור בבניה החדשה.
- הוספת הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
- עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
- תנאי להפקדה בפועל אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמת בעלים כנדרש.
- סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
2022-0022 - 29	בנימין 8
	דיון בהפקדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית
טל מלץ : אנחנו מבקשים להוסיף תנאי למתן תוקף אישור סופי של מח' התנועה.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 29) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. להוסיף בהוראות התכנית הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
2. לעדכן תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
3. תנאי להפקדה בפועל אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה, בהתאם לפקודת העיריות.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
8. תנאי למתן תוקף אישור סופי של נספח תנועה ע"י מחלקת התנועה.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

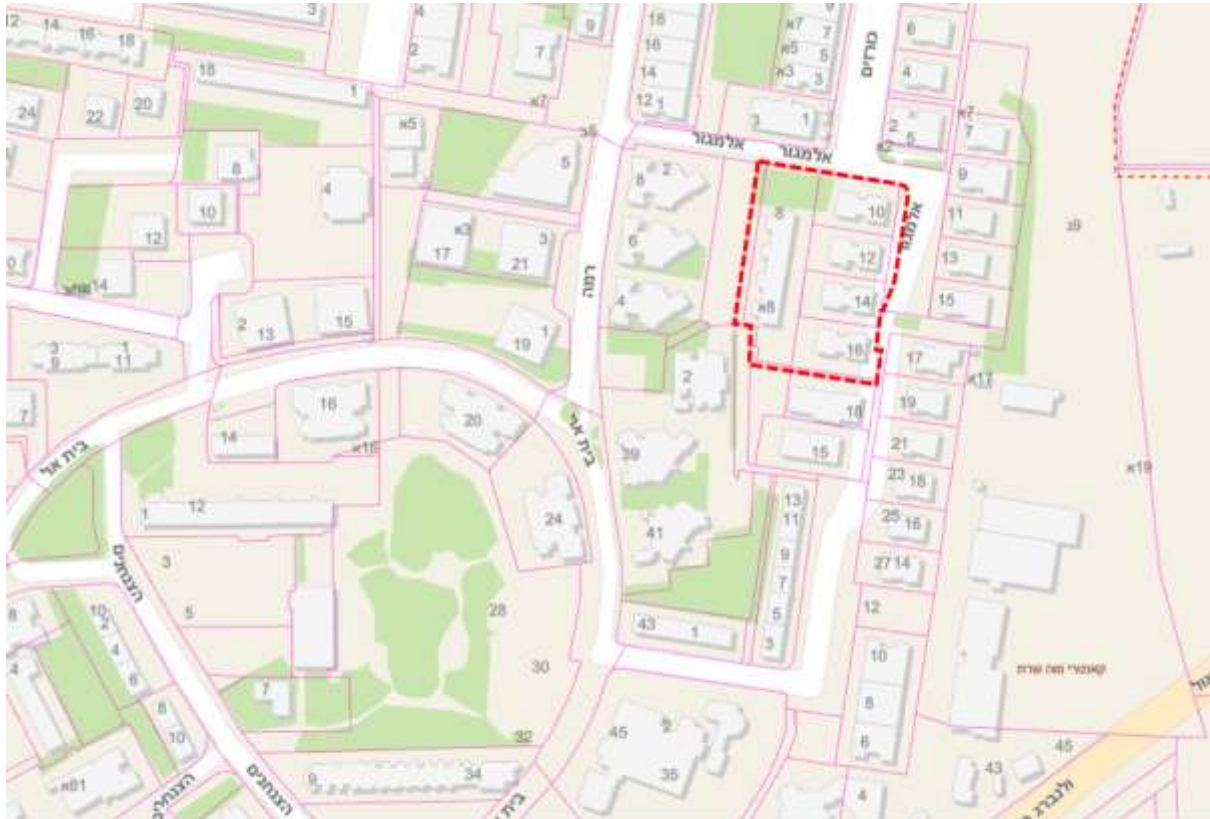
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
30 - - 0022-222	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת נוה שרת, רחוב אלמגור

כתובת: אלמגור 8, 8א, 10, 12, 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	87, 48, 47, 46, 45, 44	158, 53, 41

שטח התכנית: 6.401 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

נורית כספית- יועצת תנועה

נחלת הכלל- אדרי' נוף

פז כלכלה- שמאי

לביא נטיף- תשתיות, הידרולוג

איכות סביבה- לשם שפר

מודד- טלזיו מודדים

יוזם: עו"ד יריב בר דיין, בשם בעלי קרקע פרטיים

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: בחלקות המגורים קיימים 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב אלמגור. סה"כ 104 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 65 מ"ר ברוטו. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 18 יח"ד לדונם נטו, 16 יח"ד לדונם ברוטו.

מדיניות קיימת: **תכנית המתאר תא/5000:**

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת- 208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך 30.4.2014.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.

המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומות הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים. המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב אלמגור: המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19 (שנכון לכעת רובם יתחדשו במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2), והמליצה על צפיפות 48 יח"ד לדונם נטו, 39 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 5.6.

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה	30 - 0022-222'

בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1
יעוד קיים : דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, שביל הולכי רגל, שצ"פ
שטח התכנון : 6.449 דונם
זכויות בניה : 4 מבנים בני 16 יח"ד כל אחד + מבנה מזרחי הכולל 40 יח"ד. סה"כ 104 יח"ד

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בנית מרתפים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור בשכונת נווה שרת, ביוזמת בעלי הדירות במתחם. התכנית מציעה הריסת 5 מבנים קיימים הכוללים 104 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים תחתם בתחום מגרש המגורים, סה"כ 260 יח"ד חדשות (מכפיל 2.5 ביח"ד) ומתוכן 20 יח"ד (7%) בהישג יד בבעלות פרטית להשכרה בהנחה ממחיר השוק למשך 20 שנה. עבור סך יח"ד בתכנית שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהא עד 75 מ"ר. 3 מבנים יהיו מרקמיים בני עד 9 קומות ומבנה נוסף יהיה מגדל בן עד 30 קומות. בנוסף מציעה התכנית הקצאת 1 דונם לטובת שב"צ. הרח"ק המוצע הינו 5.86 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 53 יח"ד לדונם נטו, 40 יח"ד לדונם ברוטו.

התכנית כוללת שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי פתיחת רחוב אלמגור כדרך חדשה המובילה דרומה וחיבור עתידי עם רחוב קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 : לאורך רחוב אלמגור מצפון ומזרח, ממערב ובצמידות לשצ"פ וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מתחם המגורים. התכנית מקצה שביל הולכי רגל לחיבור בין רחוב אלמגור, לבין השצ"פ ממערב לתכנית.

תמהיל מוצע :

10% קטנות מאד (עד 50 מ"ר פלדלת)
20% קטנות (51-75 מ"ר פלדלת)
50% (76-100 מ"ר פלדלת)
20% גדולות מאד (מעל 100 מ"ר פלדלת)
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח



תכנית ק.קרקע (מתוך נספח הבינוי המנחה)

תשריט מצב מוצע

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
2022-0022 - 30	דיון בהפקדה

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	כ- 170%	מעל הקרקע 586.8% מתחת לקרקע 340%
מ"ר	6,784 מ"ר ברוטו	מעל הקרקע 28,600 מתחת לקרקע 16,572 (מכפיל 4.2 בשטחי הבניה)
זכויות בניה לקומה	-	-
מ"ר	-	-
גובה	4 קומות על עמודים	9 קומות למבנים מרקמיים 30 קומות למגדל
מטר	14	35 מ' למבנים מרקמיים 116 מ' למגדל
תכסית	כ- 40%	60%
מקומות חניה	בתחום מגרש המגורים לא קיימים מקומות חניה. קיימת חניה בתחום רחוב אלמגור	תקן החניה למגורים הינו 0.8:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, ומהווה תקן מקסימלי ממנו ניתן לרדת. לשאר השימושים – תקן תקף

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכסית של עד 70% על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
התכנית הינה תכנית ביוזמת בעלי הדירות במתחם שהתארגנו לקדם תכנית להתחדשות עירונית באמצעות מנהלת. נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ- 76% מבעלי הדירות במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות :
התכנית מאפשרת את פתיחתו של רחוב אלמגור לכיוון דרום.

שמירה על עצים בוגרים :
לתכנית נערך סקר עצים על ידי אגרונומית, שאושר לאחר סיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני בתאריך 20.6.21

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג' ולפיכך התקבל אישור משרד הבריאות לתכנית בתאריך 20.12.21

איכות הסביבה, בניה בת קיימא :
מבני המגורים בתחום התכנית יעמדו ב"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4V LEED ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. מסמכי התכנית כוללים נספח ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1.

לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית. מכיוון שהתכנית שבנדון כוללת מגדל בן עד 30 קומות נדרשה חו"ד אשר בעיקרה בוחנת את נושא המיקרו אקלים ואשר נכללת בנספח הסביבתי של לשם-שפר מיולי 2021. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית מתייחס גם לנושאי רעש ואיכות אוויר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המלצה	פירוט הצורך לגבי מתייחסת ההמלצה	סטטוס
שני מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל) : טרום הגעה לוועדה המקומית, וטרום הגשת תכנית עיצוב. שני מפגשים לשיתוף והצגה תכנון לבעלי	תהליך שיתוף ציבור של בעלי הדירות ובני משפחותיהם, לאורך שלבי התכנון מסייעים להתקדמות הפרויקט ותחושת השותפות של בעלי הדירות בתהליך	פגישות נציגות נערכות באופן שוטף במהלך קידום התכנית. כמו כן, נערכו כנסים עם כלל בעלי הדירות לעדכונים, האחרון נערך בתאריך ה- 02/05/22,

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה	30 - '22-0022

במפגש דיירים זה השתתפו אדרי' תמי גיוסטו-רכות התחדשות עירונית וגבי ענת ברקאי נבו שערכה את הסקר החברתי למתחם. הוצג סטטוס קידום התכנית, תקציר והמלצות הסקר החברתי וכיצד הן באות לידי ביטוי בתכנית, תכנון המתחם ולוח זמנים להמשך. סוגיות עיקריות שעלו בכנס: הבהרות לגבי דב"י, שטחי תמורה ליח"ד הקיימות, תמהיל יח"ד, חבות בהיטל השבחה, לוח זמנים למימוש ועוד.		הדירות: טרום הגעה לוועדה המקומית וטרום הגשת תכנית עיצוב.
בתאריך ה 13/12/21 נערך מפגש עם שוכרי הדירות בתכנית. הוצג התכנון המוצע, לוחות זמנים משוערים וזכויות השוכרים. כ"כ ניתן איש קשר מטעם ניהול הפרויקט למתן מענה לפניות בהמשך. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיטל לתושבי השכונה. לאחר דיון ועדה מקומית תועלה המצגת לדיגיטל	ידוע לגבי התכנית לדיירים המתגוררים במתחם ולתושבי השכונה המפגש בדגש על שוכרים וותיקים ושוכרים לטווח ארוך	הפצת התכנית בדיגיטל לאחר הדיון בוועדה המקומית תיאום מול מנהל קהילה ומנהל - שירותים חברתיים להפצת מידע בנוגע לתכנית ברשתות חברתיות ותליית כרזות במרכז המסחרי, מוסדות קהילה וחינוך תליית פליירים המסבירים על התכנית - לאחר אישור הוועדה המקומית בכניסות של הבניינים מפגש עבור קהילת השוכרים
יתקיים לאחר אישור הוועדה המקומית	בתחום התכנית מתגוררות שתי משפחות ביחידות דיור ציבורי של חברת עמידר	פגישת עו"ס קהילתי עם דיירי הדיור הציבורי להסבר על זכויותיהם

לתכנית נערך נספח חברתי שנערך על ידי ענת ברקאי נבו מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

הנחיות בתכנית	המלצה
מסך יח"ד בתכנית, 20 יחידות דיור (המהוות 7% מסך יחידות התכנית) תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה.	דירות בהישג יד – 20% דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה ע"פ החוק במחיר מופקח – מתן עדיפות לשוכרים וותיקים המתגוררים במתחם כיום.
הדופן הרציפה בוטלה, נוסף מעבר בכיוון צפון-דרום שסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.	קישוריות לכיוון צפון-ביטול הדופן הרציפה לכיוון צפון בתכנון המוצע (התכנון כלל בינוי המחבר בין שני המבנים)
מתוכנן שביל הולכי רגל בכיוון מערב-מזרח מנחל הפרדסים לכיוון השצ"פ והשכונה.	קישוריות – קישור שביל רגלי מערב מזרח אל נחל פרדסים
- בוצעו סיורים בשטח בליווי האגרונום העירוני והצוות המקצועי. נוכח מצב העצים במתחם, סוכם לשמור על מספר בודד של עצים. - גגות משותפים ו/או גגות ירוקים יבחנו בהמשך במסגרת התכנון המפורט. - מתוכנן שטח מגוון בלב המתחם המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ועבורו תתכונן תכנית נטיעות.	שטחים ירוקים- שמירה על עצים רחבי צמרות. גגות ירוקים על הבניינים המרקמיים. מרחב משותף על גגות. יצירת שטח ציבורי פתוח מגוון ומשמעותי בלב המתחם.
- התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון. תוספת השטח תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. - בעלי הדירות יכולים לבחור את דירותיהם בכל קומה, למעט קומות של דירות מיוחדות, ובכל אחד מהבניינים במתחם.	אוכלוסייה ודירות- שמירה על אוכלוסייה מגוונת במתחם באמצעות תמהיל דירות מגוון. תוספת שטח לדירת התמורה הקטנות מאוד (שאינן מגיעות לשטח של 60 מ"ר פלדלת). אפשרויות למיקום דירות התמורה של התושבים החוזרים בבניינים המרקמיים.
- חברת הניהול תעשה פירוק עלויות בפועל בין הבניינים הנמוכים לבין הבניינים הגבוהים. - תוקם קרן הונית לעשר שנים. - התוכנית תכלול אפשרות לתחזוקת השטח ע"י העירייה בכפוף לחתימה על הסכם, אשר ייחתם לעת מימוש.	תחזוקה - דיירי הבניין המרקמי ישלמו עלויות תחזוקה מופחתות מאשר דיירי המגדל ולא יישאו עליהן את עלויות תחזוקה מערכות וחניות של המגדל. קרן הונית – הקמת קרן תחזוקה לעשר שנים עבור בכלי

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה	30 - - 0022-222

- דירות חוזרים ובלבד שזאת דירתם היחידה. - יש לכלול בתכנית הוראות בדבר תחזוקת השטח המגוון ועלויות ביטוח אשר יושט על עיריית תל אביב יפו.	
- בעלי הדירות מוזמנים לקחת חלק בנציגות המתחם. - התקיים מפגש עם מספר בעלי דירות המהווים אוכלוסייה מבוגרת - מפגשים עם נציגות המתחם מתקיימים באופן שוטף.	התארגנות ושיתוף ציבור - עיבוי הנציגות כך שכל כניסה תהיה מיוצגת ויהיה ייצוג גם לבעלי דירות מתגוררים. - מפגש הסברה לאוכלוסייה מבוגרת לגבי זכויות מתוקף חוק "עידוד מיזמי פינוי ובינוי" (2018) והשינוי לחוק (2021). - הקמת צוות נציגות ייעודי אשר יכלול בין היתר אנשי מקצוע בביקור חברי הנציגות שילווה את בני הגיל השלישי, אוכ' עם צרכים ייחודיים ואוכ' רווחה. - שלושה מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל): טרום הגעה לוועדה המקומית, הצגת מפרט דירות ובחירת דירת התמורה, טרום הגשת תכנית עיצוב.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד.

המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף היועצת החברתית של התכנית – ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. עלו סוגיות של תנועה וחניה, סביבה, תשתיות, מבני ציבור ותמורה לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, מדרום ומערב לרחוב אלמגור ובסמיכות למעברים להולכי רגל, שצ"פים ומבני ציבור. התכנית מציעה 260 יח"ד- מתוכן 104 יח"ד קיימות, כלומר תוספת של 156 יח"ד חדשות.

1. תקן חניה -

תקן החניה לרכב הפרטי נקבע בהתאם למדיניות עירונית לתקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות - תא/מק/9130. בנוסף, התכנית נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים, חלקה בביצוע (הקו הירוק), לרשת תחבורה ציבורית ולרשת שבילי אופנים עירונית קיימת ומתוכננת (על-פי התכנית האסטרטגית לאופניים 2025). תקן החניה המוצע בתכנית הוא: לשימוש מגורים 0.8: 1 יח"ד ומהווה תקן מירבי. לשאר השימושים תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לפיכך, התכנית מציעה בעבור 260 יח"ד – דרישה ל- 208 חניות לרכב פרטי + 4 חניות נכים.

2. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

תכנית אלמגור מאפשרת חיבור רחוב אלמגור דרומה ובעתיד לאחר מימוש תכנית ק.קליבלנד חיבור לרחוב ראול וולנברג. חיבור זה נחוץ הן להולכי הרגל להגעתם לתחנת הרכבת והן לכלי רכב. מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצב הקיים ובתכנית המקודמת בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות גינון וזיקות הנאה לציבור.

נוסף על כך התכנית כוללת מעברים בתחום פיתוח הפרויקט בזיקת הנאה לכלל הציבור התכנית מסדירה חניה תת קרקעית בכדי לספק מענה מלא לדרישת תקני החניה כפי שפורטו בחוות הדעת, הן עבור הרכב הפרטי והן עבור מערך הדו גלגלי, תוך הסדרת חניות לאופניים ובכך מתאפשר הסדרת רחוב עירוני.

התכנית מציעה ברקע תכנון שביל אופניים ברחוב אלמגור- בתכנון העתידי אשר יחבר את השכונה הן לרחוב וולנברג והן לרחוב דבורה הנביאה, ישלים את רשת שבילי האופנים בשכונה ויתחבר לרשת העירונית. בחלק המזרחי והצפוני של התכנית שביל אופניים יוסדר בעבר השני של רחוב אלמגור.

3. מרחק מתחנות תח"צ

התכנית נמצאת במרחק של 280 מ' מקו רק"ל (הקו הירוק), אזור א' מבחינת מרחק ממתע"ן.



ובמרחק של 230 מ' מתחנת אוטובוס קיימת ברחוב בית אל



תנועה וחניה:

הכניסה לחניון תהיה מרחוב אלמגור (בצד צפון) באמצעות רמפה בתכנית המבנה שתתחיל מקו הבניין. חניות לכלל השימושים, למעט אופניים, תהינה תת קרקעיות. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם, כלומר ניתן לרדת ממנו. תקן החניה לשאר השימושים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, פריסת האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות לפיתוח המגרש והסדרי חניה. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע ויקבעו בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –

קיימים 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים כ- 6784 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-65 מ"ר ברוטו

שטח דירות קיימות	כמות	%
42 מ"ר	6	5%
66.6 מ"ר	98	94%

סה"כ	104	100%

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים. בשכונה קיים דיוור מוגן "בית בלב" הכולל 144 יח"ד

2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:

התכנית כוללת תועלת עירונית של 20 יח"ד דב"י בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק. פוזנן ובתכנית מוסך דן מתוכננות 110 יח"ד דב"י בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני ובנוסף דיוור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י, בתכנית סמבורסקי ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 15 יח"ד דב"י (בכל אחת מהן)

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:

התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 75 מ"ר עיקרי.



תמהיל יח"ד קיים בשכונת נווה שרת (נכון לשנת 2020, לפי נתוני ארנונה):

אחר	חרדי ת	דתי ת	מסורתי ת	חילוני ה	+70	20-69	0-19	+90	85-89	80-84
1%	2%	2%	12%	84%	10%	67%	23%	0.8%	1.1%	2.0%
1%	2%	2%	12%	84%	9%	63%	28%	1.2%	1.4%	1.3%

מקורות: נתוני המרכז החברתי- כלכלי 2020+שכבת גובה מבנים

זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
30 - 2022-0022 ב'	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0963157	שם התכנית תא/מק/5058	מגיש התכנית עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	עורך התכנית כנען שנחב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

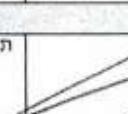
אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית". + בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 +	ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 (ג) "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. 3.1.4 (ח) תוספת רח"ק עבור מרפסות למגורים 5.4 מתחם 208 א' נווה שרת 3.1.4 (ו) – מצללות לשימושים ציבוריים		פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. מספר קומות מיירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.
קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1 התכנית כוללת שלושה מבנים בגובה 9 קומות ומגדל אחד בגובה 30 קומות הכולל 25 קומות בהתאם לטבלה 5.4 ולמסמך המדיניות ו-5 קומות נוספות בהקלה לפי סעיף 62א(9) לחוק. מסביב למגדל מתוכננים וקיימים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. + + +	סעיף 3.1.5 (א) סעיף 4.2.6 (א) ו- (ב) סעיף 5.3.2 (ג) תכנית התחדשות עירונית סעיף 5.4 מתחם 208 א' נווה שרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליות שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב סעיף 4.2.2 (א)(3) גישור על הפרשי גבהים סעיף 4.2.2 (ב) נספחים סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות סעיף 4.2.20 (ג)(1) נסיגת בקומות הגג למבנים בני 9 קומות	בכל שטח העיר כלל שטח התוכנית	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. מספר קומות מיירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.
+ +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית	4.1.1 (ד) (א2)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	א62 (א), (1), (4), (5), (19) חוק הת"כ התשכ"ה	התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בנייה במתחם אלמגור מערב. התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים 104 יחידות דיור ב- 5 מבני מגורים והקמתם של 260 יחיד ב- 4 מבנים חדשים. הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הדרומי של חפיתחם ויצירת שביל מעבר לחולכי רגל המקשר בין השצ"פ ממערב לרחוב אלמגור ולכיוון נחל המרסים. התכנית מאפשרת את הרחבת וחיבור עתיד של רחוב אלמגור בחלקו המזרחי לרחוב קליבלנד ופתיחתו כציר תנועה לרכבים ושביל אופניים.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
התכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת. תתאפשר בניה עד 25 קומות +5 קומות נוספות לפי סעיף א62(א9).	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.	מתחם 208 א' נווה שרת נספח אזורי תכנון ונספח עיצוב עירוני – יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.
+	סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבנייה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'
תכנית מעל 100 יח"ד - 3.2.1 (א)(2)	לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיור	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי סעיף 3.2.4 (ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4.0 רח"ק 3.1.3 (א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	לפי סעיף 3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלקה במתחם התחדשות עירונית	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'

+ התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש מדרום למגרש המגורים בשטח כולל של 1 דונם. המגרש למעשה מגדיל שבי"צ קיים בגבול הדרומי של התכנית. + התכנית תהווה שינוי לתכנית צי	סעיף 3.5 סעיף 3.5.1 (ב) - שטחי בניה סעיף 3.5.3 (ג) (2) - מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני סעיף 2.5.3 (ב) -		הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמוסמן בתשריט המצב המוצע - מבנים ומוסדות ציבור
התכנית מציעה הרחבה של מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים הגובל לתכנית והסדרתו כמגרש רגולרי ותוך כך מקטינה 25 מ"ר שטח המיועד לשצי"פ מתוך שצי"פ בשטח של כ- 3 דונם ונוסף התכנית מציעה שינוי מיקום של שביל להולכי תוך הקטנתו ב- 83 מ"ר מתוך שביל בשטח של כ- 390 מ"ר המדובר בשינוי מינורי אשר אינו משפיע על איכותו של השצי"פ, מיטיב את מיקומו של השביל ומייצר תכנון מיטבי למגרש למבני ציבור. התכנית מציעה הרחבת המדרכות על ידי זיקת הנאה ויצירת שביל אופניים	3.6.1 (ד) תגבלת יעוד 3.6.14 רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 שטח פתוח מקומי
התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד קיימות חוות דעת תחבורתית התכנית מציעה התוויית דרך חדשה אשר עתידה לחבר בין רחוב אלמגור וקליבלנד. ברחוב אלמגור מצפון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית תקן חניה 1: 0.8 מתואם עם אגף התנועה. חניית אופנועים ואופניים עפ"י התקן.	סעיף 3.8.1 (ה) סעיף 3.8.2 (ה) סעיף 3.8.7	נספח תנועה וחניה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
ניתנה חו"ד סביבתית (דו"ח אקלים) +	4.4.1 (ח) השפעה סביבתית 4.4.2 (חוות דעת סביבתית) 4.4.3 בניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4

תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ג)	התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניחול מי נגר התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על וות קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. התכנית היא בהתאם לתנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה 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. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מאות הסעיף	
סעיף חוק אפשרוים לשמור	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל כל ייעוד	אוי"ח ללא הסכמה
	סעיף קטן א(2)	הרחבה והארכת דרך בתוואי מאושר	+ הארכת רחוב אלמגור
	סעיף קטן א(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	תוספת 5 קומות
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהגס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		7/7/2022
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438976-9		4.7.2022

7 | ברעש | 2017

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

חוו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

- 10% דירות קטנות מאוד (עד 50 מ"ר פלדלת)
- 20% דירות קטנות (בין 51 ל 75 מ"ר פלדלת)
- 50% דירות בין 76 מ"ר ל-100 מ"ר פלדלת
- 20% דירות גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר לפלדלת)
- יש להשאיר גמישות של כ-5% בכל פלח לשלב תכנית העיצוב.

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה	27/07/2022 30 - 0022-222'

עפ"י תדריך הקצאות לתוספת אוכלוסייה הצפויה בתכנית יש להקצות מגרש בשטח 1.3 דונם ביעוד שב"צ ומגרש בשטח 2 דונם ביעוד שב"פ. התכנית לא מקצה שטחים אלו מהסיבות הבאות:

1. אילוצים כלכליים ותכנוניים (ביניהם העדפה לבינוי מרקמי מלווה רחוב, על פני מגדלים)
2. פרוגרמת שטחי ציבור שנעשתה לשכונת נווה שרת מראה כי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים בה עונים על צרכי האוכלוסייה המתוכננת מבחינת מוסדות ציבור מקומיים
3. בשל הקרבה בין התכנית לבין נחל פרדסים ופארק הירקון

לפיכך, מוצעת הקצאת מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ-1 דונם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרש למבנה ציבור. כמו כן מדובר בתכנית התחדשות עירונית ראשונה בשכונת נווה שרת המציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה בשכונה. ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
2. שטחי הבניה המבוקשים בתת הקרקע מגלמים 80 מ"ר (!) למקום חניה, דבר העלול לגרור עלויות יקרות ומיותרות לתכנית התחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ-9,360 מ"ר בסה"כ.
3. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
4. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית - לפי תקן חניה 1: 0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
5. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.
6. ככל ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
7. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
8. תכנית ג'1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובעלות אחודה.
10. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגוון), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
12. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
13. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
14. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
15. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
16. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
17. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
19. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

התוכן מס' החלטה 27/07/2022 5058-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהפקדה	0022-222' - 30

תמי ג'וסטו : תוכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מגיש התכנית הוא עו"ד מטעם הבעלים, ללא יזם. התוכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות של השכונה. גיל שנהב : מציג את התוכנית

ליאור שפירא : האם מוגדרת שלביות וניתן להרוס ולבנות רק בנין יחיד, בן 9 קומות בפינה הצפון-מזרחית? גיל שנהב : לא ניתן להוציא היתר בניה למבנה יחיד, כיוון שאז לא תהיה רמפה שתוכל לתת מענה לכניסה למרתף, המערכות הן משותפות וכו'

אודי כרמלי : אי אפשר להוציא היתר בניה רק לחלק מהתכנית. זו תכנית מפתח כי היא משחררת את הטבעת הפנימית של הדרכים וחשוב לקדם תכנית זו.

גיל שנהב : עקב חו"ד הצוות המקצועי, בדקנו וצמצמנו את שטחי החניה בתת הקרקע. נזדקק ל-60 מ"ר לכל מקום חניה (בחוו"ד הצוות נרשם 45 מ"ר)

תמי ג'וסטו : בקשתו של האדריכל מקובלת על הצוות ועל אגף התנועה, מוצע כי ההחלטה של הועדה תהיה בהתאם.

אסף הראל : מבקש לראות את תכנית קומת המרתף, מה השתנה מהעמדה כי נדרש 45 מ"ר למקום חניה ל-60 מ"ר.

חיים גורן : האם יש תועלת ציבורית, מעבר לפתיחת הרחוב. האם מתוכנן דיוור בר השגה? מבקש לוודא שהדב"י לא יהיה במגדל. השאלה אם אפשר לוודא זאת.

תמי ג'וסטו : הוראות התכנית כוללות הוראה שהדיוור בר השגה יהיה במבנים המרקמים בני עד 9 קומות ובחלוקה לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה

חיים גורן : לגבי המעברים בזיקת הנאה בעדכון תוכנית המתאר נאמר שיעשו מאמצים, האם מותר מעבר ושהייה?

תמי ג'וסטו : זו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.

אסף הראל : כמה יח"ד מתוכננות בבנין בן 9 קומות?

תמי ג'וסטו : תכנית מרתפים הינה עד 85% משטח המגרש. 15% יהיו אדמה גננית לטובת חלחול ניהול והשהיית מי נגר. התכנית כוללת תועלת ציבורית של 15% יח"ד דב"י בהפחתה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה, בהתאם למדיניות הדיוור העירונית שתגיע בקרוב לאישור הועדה. כמו כן התכנית מקצה 1 דונם שב"צ.

אירינה זילברמן : מספר מ"ר לתא חניה- בעקבות ביטול תקרות הטרנספורמציה לא ניתן לתכנן באופן יעיל את החניונים ולהזיז עמודים. כך גדל השטח למקום חניה ו-60 מ"ר לתא חניה הוא שטח סביר.

תמי ג'וסטו : כמות יח"ד לבנין מרקמי הוא כ-30 יח"ד, 4 או 5 יח"ד לקומה.

אסף הראל : האם לא אפשרי למקם את כל יח"ד הדב"י בבנין יחיד בטיפול החברה העירונית אודי כרמלי : זה לא תכנית עירונית אלא יזמית

תמי ג'וסטו : יש כאן דיירי תמורה, לכן אנחנו לא מעוניינים בהוראה מחייבת שיכולה לפגוע באפשרות ובגמישות שלהם לבחור דירה ובעדיפות כמוהן לחזור ולגור בבניה מרקמית ולא במגדל. כיוון שמדובר על 39 יח"ד דב"י שינינו את החוו"ד שלנו בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי כך שניתן לחלק 25 מקבצים כדי לאפשר גמישות בתוכנית. איננו רוצים כאמירה עירונית לרכז בבנין יחיד רק דב"י ולייחד אותו ככזה. רוני קינסברנר : זה לא דב"י עירוני אלא יזמי. זה משמעות כלכלית אחרת לגמרי.

תמי ג'וסטו : נבקש לשנות את ההצעה להחלטת הועדה בנושא שטחי הבניה בתת הקרקע

ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

20. הועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
21. לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ- 10,608 מ"ר בסה"כ (המגלמים כ 60 מ"ר מקום חניה).
22. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיוור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
23. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית -לפי תקן חניה 1: 0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
24. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
30 - 2022-0022 ב'	דיון בהפקדה

25. ככל ויתוכנו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
 26. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
 27. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
 28. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה.
 29. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
 30. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
 31. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 32. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
 33. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
 34. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
 35. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
 36. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
 37. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
 38. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
- משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

מצפון: רח' טבנקין יצחק
ממזרח: רח' תירוש
מדרום: חלקה 278,935 גוש 6623
ממערב: רח' הזז חיים

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת רביבים
טבנקין 34-38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק מהגוש	279-283	401

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
31 - 0022-222	דיון בהפקדה

טבלת יעודים - מצב מאושר

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
שטח פרטי פתוח	0.848	20.53
מגורים משנה 3	2.838	68.70
דרך מוצעת	0.445	10.77
סה"כ:	4.131	100.00

שטח התכנית: 4,131 מ"ר.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: ליאון יהודה לני רקאנטי

בעלות: חלקות 279-283: ליאון יהודה לני רקאנטי, חלקה 401 (דרך) - עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

חלקות המגורים ריקות מבנייה, קיימת חורשה זמנית. חלק חלקת הדרך משמש כחנייה עילית לציבור הרחב.



מדיניות קיימת:

על פי תכנית המתאר ת"א 5000 המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מירבי 4), עד 8 קומות, צפיפות מינימלית- 18 יח"ד/דונם נטו.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
31 - 222-0022	דיון בהפקדה



מצב תכנוני קיים :

תב"ע 3249 "נווה רביבים", אשר אושרה בשנת 2005, מגדירה זכויות בניה בהיקף של 4,320 מ"ר עיקרי ו - 1,730 מ"ר שירות, עד 36 יח"ד במגרש ועד 6 קומות + קומה 1 בנסיגה. התב"ע מגדירה גם אזור שפ"פ בזיקת הנאה לציבור.
 צפיפות: 9.7 יח"ד/דונם נטו.
 רח"ק: 1.64
 בנוסף לאלו חלות תכניות ע"ו-1 ו-ג'1.
 יעודים קיימים: מגורים משנה 3, שפ"פ, דרך.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התוכנית :

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.
 בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

עיקרי התוכנית :

- שינוי יעוד מגורים משנה 3, יעוד שטח פרטי פתוח ויעוד דרך ליעודים מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200. 2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתכנית מתאר תא/4.5000 קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
- הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
31 - 0022-222ב'	דיון בהפקדה

8. קביעת הוראות לתנועה וחניה

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

11. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

פירוט יעודים / שימושים:

בתא שטח 100 : שימושי מגורים. יותרו דירות קרקע ללא הצמדת חצרות (לא יותרו דירות גן)
בתא שטח 200 : שימושים ציבוריים לפי תכנית צ'

תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000:

קביעת תמחיל דיור מגוון, הכולל גם דירות קטנות ובינוניות שקיימות באחוזים בודדים במלאי הדיור בשכונה. לפי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, נכון לשנת 2020 רק 4% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח מתחת 85 מ"ר, רק 9% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח 86-100 מ"ר.

קווי בניין לתא שטח 100:

קו בניין קדמי לרחוב טבנקין : 5 מ'

קו בניין קדמי לרחוב חיים הזז : 3 מ'

קו בניין קדמי לרחוב תירוש : 5 מ'

צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מ'

צידי דרומי לכיוון תא שטח 200, : 3.5 מטרים

קווי בניין צידי מערבי, לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים

מרווח מינימלי של 8 מ' בין בניינים בתחום התוכנית (ומינימום 7.5 מ' בין מרפסות).

קווי בניין לתא שטח 200:

לפי תכנית צ'

זיקות הנאה:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש, במשך כל ימות השנה ושעות היממה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה, ובכל תחום קומת הקרקע במגרש 100.

כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת

הגישה לרכב מתחום מגרש המגורים לתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

מרתפים:

1. שימושים לפי ע'

2. מרתף עליון בגובה עד 5.5 מ' ברוטו

3. שטח פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית - 20% מהמגרש, שטח אפקטיבי לחלחול ונטיעת עצים - 15% מהמגרש.

יחידות הדיור:

1. סה"כ יח"ד : עד 120

צפיפות : עד 40 יח"ד/דונם

2. תמחיל הדיור (שטח דירה ברוטו)

35-65 מ"ר - 26%

66-85 מ"ר - 25%

86-110 מ"ר - 29%

111+ מ"ר - 20%

תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות

תמחיל מדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב, לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות) ומרתפים.
גובה קומות :

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
31 - - 0022-222	דיון בהפקדה

גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).

גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו.

גובה קומת הגג יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.

תכסית: 60% (כולל מסתורי כביסה, לא כולל המרפסות)
תכסית קומת גג- עד 75% משטח הקומה הטיפוסית שמתחת.

הוראות לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים – לפי צ'

תכסית: תתאפשר תכסית של עד 70%.

מספר קומות: עד 8 קומות.

זכויות בניה: 315%. זכויות בניה מעבר לרח"ק 2.7 (רח"ק 3.1) לפי סעיף 3.5.1(ב) בתכנית המתאר,

ובהתאם לבדיקה תכנונית שנעשתה.

תשריט מוצע:



התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050 - תא/מק/507-0955930	27/07/2022
דיון בהפקדה	31 - 0022-ב' -

תכנית קומת קרקע :



הדמייה :



טבלת השוואה : תא שטח 100

נתונים		מצב קיים (תוכניות תקפות)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	אחוזים	כ 160% (שטח מגרש : 3.686 ד')	400% (שטח מגרש : 2.986 ד')
	מ"ר	עיקרי = 4,320 מ"ר שירות = 1,730 מ"ר סה"כ = 6,050 מ"ר	עיקרי = 9,736 מ"ר *שירות = 2,208 מ"ר סה"כ = 11,944 מ"ר
גובה	קומות	1 + 6	ק + 6 + גג
	מטר	19.8	32
תכסית		%	60%**
מקומות חניה			120X0.8 = 96
יח"ד		36	עד 120
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)		9.7	40

* שירות כולל מרחבים מוגנים. במידה ויתוכננו ממ"קים, יתווסף השטח הנותר שיועד לממ"דים כשטח עיקרי לכל יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.

* המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום להקלה.

** לא כולל מרפסות (היטלי המרפסות בקומת הקרקע לא יבואו במניין השטחים)

*** שטח מרפסות 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 ליח"ד.

טבלת זכויות תא שטח 200

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מבנים ומוסדות ציבור	200	1145	2770 (1)	830 (1)	2 (2)	2 (2)

(1) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(2) לפי תכנית צ'

התוכן	מס' החלטה
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-222' - 31

הוראות לתנועה וחניה :

1. התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2. לא תותר חניה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.
3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב.
4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.
5. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר יבחן לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב מחניון המגורים לחניית מבנה הציבור.
7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- 7.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 7.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

בניה בת קימא :

1. עמידה בתקני בניה ירוקה ודרוג אנרגטי בהתאם למדיניות הועדה.
2. הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות יצור אנרגיה יינתנו במסגרת תכנית העיצוב.
3. מערכת לאיסוף מי מזגנים להשקיית השטח הפתוח.
4. פירוט אמצעים ונפחים לניהול נגר במסגרת מסמכי התכנית.
5. תכנון גג ירוק ו/או כחול בהתאם להנחיות התכנית.
6. תכנון נטיעת עצים, בתי גידול והצללה בתחום התכנית בהתאם להנחיות התכנית.
7. תשתית לטעינת רכבים ואופניים בהתאם להנחיות התכנית.

הוראות לעצים בוגרים :

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.
 - ב. תנאי למותן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
2. עץ מספר 8 יסומן לכריתה, תישקל בהיתר הבניה אפשרות שימורו. בהתאם לנספח עצים בוגרים במסמכי התכנית.

איכות סביבה :

תנאי להגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי יהיה התייחסות לנושאים הנ"ל :
 מיקום פתרונות אוורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו, ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 בדיקת גזי קרקע לפיה יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

הוראות לאיחוד וחלוקה :

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.
1. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 2. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
 3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 16.5.22 אושר מתווה הליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בראשות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר הוא מפגש לעדכון הציבור.

מס' החלטה	מס' התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
31 - 222-0022	דיון בהפקדה

בהתאם לכך, נערך מפגש לעדכון תושבי השכונה בתאריך 12.7.2022 ב"בית פרנקפורט", ובהנחיית יועצת לשיתוף הציבור מטעם היום, ד"ר אהובה וינדזור. במפגש הוצגו המצב הסטטוטורי הקיים, מטרות התכנון, הבינוי המוצע, והתועלות העירוניות. כמו כן, הוצג סטטוס אישור התכנית, לוחות זמנים משוערים ומועד הדיון בועדה. הנושאים שעלו ביוזמת התושבים:

- השפעת נפחי הבניה על העומס התנועתי בשכונה
- השפעת נפחי הבניה על המחסור במקומות חניה לאורך הרחובות בשכונה
- השפעת מיקום הכניסה לחניון מרחוב תירוש על העומס התנועתי ברחוב
- שינוי של שטח פתוח בפועל כיום לשטח בנוי
- השפעת תוספת נפחי הבניה וכמות יח"ד
- התועלת הציבורית והתועלת לתושבי השכונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית: 507-0955930 שם התכנית: תא/מק/5050 טבנקין 34-38		מניח התכנית ליאון יוחנן לוי רקאנטי ת.י. 026066324		עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין	
הצהרת המשנה הוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת		
סוג הרשות שם הרשות (נח העיר והתחום):					
תל אביב יפו					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
יש לפרסם מראש אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					

עמי 377

קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2.2. תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בניית בן קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.	כלל שטח התוכנית	סי 4.2.1 - תוראות כלליות סי 4.2.3 - תוראות לבניה במרווח שבין המגרש סי 4.2.4 - תוראות בדבר נטיעת עצים	+
תקצאת לערכי ציבור - סעיף 4.1.1. תועדה תחלטה להפקיד תכנית הבנייה ולטפח שטחי בנייה... לא חמרת שטחי בנייה מיעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת תוראות בדבר תקצאת ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	209-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1	+
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשומות ציבוריים שנקבעו בגין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מיתחם לוגיסטי', וכן על מגרש חמקני למבנה ציבורי, בין אם כיסוד חדש ובין אם כיסוד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ו'מיתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי חידוש	סעיף 3.5.1 - סעיף 3.5.1.1 (א) שימושים (שימושים) תואמים לתכנית צי. סעיף 3.5.1.2 (ב) יישומי תכנית יחיד ברחיק 2.7, חודעה, בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת, רשאית לקבוע רחיק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שנים מתחייק המיכר במרקם הסובבי. סעיף 3.5.4 (א) - (1) סעיף 3.5.3 (א) - (2) - מסר קומות סעיף 3.5.1 (א) - תוראות כלליות	+
קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18. הוראות נוגעות למנות אזורים המאוגדים תחת תהגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מרק חחוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך מרבית מחירת קידו מעל דרך מרבית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי חידוש, נסמל העיצוב העירוני ולא נסמל התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חידושים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, כולל תבטלה בדבר שינוי יחיד (ד).	ליר
הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8. כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לטשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן תחנית (3.8.7) ותיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נסמל תחבורה	3.8.1 3.8.7	+
שימור - סעיף 4.3. תוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נסמל העיצוב העירוני מובנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת חשימור העירונית או שנקבעו לבניוח תוראות לשימור בתכנית		ליר

המחצית, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקח (4.4.3) הגזיות מורחבות (4.4.4) תמלום להפקדה (4.4.5) הסכנות לסטות מחזירות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.6.3-בניית ירוקח 4.6.4-הגזיות מורחבות 4.4.5- תמלום להפקדה	*
הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת תשימור העירונית.		לפי
תשתיות - סעיף 6.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניית המיועד לתשתיות (4.6.2) חנניות כלליות לחבנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	4.6.2 - כללי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל	*

[illegible]

תאריך וחתימה			
בדקו את סוגיית הסמכות של החכמים לעיל, ומצאו כי החכמים הוא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ואחזק את המיוחסת במסמך בסעיף (ג) בסופו זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אדרי כרמלי, אדרי	102533072		10.7.22
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
החלה אברהם איון,	2438926-7		11.7.2022

העתיקים
גב' אילנית סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות חקון

ח'י"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף:

1. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
4. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי: מציגה את עיקרי התכנית.
גידי בר אוריין: מציג את התכנית.

משך קפול נציג ועד השכונה: מציג מוצגת. אני מגיע משכונת רביבים והתוכנית הזו היא מעודדת רכב פרטי ולא מעודדת הליכתיות. הרח"ק בתוכנית לא תואם ל-5500 שאושרה להפקדה. שכונת רביבים תוכננה ב-1949 עם רחובות צרים מאוד, ל-1,400 בתי אב. טופ דן היא מובלעת, מפעל מזהם שנכנס לאמצע השכונה, והרצון היה להוציא אותו מהשכונה. מגרש רקנאטי הוא מובלעת אחרונה של השכונה שלא נבנתה ולא

התוכן 507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 0022-222' - 31

היתה מניעה לבנות בה, כאשר היזם מנסה לגייס עוד ועוד זכויות. תהליך שיתוף הציבור לא היה תקין: לא כלל מצע לתוכניות, נשלח זימון לקבוצה קטנה של תושבים והיה קצר. בפתח המפגש נאמר שבסוף ינתן זמן למענה על שאלות, בפועל לא ניתן הדבר. סיכום המפגש לא פורסם וכל זאת קרה לפני שבועיים-12.7.22. הזכויות המבוקשות לא תואמות את 5500, התב"ע של התוכנית בפועל מעניק רח"ק של 2.5 והרח"ק הנוכחי המבוקש הוא רח"ק 4, שהוא נתון חריג גם לאזורים אחרים ברובע. השטחים של הפרויקט הם 6,500 מ"ר ועוד זכויות של 11 כאשר בתכנון נכון אפשר לקבל עוד 1000 מ"ר. לאחר חישוב מגיעים לשפ"פ 2835 מ"ר וזהו הרח"ק של 2.5. זה לא מפתיע כי התוכנית הזו קיימת מ-2005 - סמיכות זמנים קרובה לתא/ 5000. לא בוצעה תוספת מיוחדת. השאלה אם ליזם מגיע הרח"ק המרבי, ואנחנו טוענים שתא/ 5000 אומרת ההיפך. הציר הבעייתי הוא משה סנה. הפתרון של תא/ הוא 5500 עיבוי ויצירה של דופן עירונית עם רח"ק 3. הציר של משה סנה- פנחס רוזן- הדופן של מרכז הרובע - שם מתבצע העיבוי. פרויקט רקאנטי נמצא בשוליים המזרחיים עם הבדל טופוגרפי למטרו. הבנו שרח"ק 4 לא מתאים לפרויקט הזה ותא/ 5500 אומרת זאת. בדקנו את נושא התועלות והשימושים והחזית העירונית של השכונה. הפרויקט מסתמך על פרויקט טופ דן, שהמטרה שלו היתה להעניף את תע"ש רביבים. כל הרחובות עולים לכיוון מזרח והגריד הזה לא מעודד שימושים שם. התכנון לא כולל חזית עירונית ולא מעודד הליכתיות, וזה בא לידי ביטוי בהחלטה של ועדה מחוזית. חשבנו שאולי הפרויקט יעזור בנושא הרכב הפרטי, ומתגלה שנתנו 250 חניות לדו-גלגלי וזו תחפושת לחניה של רכבים. בקומת מרתף 1- רואים ציר חניות לדו-גלגלי, שהופכות לחניות לרכב(מציג במצגת מערך של חניות) ואז יש עוד 47 חניות, ולמעשה תקן החניה הוא 1.2. חשבנו שאולי הפרויקט מציע התחדשות עירונית אבל הגוש שנבנה אין לו קשר מבחינת גבהים לא לסביבה שהיא בגובה 9 מ' ולא לטופ דן שהוא בגובה 19 מ'. מדובר על הקפצה לגובה 32 מ', באחת הנקודות הכי גבוהות בשכונה. בנוסף, אם אני רוצה לבנות אני צריך להתחשב בקו בנין קדמי. הפרויקט צמצם את קווי הבנין הקידמיים: ברח' הזו מ-5 מ' ל-3 מ' למטר, וכד'. מדובר בתוכנית שלוקחת מגרש עם חניה ציבורית ממגורים שיגיעו להתחדשות עירונית. התכנית לוקחת 838 מ"ר שטח ירוק ובניה מרקמית והופכת אותה לחומה חזיתית ברוחב של 60 מ' וגובה של 32 מ'. חשבנו שזיקת ההנאה תהיה סבירה. יש 2 כניסות - זיקת ההנאה עוברת בין רחוב תירוש לרחוב הזו ומייצרת חיבור נוסף בצורת ר. אנשים שמגיעים מטופ דן ימשיכו מזרחה לכיוון אזור התעסוקה עתידים אבל מה שמקבלים זה ר' עם כניסה מטבנקין, ולעומת זאת אם מגיעים מטופ דן הכניסה היא בניגוד לכיוון ההליכה של הולך הרגל. רואים שהשביל צמוד לבנין, דהיינו מתחת לחלונות של האנשים. המטרה היא להרחיק את התושבים ולא להשתמש בזיקת ההנאה. יש כאן גם אלמנט אדריכלי, וכל החיבור של שני השבילים מתבצע ב-90 מעלות שפחות מעודד להשתמש. התוכנית הזו לא קשורה לסביבה, אלא רק שואבת ממנה ותמנע התחדשות עירונית.

בקשת התושבים היא להתאים בין הסביבה לבניין- לשנות את השכונה או להתאים את הבניין לסביבה. צריך מדיניות לשכונה ולהבין לאן השכונה הזו הולכת. בינתיים היזם יכול לבחור להמתין או להסתפק בזכויות שקיימות, אשר הולמות את הגדרות תא/ 5000, ולתת צפיפות של 20 יח"ד לדונם ולהתאים לתמ"מ 4.

אסף הראל: הצבת המבנה הציבורי בצורת 'ר' נותנת כאן אשליה שהחצר יותר גדולה ממה שהיא. מה יקרה עם ה-ר' תהיה הפוכה ופתאום יש סיכוי שהמרחב הזה לא יהיה, ואז נקבל מרחב עם שבילים מאוד צרים וגינת כיס לא ראויה, וזו הבעיה עם הפרויקט. יש אשליה של מרחב שהיה שהשפ"פ מנכס את המרחב הציבורי, וצריך לתכנן כך עם איזה משולשון. מבחינת הגובה- זה טוב שהצפון מצטופף, אבל זה צריך לבוא עם שטחים פתוחים ואולי להקטין את אחד הבניינים כדי לייצר מרחב פנימי אמיתי. מיטל להבי: הזכויות נגזרות מדרך מוצעת שזה 77.10%. לא ברור למה נגזרות הזכויות והיזם מקבל את זכויות בברוטו מלוכלך מאוד. זיקות ההנאה הם לא מיטביות- הן מגיעות לאמצע מקטע דרך. אלו זיקות הנאה שמגיעות לכביש/דרך שאי אפשר לחצות אותה. מכיוון שלא עושים מעבר חציה אלא בצמתים, ורישים לא עובדים, וזיקת ההנאה מצומצמת מכפי שהיא היתה. מדוע הפרויקט לא תואם את תא/ 5000 ואת תא/ 5500? למה תב"עות שאישרנו ב-2005 ו-2007 כדי לקיים ודאות תכנונית לא מתקיימות? מדוע מושכים אחורה דברים שאישרנו? גישה לא נכונה בעליל. אם יש תב"ע משנת 2007, יש להתקדם לפיה. בנוגע לשיתוף הציבור- מדוע נאמר שהוא לא היה כפי שצריך ולא נענו השאלות שנשאלו? וראוי לתת תשובות על נושא של הרח"ק וגידול יח"ד ועל העובדה שיש תוספת של בין 10 ל-20% תוספת ליחידות הדיור השכונתיות, ומה המשמעות שלה ומה ההשלכות שלה. איפה נכנס שביל אופניים? איפה ב-5 מ' נכנסת חניה בצד, או האם גורעים חניה? מתוקף מה היא תוכנית בסמכות מקומית? נא להרחיב בנושא זיקות ההנאה.

חיים גורן: חלקה 401 לא מובנת. זה הופך מיעוד דרך לשטח ציבורי. התועלת הציבורית שלנו היא צירוף עוד שטח מתועלת ציבורית לשטח הציבורי? אורלי אראל: לא תועלת ציבורית, הקצאה לשטחי ציבור. חיים גורן: הקצאה לשטחי ציבור היא יכולת לייצר שטח ציבורי בנוי יותר גדול. הילה ירושלמי: בדיוק. יש 700 מ"ר שמצטרפים מתוך השטח הסחיר לשטח הדרך, וכל זה יחד יהיה המגרש הציבורי.

התוכן 507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בהפקדה	מס' החלטה 27/07/2022 0022-222' - 31

חיים גורן: האם הוא דרוש השטח הזה? כי יש תוכנית שמצופפת את הבניה ומשאירה שטח פתוח, מעברים וכד', פה יש ניסיון שהתכנית תהיה כמה שיותר בנוי ויישאר כמה שפחות שטח פתוח. אי אפשר להעמיס יותר שטח בנוי.

ליאור שפירא: למה צריך בסביבה הזו דירות קטנות באחוז גדול (26% מהפרויקט).

אודי כרמלי: בצפון העיר אין רווקים או אנשים בודדים שצריכים דירה קטנה?

ליאור שפירא: 31 מ"ר זו דירה מאוד קטנה.

אודי כרמלי: ממוצע כאן הוא 140 מ"ר, למה לא להוסיף כמה דירות שיתנו פתרון?

הילה ירושלמי: המפגש של שיתוף הציבור נמשך שעות, שבסופן נשארו מעט תושבים. לגבי הצבת הבניין הציבורי- עשינו מאמץ לאפשר מקסימום זכויות למגרש הציבורי, וזאת בגלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה שם, ובכדי שבעתיד תהיה גמישות. לא בטוח שמה שייבנה יהיה בנפח הזה.

אורלי אראל: מגרש חום- לפי תוכנית צ' יבוא לפה לתוכנית עיצוב. כפי שהראנו בתוכניות קודמות, העמדה של המבנים היא לצורך אילוסטרציה בלבד.

אסף הראל: אם מסתכלים על ההדגמה, ומתעלמים מהשטח החום, הגינה קטנה ולא ראוי, והשטח הפתוח הוא קטן מידי. איכות הגינה הפנימית לא מוצלחת. הפרויקט מכסה תכנית גדולה.

אורלי אראל: השטח בין הבניינים הוא שטח פרטי שממנו נגזרות זכויות בניה, וחשבנו שזה יהיה נכון שייגזר ממנו שטח בזיקת הנאה. אבל אם הועדה לא מסכימה, אז נהפוך את השטח ליעוד מגורים ואי אפשר יהיה להיכנס לשם, והכניסה תהיה מהרחוב, ואף אחד לא יבוא בטענות על זיקת הנאה. השטח החום הוא תוצר של הקצאה.

ליאור שפירא: אם נחזיר אותו ליזם, למה זה לא יכול להגדיל את השטח שלנו?

אודי כרמלי: אפשר להוריד את זיקת הנאה. השטח התפעולי שממנו עושים חניה וכד' יישאר שטח של הפרויקט, לא תהיה חלוקה תלת מימדית של השטח.

חיים גורן: השאלה איך רוצים זיקת הנאה?

אודי כרמלי: בכל מקום שאפשר לייצר גישה לציבור אנחנו עושים זאת, אבל אם יש התנגדות נוריד את זה. ליאור שפירא: השטח הזה לא מועיל לציבור.

אודי כרמלי: בכל פעם שנאמרת המילה 'זיקת הנאה' אתם מתנגדים. מי שקובע את המדיניות התכנונית הם נבחרי הציבור, אנחנו רק ממליצים. אם אתם חושבים שלא נדרשות זיקות הנאה, אז נבטל אותן.

הילה ירושלמי: התוכנית תואמת את תא/5000 בכל דבר וענין, נחתם טופס סמכות.

התכנית התקפה אושרה בשנת 2005 ופורסמה ברשומות בשנת 2006. בשנת 2016 אושרה תוכנית המתאר, והיא מאפשרת לנו לצופף. היתרונות של התוכנית: 1. אפשרות להוסיף יח"ד. 2. התכנית מאפשרת מגוון של יח"ד, וזו היתה ההמלצה של היחידה האסטרטגית- לאפשר מגוון שלא קיים בשכונה. בנוגע לזכויות

הבניה: כמו בכל תוכנית- כאשר מחשבים זכויות בניה לפי הרח"ק שמותר בתא/5000, קודם מחליטים על ההקצאה. במקרה הזה לקחו מהשטח הסחיר 700 מ"ר לטובת שטח למבנה הציבור, הוסיפו את השטח בבעלות עירונית, שהוא אותו חלק מחלקת דרך. נשארו עם מה שנשאר מהמגרש הפרטי, וממנו חושב רח"ק 4.

חיים גורן: ורח"ק 4 מאושר בתוכנית תא/5000.

אורלי אראל: שפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית, לכן נגזרות ממנו זכויות בניה.

הראלה אברהם אוזן: לפי המנגנון שרשום בתוכנית המתאר הנוכחית תא/5000, השפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית ולכן הוא חלק מהשטח לגזירת זכויות הבניה. ההצעה לתקן בתא/5500 היא לקבוע מנגנון אחוזי אחר, שיאפשר היקפי בניה גבוהים, והשפ"פ יהפוך להיות שצ"פ. כרגע התוכנית עומדת בהוראות תא/5000.

הילה ירושלמי: בנוגע לשיתוף הציבור: דיברנו עם נציגי השכונה, הפרויקט הזה הוא לא משהו חדש עבורם. לפני שבועיים נערך המפגש לעדכון הציבור, בהתאם להחלטה שהמתווה הוא עדכון של הציבור. ידוע לכל שזהו המתווה, ולא מדובר על תהליך עמוק. התוכן היה מה יעלה לועדה ומה מאפשרת התוכנית. לגבי הנושא של תא/5000 ו-תא/5500 – במגרש זה אין שינוי מוצע בעדכון תכנית המתאר. השינויים ב-תא/5500 בשכונת רביבים הם בדופן של פנחס רוזן. בנושא התנועה: חלק מחו"ד צוות היה שישנו תהליך שצריך להסתיים מול אגף התנועה.

אירינה זילברמן: מדובר בתב"ע. הראנו הסדרי תנועה סביב הפרויקט באופן עקרוני. מדובר בשטח שלא כולל את זכות הדרך, כל מה שקורה בזכות הדרך הוא דינמי. בתוכניות הקודמות הוצג שביל אופניים כאשר היה מתוכנן שביל אופניים לאורך רח' טבנקין. כרגע שביל האופניים ירד מהפרק ומתוכנית העבודה, ולפי כך יהיו עדכונים של תוכנית התנועה.

מיטל להבי: למה אין תוכנית תנועתית? למה אין שביל אופניים?

אודי כרמלי: יש פרק שלם של הוראות תנועה וחניה בדרפט. אנחנו עושים תב"ע לטווח הארוך.

מיטל להבי: אתה לוקח קטע מסביב לטובת הולכי רגל ולטובת רוכבי אופניים. מה רוחב שביל האופניים? הראלה אברהם אוזן: זו זיקת הנאה שמצורפת לתחום הדרך.

אירינה זילברמן: ההרחבה היא של המדרכות.

מיטל להבי: תסבירי לי את חתך הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
222-0022 - 31	דיון בהפקדה

אירינה זילברמן : זיקות ההנאה שמקיפות את 3 הרחובות בפרויקט נועדו לכך שכל אחת מהמדרכות תהיה ברוחב של מינימום של 3 מ'. נושא של שביל אופניים הוא לא חלק מהתוכנית הזו. מיטל להבי : אתם מרחיבים את זיקות ההנאה ומצמידים דירות גן. הילה ירושלמי : אין דירות גן, יש דירות קרקע, לא תותר הצמדת גינות. כל שטח הקרקע הוא גינה משותפת ואין שום אפשרות לבנות גדרות. הראו ברקע התכנית אפשרות של שביל אופניים, אבל בשטח של זכות הדרך לא בזיקת ההנאה, התושבים התנגדו לשביל האופניים, והעיריה עצרה כרגע את בניית שביל האופניים.

אירינה זילברמן : המטרה שלנו היא להראות אפשרות מה הרחוב הזה יכול להכיל, איך החתך החדש שנועד להרחיב את המדרכה, יאפשר בעתיד להוסיף את שביל האופניים אם זה יידרש מיטל להבי : האם יש סימון כחול- לבן ברח' תירוש והזז? אירינה זילברמן : חונים שם בפועל. הילה ירושלמי : אנחנו גורעים את החניות לטובת שטח למבנה ציבור. חיים גורן : יש גמישות לעשות תוכנית מיטבית יותר. אודי כרמלי : אנחנו עושים כאן תב"ע, לא תוכנית עיצוב, ובסה"כ חלוקה חומה לציבור וכתום למגורים. לגבי זיקת ההנאה- קבלנו את הערות שלכם, יש לנו גמישות מקסימלית לייצר מה שאנחנו רוצים. המרחב הציבורי מטופל בצורה מצוינת. ליאור שפירא : משהו התפספס ביידוע הציבור. אורלי אראל : לא התפספס, אלא יש חוסר הסכמה לגבי הצפפה בשטחים בצפון. נציג הועד שאל איפה יש בצפון רח"ק 4, עניתי שבנווה שרת, אז נאמר שזוהי שכונת פשע. ליאור שפירא : הצוות הסביר לך שהתוכנית תואמת תוכנית 5000. אסף הראל : יש אפשרויות להקטין את הבניינים ולהגדיל את תכנית החצר ויהיה פרויקט יותר טוב. בלי קשר לזיקות הנאה, צריך חצר יותר גדולה. אורלי אראל : אנחנו בגובה המקסימלי של תוכנית המתאר ולכן לא יכולים לעלות בקומות, ואנחנו לא חושבים להוריד את מס' יח"ד וזה מה שיקרה אם נעלה בגובה. אודי כרמלי : אנחנו מקבלים כמעט רבע מהשטח לשטח ציבורי.

הצבעה :

בעד : חיים גורן, אלחנן זבולון, וליאור שפירא
נגד : מיטל להבי, אסף הראל

בישיבתה מספר 222-0022 מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 31) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

5. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
6. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
8. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

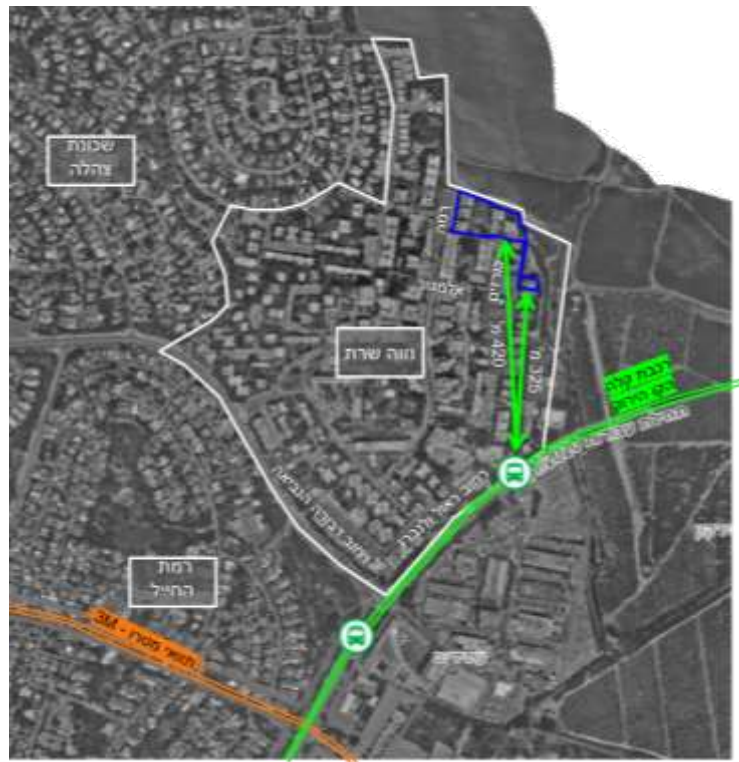
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
32 - 0022-ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת

צפון : פארק הירקון
דרום : רח' אלמגור
מערב : רח' רמה
מזרח : פארק הירקון



כתובות:

רחוב רמה 26, 28, 30
רחוב כורזים 10, 13
רחוב אלמגור 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321		חלק	145, 144, 143, 13	59

שטח התכנית: 27.893 ד'

מתכנן: יסקי-מור-סיון אדריכלים

יזם: SGS ויתניה בע"מ

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/רמה 5159 - רמה כורזים צפון
32 - 0022-222'	דיון בהפקדה

בעלות: ריבוי בעלות

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית מס' מבני מגורים בתחילת שנות ה-70 (לפני כ 50 שנה). בניין H בן 4 ק' מעל קומת עמודים ו5 בנייני H בני 7 ק' מעל קומת עמודים. סה"כ במתחם 166 יח"ד. בין המבנים ישנם שטחים פתוחים ומגרשי חניה עיליים לשימוש הדיירים, ביניהם גם רחוב כורזים שבפועל משמש לחניה.



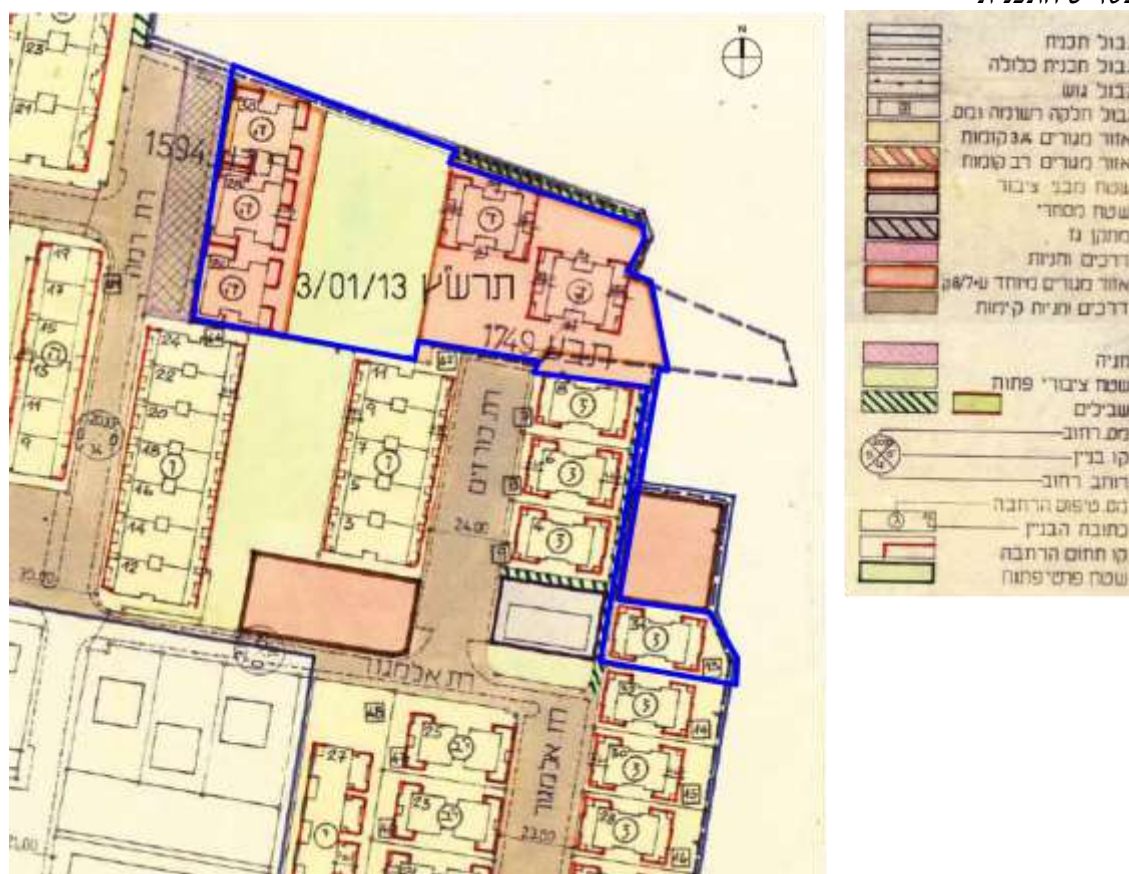
מצב תכנוני קיים:

תב"ע	סוג	נושא (חלקות עליהן חלה התכנית)	תאריך מתן תוקף
תא/ 1 / 01 / 3	מפורטת	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על כל החלקות למעט 145	1.2.1967
תא/ 6 / 01 / 3	מפורטת	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על חלקות 13, 59	10.1.1973
תא/ 738	מתאר מקומית	תיקון לתכנית "לי"	12.7.1973
תא/ 1594	מפורטת	תכנית ל הקמת 3 בניינים בני 7 קומות חלה על חלקה 143	13.3.1975
תא/ 2389	מפורטת	הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין	7.1.1989
תא/ 13 / 01 / 3	מפורטת	נווה שרת - מסדירה רישום מקרקעין בלבד, קביעת אזור מגורים רב קומות חלה על חלקות 143, 144, 145	10.1.1989
תא/ע" 1	מתאר מקומית	מרתפים	18.3.2003
תא/ג" 1	מתאר מקומית	בניה על גגות	20.8.2007
תמ"מ/ 5 / 2	מתאר מחוזית	נחל ירקון	30.10.2007
תא/צ	מתאר מקומית	תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור	18.7.2016

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
32 - - 222-0022	דיון בהפקדה

תא/5000	מתאר מקומית	תוכנית מתאר מקומית לתל-אביב - יפו	22.12.2016
9054	תכנית מדיניות	תכנית מדיניות לנווה שרת	30.4.2014

תכנית בתוקף - תא/2389 תשריט התכנית



מטרת התכנית היא הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין.

תא/5000:



208	נוח שרת	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	בבתי במודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה
208 - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	+	יתולו הוראות מתחם התחדשות לניל, כמצוין בסעיף 5.3.2.
208 - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות		בכפוף לעריכת סטנץ מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תוותר בניה ברח"ק סירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסלול בנספח העיצוב.

ייעוד : אזור מגורים בבניה מרקמית

רח"ק מרבי : 6

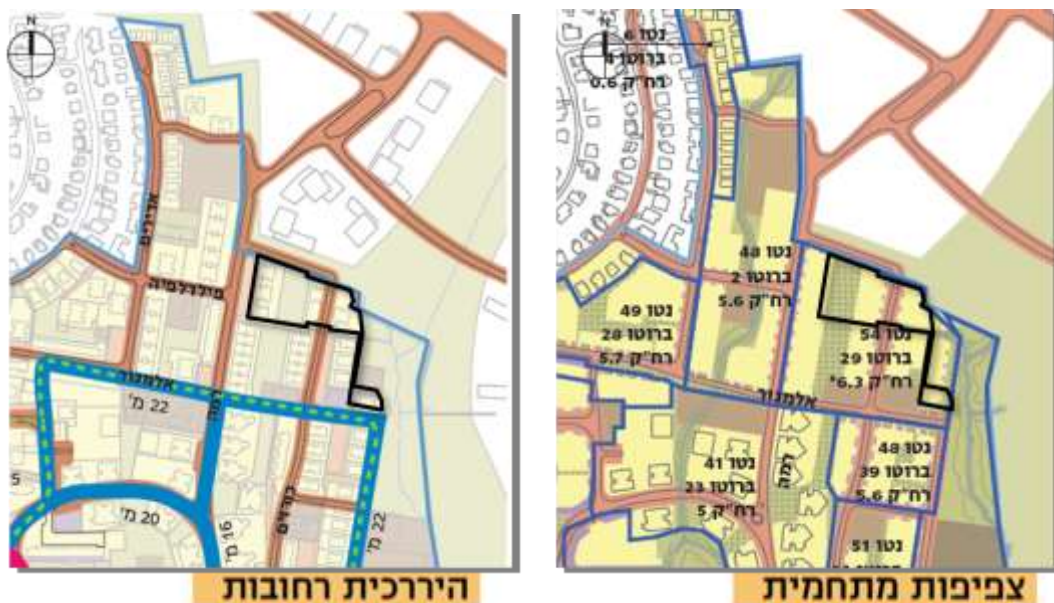
תכנית הבינוי : עד 60% משטח המגרש

מס' קומות : 8 ק' עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליה בשתי מדרגות גובה, כלומר מ 8 ל 25 ק'

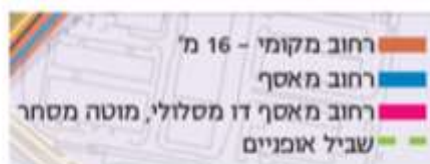
שימושים ראשיים : מגורים

שימושים נוספים : שימוש למשרד בחלק מדירות המגורים או בקומת קרקע, מסחר 1

תכנית מדיניות לנוח שרת 9054



יבר 2007



יחס המרה מוצע כ- 2.5
צפיפות ברוטו ממוצעת 19 יח"ד לדונם
צפיפות נטו ממוצעת 35 יח"ד לדונם
רח"ק ממוצע 5
רח"ק מקסימאלי 6

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
32 - 0022-22ב'	דיון בהפקדה

תכנית המדיניות מגדירה את תחום התכנית כמתחם אחד להתחדשות עירונית. רחוב אלמגור יפותח כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ' בשילוב שביל אופניים. לאורך הרחוב התכנית מגדירה קומת קרקע מסחרית מלוות רחוב. בהתאם להבחנות התכנית, השכונה (והמתחם בפרט) צמודים למוקדי טבע עירוניים רבים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. לעומת זאת, התכנית מדגישה את המחסור בשטחים איכותיים למבני ציבור.

ייעודי קרקע קיימים וזכויות בניה:



יחיד	שטח פרטי	אחוז	יח"ד	מגורים
84	6,343	75.0%	143	מגורים
64			145	
18			13	
	2,111	25.0%	144	שצ"פ
			59	שביל
166			30	סה"כ
	8,454	100.0%		

כתובת	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	יעוד	זכויות לפי תכנית	מס' יח"ד	מס' קומות/גובה
רמה 26, 28, 30	143	2,234	מגורים מיוחד	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	84	ק.עמודי ס+7 ק'
כורזים 10, 13	145	3,412	מגורים מיוחד	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	64	ק.עמודי ס+7 ק'
אלמגור 7	13	697	אזור מגורים 3/4 קומות	שטח יח"ד: 86 מ"ר לאחר הרחבה, 48 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	18	ק.עמודי ס+4 ק'

מצב תכנוני מוצע:

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
32 - 0022-ב'	דיון בהפקדה

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ע"י הריסת 6 בנינים ובמקומם הקמת 3 מגדלים בני 30 ק'.
- הקצאת מגרש לשטח לבנייני ציבור בדרום המתחם, בצמוד לשטח ביעוד ציבורי קיים.
- הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים באופן שיוצר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במערב לנחל הפרדסים במזרח.



יעוד	שטח	אחוז	
מגורים ד	6,081	75.37%	יח"ד מוצע יח"ד 432
פרטי פתוח	262		
מבנים ומוסדות ציבור	695	24.63%	
שטחים פתוחים	1,378		
סה"כ	8,416	100.00%	



3 מגדלים

30 קומות במגדל : ק + 28 + טכני

144 יח"ד במגדל, סה"כ 432

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	1185	36%	500	1,400			4.5%	1,400	ציבורי*
42.5%	27,000	42%	12,500	30,000			95.5%	30,000	מגורים
			32,868	31,400			100%	31,400	סה"כ

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 432

צפיפות: 68 יח"ד/ד' (מתוך שטחים ביעוד מגורים ושפ"פ)
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: כ 75 מ"ר

חלוקת יח"ד מפורטת:				חלוקת יח"ד:
אחוז מסה"כ	כמות	שטח דירה		מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 105 מספר יח"ד ששטחן 45-89 מ"ר: 234 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 60 יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 33
24%	105	40	2 חד'	
54%	234	83,63	3 חד'	
10%	30	90	4 חד'	
15%	63	117-125	5 חד'	

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
0022-222' - 32	דיון בהפקדה

מספר קומות : 30 ק'

גובה : 139 מ'

תכסית : 60%

קווי בניין : משתנים

עיצוב ועקרונות תכנון : שלושת המגדלים, בני 30 ק', מוקמו לאורך הדופן לפארק בצד הצפוני (לצמצום הצללה).

תחבורה, תנועה, תשתיות :

התייחסות לסביבה :

- השטחים הפתוחים נערכו כך שתתאפשר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במזרח לפארק הפרדסים במערב.
- העמדת המבנים נעשתה מתוך התחשבות בעצים לשימור הקיימים במתחם.
- קו בנין המזרחי נקבע במרחק של 50 מ' מערוץ הנחל הסמוך.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו').

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	-	670%
מ"ר		42,500
זכויות בניה לקומה	-	
מ"ר		משתנה
גובה	ק"ק+7, ק"ק+4	30
מטר		עד 139 מ'
תכסית		60%
מקומות חניה	-	346 חניות רכב פרטי עבור מגורים + 6 חניות נכים 43 חניות אופנועים 432 חניות עבור אופניים

זמן ביצוע :

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית לתו"ב, ללא תיאום עם אגף תכנון העיר. דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית והפרטים המופיעים בו לא נבדקו על ידי מח' תכנון צפון.

התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000, או את מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת. התכנית אינה תואמת את תא/4526 (פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית להתחדשות שכונת נווה שרת בהתאם למתחמי התכנון שנקבעו במסמך מדיניות להתחדשות נווה שרת) ואת תפיסות התכנון של אגף תכנון העיר. להלן עיקרי הנושאים הנמצאים בסתירה לתכניות אלו :

מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת (2014) וכן תכנית המתאר העירונית תא/5000 הגדירו את שכונת נווה שרת להתחדשות עירונית. בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים וחלק ניכר מהמבנים מיועדים להתחדשות מסוג פינוי בינוי. עקב עליית מחירי הקרקע התפיסה התכנונית השתנתה ומתקיימת בחינה האם המבנים הקיימים בשכונה יתחדשו במתווה של הריסה ובניה מחדש, או במסגרת

התוכן	מס' החלטה
507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון	27/07/2022
דיון בהפקדה	32 - 0022-222

המודל המשולב. בחינה זו מקבלת משנה תוקף במבנים שהריסתם מהווה מעמסה על השכונה במקום תועלת. לפנינו מקרה בוחן לתכנית הכוללת מבנים גבוהים ויח"ד גדולות ומעמסתם על מרחב התכנון בעת התחדשות עירונית במודל של הריסה ובניה מחדש.

מרחב "רמה-כורזים" (כפי שהוגדר במדיניות השכונה) כולל מגוון טיפוסים בינוי: חלקם במצב פיזי תחזוקתי ירוד ויח"ד קטנות וצפופות (אינם כלולים בתכנית זו) וחלקם במצב פיזי תחזוקתי בינוני, כוללים מעלית, מקלט, חניה ומאפיינים של יח"ד גדולות (כלולים בתכנית זו). הבניינים ברחובות רמה וכורזים נבנו בשנות ה-70, בני 8-9 קומות, שטח דירה ממוצע 85-89 מ"ר. תכנית הרחבה מאפשרת תוספת של 30-34 מ"ר ליח"ד, חלק מיח"ד הורחבו ל-100 מ"ר. קיימים מעלית, מקלט וחניה בתחום המגרש. יח"ד אלו יכולות לעבור שיפוץ/חיזוק/עיבוי/מיגון ואין הכרח בהריסתם. ישנה חשיבות בשמירה על הבינוי, כיוון שהוא מייצר תועלת עירונית- שיפוץ דירות קיימות, מחירי דור סבירים ושימוש במבנים ראויים לעוד שנים רבות. המתווה המשולב, שהוכח כדאי בהיבט תכנוני וכלכלי מאפשר לשמור על היצע דור בר-השגה, תוך מיתון הדרת אוכלוסייה ותיקה. התועלת מהריסה ובניה מחדש נמוכה ביחס להעמסה שלהם על התכנית בהיבטי ציפוף, זכויות, שטחי ציבור ושמירה על צביון השכונה.

במרחב רמה-כורזים פעלו ופועלים יזמים רבים שהציעו תמורות גבוהות מאד לדיירים (40 מ"ר ויותר), שאינן עולות בקנה מידה אחד עם מדיניות הועדה המקומית, המחשבת את סל הזכויות לתכנית לפי עד 12 מ"ר תוספת ליח"ד קיימת. הריסת יח"ד גדולות אלו מביאה לתוצאה התכנונית הבאה:

- א. **חריגה מתא/5000 - רח"ק 6.7 (רח"ק מירבי 6)**
- ב. **סתירה למסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054** שאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014 עיקרי: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים. המסמך קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על התחדשות המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים לפי תנאים וצרכים "בזמן אמת".

• המדיניות הגדירה **מתחמי תכנון**, על בסיס רשת רחובות מוצעת הכוללת שילוב דרכים קיימות וטופוגרפיה קיימת במטרה להגיע להריסה מינימלית והתחדשות הקיים. המדיניות מאפשרת עריכת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה על בסיס מתחמי תכנון אלו. המדיניות הגדירה את שטח תכנית רמה-כורזים (עד לרחוב אלמגור) כמרחב אחד להתחדשות עירונית. התכנית כוללת מרחב מצומצם שאיננו כולל את מרחב רמה-כורזים כולו.



- מוצעת **צפיפות גבוהה**, הכוללת עומס לא מידתי של יחידות דיור: 68 יח"ד לדונם נטו, 15.5 ברוטו (לפי המדיניות 54 נטו, ברוטו 29)
- התכנית מציעה **מכפיל יח"ד- 3**. לפי המדיניות- במימוש מקסימלי בכל השכונה ע"פ מכפיל של 2.5. מכפיל זה ייבדק מחדש בהכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם. כיום מקודמות תכניות התחדשות בשכונה במכפיל 2.5
- **מענה לצורכי ציבור**- המדיניות הציעה הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה, התחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית. התכנית המצומצמת איננה מוסיפה שטחים ציבוריים ולמעשה לא נותנת מענה לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד כנדרש. התכנית מציעה מחד צפיפות גבוהה ומאידך גיסא כוללת הגדלה של השטחים הציבוריים ב-73 מ"ר בלבד (לעומת המצב המאושר). התכנית תקשה על מתן שירותים ציבוריים ראויים לכלל מרחב רמה-כורזים ובעיקר לבניינים הטוריים בהם קיימות דירות קטנות מאוד, שיש צורך בהריסה ובניה מחדש שלהן. לפי המדיניות מרחב זה צמוד למוקדי

התוכן	מס' החלטה
507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-222' - 32

טבע עירוניים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. ישנה חשיבות ביצירת שטחים איכותיים למבני ציבור. התכנית מציעה שב"צ בתחום איסור בניה לפי תמ"מ 5/2 וכן בקרבה לקו מתח עליון- כך שלא ניתן יהיה לעשות שימוש מיטבי בשטח זה. לפי הפרוגרמה השכונתית שנעשתה עבור השכונה- תכנית חדשה למרחב רמה כורזים תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת.

• המדיניות כוללת הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה. התכנית המוצעת איננה כוללת את הרחבת **רחוב אלמגור**, פיתוח או שיפור מערך הדרכים השכונתי. המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב בעירוב שימושים לאורך הרחובות/המוקדים ככלי ליצירת מרחב ציבורי נגיש ופעיל. רחוב אלמגור הינו חלק משלד ציבורי הכרחי להתחדשות יתר השכונה. הוא הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברחוב 22 מ' ושביל אופניים לאורכו.

• המדיניות זיהתה **ריבוי מגרשי חניה** (5% משטח השכונה) במפרצים ללא מוצא היוצרים עומס פיזי וויזואלי, של הרכב על המרחב הציבורי. רשת המעברים הירוקים בשכונה נקטעת ע"י מגרשי חניה שמוותירים מדרכה צרה ומפריעים לרצף הירוק. התכנית המוצעת איננה מציעה פתרון/צמצום של רחוב רמה (רוחבו מעל 33 מ') המשמש כמגרש חניה ענק, זאת על אף הוספת חניונים בתת קרקע.

• המדיניות הדגישה את החשיבות בחיזוק רצף השטחים הירוקים. התכנית מציעה **הפיכה של שטח פתוח קיים לסחיר** ובכך לא יתאפשר חיזוק הרצף הירוק הקיים ו/או שמירה על עצים בוגרים רבים.

• המדיניות הציעה מרקם עירוני חדש המאופיין **בשילוב בין בניה נמוכה מלוות רחוב**, לבין בניה גבוהה מלווה מרחב ציבורי רציף. התכנית מציעה בניה של מגדלים בלבד, ללא שילוב בין בניה גבוהה לבין בניה מרקמית.

• המדיניות קבעה כי כ-50% מקומות הקרקע במבני מגורים בשכונה תהיה מיועדת **לתעסוקה זעירה** (משרדים ושירותים אישיים). התכנית איננה מציעה שימוש נוסף בקומת הקרקע למעט שימוש למגורים.

• המדיניות עסקה בתוספת מגוון יח"ד, **פתרונות דיור אטרקטיביים לתושבים הוותיקים**, תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים וע"י חיזוק ושמירה על חיי הקהילה. התכנית מציעה בינוי שכולל רק מגדלים בעלי עלויות תחזוקה גבוהות ובמספר גבוה של יח"ד בקומה, מה שעלול לפגוע באיכות החיים לאורך זמן. כמו כן בינוי זה עלול להדיר שוכרים לאור התייקרות שכ"ד, ולהקשות על בעלי דירות – כיוון שההוצאות על התחזוקה והניהול צפויות להתייקר. הריסת **כלל** המבנים במרחב, גם אלו שיכולים לשמש, לאחר שיפוצם וחיזוקם, למגורים שנים רבות נוספות. התכנון המוצג יקשה על תושבים להישאר בשכונה ויכלה יחידות דיור קיימות גדולות שעלות בנייתן מחדש אינה מצדיקה את המעמסה הציבורית.

ג. **סתירה לתא/4526- פרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה (לחלק הצפוני של שכונת נווה שרת)** - לאחר אישור המדיניות אישרה הועדה בישיבתה מתאריך 15.7.2015 פרסום הסעיפים לכל החלקות עליהן קודמו תכניות, עם הגבלות לעניין היתרים העלולים לפגוע במימוש עקרונות התחדשות השכונה. הפרסום נערך למשך 3 שנים והוארך פעם נוספת בישיבת הועדה מתאריך 26.6.2019 למשך 3 שנים נוספות. נוסח הסעיפים לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, **כפי שבתוקף עד לתאריך 23.1.2023**:

הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית ביום ה-30.4.2014.

- התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את הוודאות התכנונית.
- הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים.
- הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות לשכונה ומערך התנועה בה.
- הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לענות על צרכי תוספת האוכלוסייה.
- תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה.
- הפיתוח יהיה ע"פ הוראות תמ"מ 2/5.

ד. מכפיל שטחים (זכויות בניה)-4.7 (לפי נתוני ארנונה+היתרים השטח הקיים הינו כ- 13,712 מ"ר), מכפיל נהוג בשכונה- 3

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
0022-222' - 32	דיון בהפקדה

ה. התכנית מציעה שטח ממוצע ליח"ד - 81 מ"ר פלדלת ולא 75 מ"ר כפי שנכתב בדריפט. בתחום המוצע, שטח ממוצע ליח"ד קיימת הוא 82.5 מ"ר.

עד כה לא הוצגו ההסכמות הנדרשות כחוק לקידום תכנית התחדשות עירונית של המרחב כולו. ראוי לקדם תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במסמך המדיניות. על כן, הוחלט לקדם במרחב רמה כורזים תכנית התחדשות עירונית ביוזמה עירונית. תכנית זו תשקף את מדיניות ההתחדשות של הועדה המקומית ותתייחס למסקנות והמלצות הנספח החברתי. להלן המתווה המוצע לתכנית:

- התחדשות המאפשרת גמישות ומגבירה את הוודאות התכנונית. כולל חלוקה לתת מתחמים ומימוש בשלבים.
- ודאות עבור בעלי הנכסים לגבי הזכויות החלות על הקרקע. על בסיס התכנית יוכל כל תת מתחם לבחור יזם כרצונו. היתרון- קידום התכנית בטווח קצר - בינוני
- התכנית תבחן שילוב שני מודלים להתחדשות: הריסה ובניה מחדש, לצד מודל משולב הכולל עיבוי, שיפוץ, מיגון, הרחבה וחיזוק. בשל מעמסה מול תועלת שכונתית.
- המתווה המשולב יביא לעתודה של דיור מוזל בשכונה. בנוסף, תבחן היתכנות לשמירה על יח"ד קטנות וכן מקבצים לשכירות ארוכת טווח.
- התכנית תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת
- מענה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור המתוכננות במרחב רמה כורזים ובשכונה
- הרחבת רחוב משמעותי בשכונה - רחוב אלמגור - שהינו חלק משמעותי מהשלד התחבורתי בשכונה שעוברת הליכי התחדשות. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים. תכנון רחובות בשימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה
- למרחב רמה כורזים נערך לאחרונה נספח חברתי, בעבור עיריית תל אביב יפו. הנספח הציג את מאפייני המרחב, עמדות הדיירים כלפי ההתחדשות וסל המלצות תכנוניות וחברתיות. בתכנית יוטמעו רוב המלצות הנספח החברתי, וביניהם: קביעת מספר משמעותי של יח"ד קטנות, חלקן להשכרה ארוכת טווח. קרן תחזוקה, הונית או נכסית (בהתאם למתאפשר בחוק).
- המרחב מאופיין בקונפליקטים בעצימות גבוהה ובמאפייני אוכלוסייה שדורשת סיוע וליווי. על מנת לקדם תהליכי התחדשות עירונית יש צורך בפעולות לבניית אמון והידברות, בצמצום פערי ידע ומידע, ביצירת שקיפות תכנונית למניעת דיסאינפורמציה ובניית הסכמות. התכנית תלווה ע"י יועץ חברתי מטעם העירייה, לכל אורך שלבי התכנית ועד לאכלוס. תכנית העבודה תכלול: ארגון וליווי הדיירים לנציגויות מוסכמות, העברת והנגשת ידע, בניית מנגנוני ניהול והידברות והגברת מעורבות בעלי העניין. בתקופה הקרובה יערכו מספר מפגשים עם התושבים להצגת מתווה ראשוני לתכנית ההתחדשות העירונית וכן להצגת הנספח החברתי. מטרת המפגשים לייצר מעטפת משותפת שתסייע לדיירים לקדם את התהליך, לקיים שיח ישיר לטובת קבלת מידע, זכויות, הסבר על סטטוס התכנון, מתן אפשרות לשאול שאלות ולטובת גיבוש נציגות.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבוקש לחזור לתיאום מול אגף תכנון העיר בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים: פרוגרמת צרכי ציבור, תיאומי נכסים ובניית תשריט ע"ג מדידה אנליטית מעודכנת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל: התוכנית לא תואמת תא/5000 ולא תואמת מסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית ולפיו מקדמים תוכניות בסמכות הוועדה המקומית. היות והיזם קיבל מהצוות ומהנדס העיר חו"ד שלילית לקידום תוכנית אנחנו לא הבאנו את התכנית לדיון, אך החוק מאפשר ליזם להגיש תוכנית לוועדה המחוזית וכך עשה.

התוכן	מס' החלטה
507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-222' - 32

תמי ג'וסטו : הוגשה תוכנית למחוז שלעמדת הצוות המקצועי סותרת תא/ 5000 וסותרת את מסמך

מדיניות נווה שרת ואיננה בהתאמה לסעיפי 77-78 שפורסמו לשכונה.

חזי ברקוביץ : מציג את התוכנית.

אלדר אדטו עו"ד : מייצג את הדיירים, יש לנו למעלה מ-90% הסכמות של בעלי הדירות. אנחנו עושים את כל מה שנדרש. העירייה קיימה סקר חברתי כדי לבחון אם יש הסכמה ורצון של בעלי הדירות. בעיני זה תמוה. הסקר החברתי לא קיים החברה שערכה את הסקר פשטה את הרגל. ביקשנו לראות את הסקר ולא הגיע אלינו ולא הוצג כמוצר סופי. התוכנית מקודמת ע"י הבעלים.

תמי ג'וסטו : התוכנית חורגת מתוכנית המתאר תא/5000, מסמך המדיניות של השכונה וסעיפים לפי חוק תכנון הבניה של 77-78 ואת עקרונות אגף תכנון העיר. השכונה מכפילה את עצמה ביח"ד וערך הקרקע עלה כך שאנחנו שוקלים היטב באילו תוכניות לאפשר הריסה ובניה מחדש. צריכה להיות הצדקה ברורה תכנונית וציבורית מהן התוכניות לפינוי בינוי. כאן יש סוגיה של יח"ד גדולות, מבנים בני מעל 8 קומות, חלק מיח"ד בשטח 110 מ"ר. כשמדובר על הריסה ובניה מחדש, מכפיל זכויות בניה הוא באזור 3.5-3 כך שאי אפשר להבין/להצדיק פעולה כזו. אנחנו סבורים שיש פה בנינים שישנה אפשרות לשפץ אותם, לאפשר עיבוי-הרחבה וחזיקה ולא הריסה. זאת מתוך מחשבה על מחירי דירור סבירים בשכונה. מדובר במבנים שיוכלו לשמש מגורים לעוד הרבה שנים. באם תתבצע הריסה ובניה מחדש תהיה כאן העמסה על השכונה שתעלה את ערך הקרקע ואת מחיר הדירות. הרח"ק המרבי הוא 6 והוא בכפוף למסמך מדיניות של השכונה. תא/5000 מפנה אליו בטבלה 5, כלומר עקרונות מסמך המדיניות מחייבות וגם בעניין מדרגות הגובה תא/5000 מפנה למסמך המדיניות ומכאן החשיבות למסמך המדיניות - הוא מסמך הכרחי, בטרם מאשרים רח"ק מירבי 6 301 קומות. מסמך המדיניות הציג את השכונה כמרכזית ברובע, עם עירוב שימושים, תוך התחדשות בחלוקה לפי מתחמים, הקצאה של שטחי ציבור וכמובן שיפור השלד השכונתי והתנועתי. רח' אלמגור הרחבתו ופריצתו הוא אחד הנושאים העיקריים במדיניות, תוך עירוב שימושים בקומות הקרקע. המדיניות הגדירה מתחמים. לגבי רמה כורזים היא הגדירה מרחב גדול מזה המוצג היום שכולל בניינים במצב תחזוקתי ירוד. התכנית שהוצגה כוללת צפיפות גבוהה, עומס לא מידתי של 68 יח"ד לדונם נטו, 15.5 יח"ד לדונם ברוטו. לפי המדיניות כתוב 54 291. המענה לצורכי ציבור לא מספק. מצד אחד צפיפות מאד גבוהה ומצד שני הגדלת שטחי ציבור 73 מ"ר בלבד. הציפייה העירונית היא לקבל בתכנית של מרחב רמה-כורזים שטח עבור ביי"ס יסודי נוסף בשכונה, זה צורך מדי שאיננו מקבל מענה בתוכנית זו. השטח החום שהתוכנית מקצה הוא בתחום תמ"מ 5/2 ובקרבה לקו מתח עליון, קשה לחשוב אילו שימושים ניתן למקם במקום כזה. רחוב אלמגור לפי המדיניות הינו רח' עירוני ברוחב 22 מ', בעירוב שימושים - כל זה לא מוצג בתוכנית. המדיניות איתרה המון מפרצי חניה קיימים שפוגעים ברצף המרחב הציבורי והולכי הרגל. למרות שהתכנית נושקת לרח' רמה היא לא מקטינה את זכות הדרך ונשאר מפרץ חניה ענקי ברוחב 33 מ"ר, זאת למרות שהתכנית מקצה חניה בתת הקרקע. התוכנית המוצעת לא שומרת על השטחים הפתוחים הקיימים. קיים כיום בשטח התכנית שצ"פ נרחב, התכנית מציעה שיהפוך לשטח סחיר ללא שמירה עליו. אין שילוב בין בניה מרקמית לבין מגדלים הכל הופך לבניה גבוהה. בניה מרקמית ושיפור המבנים הקיימים חשובים כדי לאפשר שמירה על האוכלוסייה הוותיקה בשכונה. מובן כי התוכנית חורגת את עקרונות מסמך המדיניות. הרח"ק הוא לא משהו שנותנים, אלא מותנה בשמירה על עקרונות אלו.

קובי יסקי : 2015 יש תוכנית מוסכמת ונתנו מגרש ציבורי.

(מישהו מדבר לא שומעים)

אביגדור פרויד : אני כיום רוצה פינוי בינוי כמו שנתתם לתוכנית אחרת. בכיסא השני אומר מינהל הנדסה אני לא רוצה פינוי בינוי אני רוצה עיבוי. ההבדל הוא כמות גדולה של דירות. אם אני הייתי בועדה מחוזית וצריך היה לשקול תוספת עשרות דירות נוספות שהבעיה שלדירות ידוע מאשר

אם שומעים מהיום ומשנה את עמדתו האם זה לא משהו שתרצו לשנות את עמדתנו. האינטרס להגיד לא אסף הראל : היום סיפר לנו שהלך למחוזית כי הפערים קטנים. אני אומר שהפערים הם לא קטנים אם אתה הולך למחוז, זה דבר דרמטי. אני אומר ליזם תלך בדרך המלך ואל תיצור תקדים. מכיוון שהדבר המשמעותי זו הבטחה שלטונית ולא דבר תכנוני. אנשי המקצוע מציגים עניינים תכנוניים.

ליאור שפירא : אם היום אנחנו לא מקבלים החלטה האם זה לרעתנו של היום

עדיף ליזם שלא תקבל החלטה כי אתה משדר לועדה המחוזית שאתה לא בטוח בהחלטה

ליאור שפירא : אם הוא לא מושך את התוכנית הועדה המחוזית מביאה את התוכנית לדיון

אורלי אראל : הקו הכחול סותר את מסמך המדיניות של הועדה

ליאור שפירא : האם לכם זה משנה אם לא תתקבל החלטה? הוא שינה את הגישה

אודי כרמלי : הבקשה הובאה פעמיים לפרום מהנדס העיר ונמשכה על ידו. יש כאן מחלוקת עקרונית

מהותית על כמה עוד יח"ד נווה שרת יכולה לקבל. האם יח"ד במבנים שנבנו בשנות ה-70, דירות של 100

מ"ר צריכות להיחרס ולהיבנות מחדש? כשדנו היום בתכנית אלמגור העלתם לדיון בדיקת את השאלות

האלו - עד כמה השכונה יכולה לספוג בעליה ברח"ק, זכויות ויח"ד. יש מתווה שהוצע ליזם והם לא רוצים

לקדם כי זה לא מה שהובטח לדיירים והם לא מוכנים לשמוע להעביר זכויות למקומות אחרים. התכנית

לא תואמת את מדיניות הועדה היום.

התוכן	מס' החלטה
507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-222' - 32

קובי יסקי: מ-2015 אנחנו עם תוכנית מוסכמת עם הצוות ואנחנו מתואמים תא 5000 ומתואמים עם כל מחלקות העיריה עבור המתחם כולו. לפני שנה היה שינוי בניגוד לתוכנית המדיניות הוחלט שבמתחם הצפוני יהיה חיזוק בלבד, זה השינוי הגדול כי ללא זה היינו עם תוכנית מוסכמת. זהו שינוי כאשר 8 שנים אתה עובד עם תוכנית מוסכמת להריסה של המבנים בני 8 קומות ובניה מחדש במכפיל של 2.5 ופתאום משנים לך.

ליאור שפירא: רק נושא של העיבוי הוא זה שיתן את האור הירוק.

קובי יסקי: כן רק זה.

תמי ג'וסטו: זה ענין עקרוני מאד. כשדובר בעבר על קו כחול גדול בהתאם למתחם רמה-כורזים במדיניות, לא היה ליזם בעל קרקע. לא היו הסכמות מכלל הבעלים.

קובי יסקי: אנחנו נמצאים בקצה העיר למה להשאיר את החתיכה הזו לא מטופלת וברגע שהיא לא מטופלת אתם לא יכולים לעשות את המתחם הדרומי.

תמי ג'וסטו: במודל משולב הכולל גם עיבוי מדובר בתוספת עשרות בודדות של יח"ד ומצאנו שהתוכנית כלכלית. לכן אין הצדקה להריסה

קובי יסקי: הבדיקה הכלכלית מצאה שהמודל המשולב לא כלכלי

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני ממליץ להיפגש עם הצוות ולדחות את ההחלטה לעוד שבועיים.

אודי כרמלי: בכל מקרה התוכנית הזו של 30 קומות על נחל פרדסים ירצו לקדם ולשנות שיגישו.

אסף הראל: זה הליך עקום

אביגדור פרויד: כיום אני רוצה פינוי בינוי אמיתי, כמו שאישרתם ברח' אלמגור. ברח"ק 6 ל-3 מגדלים של

30 קומות. בכסא השני מינהל הנדסה אומר שהוא רוצה עיבוי וההבדל הוא בכמות גדולה של דירות. אם

אני הייתי בועדה מחוזית הייתי שוקל תוספת עשרות דירות נוספות או מאות דירות. זאת לעומת ויכוח

לגבי התחדשות בעיבוי או בפינוי בינוי

אורלי אראל: אבל התכנית לא מקצה שטחים ציבוריים והועדה המחוזית לא תקדם תוכנית בלי שטחים

ציבוריים

ליאור שפירא: אגף הכנסות מבניה ופיתוח אמר שהם ריווחים גם במודל משולב הכולל עיבוי

אביגדור פרויד: רטשילד פינת מרח' זה יהיה מבנה לשימור מפואר בצד של יהודה הלוי מבנה חדש של 15

שנים והוא קיבל פרס ועומד להיחרס על מנת להקים מגדל של 40 קומות. הייתם צריכים לשקול פינוי בינוי

גם שם. הויכוח הוא מהותי. אתה רוצה כמו בתכנית אלמגור. באלמגור אישרנו 3 בניינים ואחד גבוה.

אביגדור פרויד: המייצג של רמה כורזין אמר שאני קיצוני בכל העיר זה בסדר שיש מגדלים

אודי כרמלי: זה משהו עקרוני מהותי

אסף הראל: נגיד והגעתם להסכמה הם הצטרפו למשוך את התוכנית מהמחוז

אורלי אראל: בהתחלה הם הגיעו עם קו כחול מאוד גדול בהתאם למדיניות לנווה שרת ולא היה מספיק

בעלי ענין בקרקע והם היו צריכים שהועדה תכנס כמגיש אבל התוכנית לא תאמה לתוכנית המתאר

והקצאה לשטחי ציבור ואי אפשר לתת את מה שאתם דורשים. הם צמצמו את הקו הכחול בלי הקצאה

לשטחי צבור.

תמי ג'וסטו: מדובר בהריסה לא מידתית וציפוף מטורף. הערך איננו תוספת יח"ד

ליאור שפירא: אם נאפשר את ההריסה אז מרגע זה אנחנו שולטים על עוצמות הבניה

תמי ג'וסטו: אבל זה הולך ביחד עם גודל דירות קיימות של 100 מ"ר, תוסיף לכל יח"ד 12 מ"ר, תוספת

שטחי שירות... כל הנתונים הללו מובילים להיקפים גדולים מאד וללא שטחי ציבור. הריסה תביא שוב

לעליית מחירים ואנשים שגרים שם היום לא יוכלו לגור בעתיד.

אודי כרמלי: דיון פנימי בעוד שבועיים

ליאור שפירא: נדחה לעוד שבועיים

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 32) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4205/תא 507-0492041 - מתחם הר ציון- חזנוביץ
33 - 222-0022	התייחסות להפקדת התכנית לוועדה המחוזית

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא תיאום עם אגף התכנון. דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית, והפרטים המופיעים בו לא נבדק על ידי מח' תכנון יפו ודרום.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רח' חזנוביץ', רח' הקונגרס, דרך שלמה ושדרות הר ציון

כתובת: שדרות הר ציון 34-44, מרחוב הקונגרס 28 עד לדרך שלמה 119, רחוב חזנוביץ 3-1, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6975	מוסדר	חלק	86-88, 38-40, 99, 101-102	8

שטח התכנית: 4.868 דונם

מתכנן: בלומנטל דרסלר אדריכלים

יזם: דוראן שיבת ציון בע"מ

בעלות: דוראן שיבת ציון בע"מ ואחרים. מגרשי הבניה בבעלות פרטית של בעלי קרקע שונים. דרכים קיימות ומאושרות בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 6 מבני מגורים על שדרות הר ציון בגובה 3 קומות בין רחוב הקונגרס לדרך שלמה, ומבנה נוסף בפינת הקונגרס וחזנוביץ'. ברחוב חזנוביץ' 3 - מגרש ריק. סה"כ קיימות 71 יח"ד.

מדיניות קיימת: מדיניות שד' הר-ציון, מדיניות השימור העירונית, תכנית אב מתחם התחנות, תכנית המתאר (תא/5000), ותכנית הבאיירות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תמ"א/23, תמ"א/38, תא/5000, תא/4715, תא/3440, תא/ג/1, תא/מ, תא/ע/1, תא/1127, תא/1375, תא/475

וועדה מקומית לתו"ב	תא/4205 – התחדשות עירונית הר ציון חזנוביץ' 507-0492041

יעודים קיימים :
מגורים ב', ג' ומסחר (פרטי) שצ"פ, דרך (הפקעות וציבורי)

שטח התכנון : 4,868 מ"ר כולל :

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.42	701.74	דרך מאושרת
20.37	991.61	מגורים ב'
48.86	2,378.5	מגורים ג' 1
10.10	491.5	מסחר
6.26	304.63	שטח ציבורי פתוח
100	4,867.98	סה"כ

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

נתונים	מצב קיים
סה"כ זכויות בניה	אחוזים 66%, 90%, 124% בתוספת שטחי שרות ותמ"א 38
	מ"ר שטח עיקרי 5178 מ"ר כולל תוספת על פי תמא 3\38 - 9224 מ"ר
יחיד	בתב"ע 85
	כולל תמ"א 38 131
גובה	קומות 3/4 ק' (כולל ק.ק.)

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

התחדשות עירונית על ידי הריסת מבני מגורים קיימים והקמת 4 מבני מגורים חדשים מעל שטחי מסחר (קומת קרקע מסחרית גבוהה לאורך שדי הר ציון), קומת משרדים, שטח ציבורי מבונה, ותוך הרחבת המעבר הציבורי וזיקת ההנאה לציבור, המקשר בין שדרות הר ציון ורחוב חזנוביץ' ועובר לאורך הביארה הקיימת ברח' חזנוביץ' 9 (מיועדת לשימור ע"י צדדים שלישיים - בעלי הביארה).

פירוט יעדים/שימושים :

1. הוראות לפינוי בתי מגורים ומסחר ישנים ובניה חדשה למגורים מעל ארקדה וחזית מסחרית גבוהה, וקומת משרדים לאורך שדרות הר ציון.

2. יצירת מערך שבילים וגינון תוך שינוי יעוד מדרך לשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר לציבור בסמיכות לבית הבאר הקיים בחזנוביץ' 9.
3. בניית 259 יח"ד בגדלים מגוונים ב- 2 מתחמים הכוללים מבני מגורים בגובה 13-15 קומות כולל קומות עליונות בנסיגה.
4. הקצאת שטחי ציבור מבוניים בבניינים המתוכננים בקומות קרקע וקומה א'.
5. הקצאת מעבר ציבורי ושינוי יעוד בקצה הביארה הבולט לחלקה 38 ליעוד ציבורי שיירשם על שם הרשות המקומית
6. הסדרת חניה ב-5 קומות חניה תת קרקעיות.

זכויות בניה: (*)

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
424.56	13900	63.57	10680	16800			513.13	16800	מגורים ד' כולל כל השימושים מגורים ד', מסחר, תעסוקה ומבני ציבור	

(*) הערה: שטחי המקור למגורים כוללים את חלקה 38 שברובה הופכת לשפ"פ לפי תכנית זו, כך שיש לראות את נתוני ואחוזי הבניה בהתאם.
1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

מסחר:	1220 מ"ר ברוטו
תעסוקה:	1230 מ"ר ברוטו
ציבורי:	380 מ"ר ברוטו
יח"ד:	259 יח"ד
צפיפות:	79.1 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד:	71.5 מ"ר
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר:	0
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:	223
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:	36
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר:	0
סה"כ יח"ד:	259

נתונים נפחיים:

מספר קומות:	מ: 15 עד 15
גובה:	עד 62 מ'
תכסית:	50%
קווי בניין:	0 מ' להרציון/הקונגרס

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע שגובהה 7 מ'. יותרו גלריות למסחר בחלל קומה זו.
- ב. בחזית קומת המסחר הפונה לדרך הר ציון תיבנה קולונדה כמפורט להלן ובנספח הבינוי ברוחב 4 מ', בקו בניין 0 מחוייב. תותר הצבת ריהוט ואביזרים נלווים עבור יח' המסחר בתחום הקולונדה.
- ג. יתאפשר שימוש ליח' מגורים בגג קומת המשרדים.
- ד. תהיה הפרדה בכניסה לשטחי המסחר, המשרדים ולובי המגורים.
- ה. שטחי ההקצאה לציבור ייבנו בקומת הקרקע המסחרית ובקומת המשרדים בלבד במיקום כמסומן בנספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

א. מס' מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

ב. תותר כניסה משותפת לחניות לכל תאי השטח ביחד, המשמשות את המגורים ולחניות המשמשות את התעסוקה, המבנה הציבורי והמסחר, ובלבד שבתוך החניון תהיה הפרדה בין החניות המשמשות את המגורים (במרתפים התחתונים) לאלה המשמשות את התעסוקה, המבנה הציבורי והמסחר (במרתף העליון).

ג. יותרו מתקני חניה ו/או חניון אוטומטי תת"ק.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :

הבניה על כל מרכיביה, חומרי הגמר, הפיתוח והמתקנים הטכניים - יעמדו בכל ההנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת בקשות להיתר/י הבניה.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) :

בית הבאר הממוקם מחוץ לתכנית זו, בחלקות 90-91, בולט בחלקו הצפוני לתא השטח 38. במסגרת תכנית זו מוצע לייעד את שטח הבליטה לייעוד ציבורי, באופן המשכי לשטחים של הרשות המקומית בהם ממוקם חלק מבית הבאר. בית הבאר לרבות שטחי החוץ במגרש בית הבאר ישומר ע"י צדדים שלישיים (בעלי בית הבאר) בתאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב. שטחי חוץ במגרש בית הבאר יפותחו על פי הנחיות מחלקת השימור. תכנית זו, בשטחה קיימת בליטה קטנה של קיר בית האר לתוך חלקה 38, מייעד את שטח הבליטה לייעוד ציבורי, כהשלמה לשאר שטחי בית הבאר, באופן שיבטיח את מימוש מטרות תכנית בתי הבאר, בין השאר, באמצעות הבטחת האפשרות לקידום שימור מלוא בית הבאר במסגרת תכנית נפרדת עתידית של ניווד זכויות מגרשי בית הבאר – בתיאום עם עת"א וביצוע שימורו של בית הבאר והפיכתו לנכס עירוני, ובכך יהפוך את תכנית הביארות לבית הבאר בחזנוביץ' 9-5 למציאות. במעבר הציבורי הצמוד לבית הבאר (שטח זיקת ההנאה) יבוצעו אלמנטי הפיתוח, הריצוף, התאורה והגיגון ע"י עיריית ת"א.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

הבינוי יעמוד בכל תיקני הבניה, אכה"ס, בידוד, אקוסטיקה ומטרדי רעש, בניה ירוקה ועוד.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט :

שטחי חוץ במגרש בית הבאר יפותחו על פי הנחיות מחלקת השימור. במעבר הציבורי הצמוד לבית הבאר (שטח זיקת ההנאה) יבוצעו אלמנטי הפיתוח, הריצוף, התאורה והגיגון ע"י עיריית ת"א בהתאמה לשימור בית הבאר ופיתוחו.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

תסקיר חברתי אמור היה להיות מבוצע ע"י עיריית ת"א לפי התחייבותם אך לא בוצע. לכן כעת, כהשלמה לתכנית המוצעת, מבוצע תהליך שיתוף ציבור ותסקיר חברתי שיוגש במסגרת נספחי התכנית המוצעת. הנספח יועבר בשבועות הקרובים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
אחוזים כולל כל השימושים : 839% ביחס לחלקות המגורים 709% ביחס לחל' המגורים +השפ"פ	124%, 90%, 66% בתוספת שטחי שרות ותמ"א 38	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
27,480 מ"ר על קרקעיים מתוכם 24,650 מ"ר מגורים ד'	שטח עיקרי 5178 מ"ר כולל תוספת על פי תמא 3\38 - 9224 מ"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
ק+13+גג	3/4	קומות	גובה
62 מ'		מטר	
50%	40%-33%	תכנית	
255		מקומות חניה	

זמן ביצוע :

תוך 20 שנה מיום אישורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא תיאום עם אגף התכנון.
דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית, והפרטים המופיעים בו לא נבדק על ידי מח' תכנון יפו ודרום.

התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000, תא/4715- בתי הבאר, תת"ל 72 א' ו-ב (הקו
הירוק של הרכבת הקלה) ואת תפיסות התכנון של אגף תכנון העיר.

להלן עיקרי הנושאים הנמצאים בסתירה לתכניות המאושרות :

1. התכנית מציעה רח"ק העולה על המותר בתא/5000- רח"ק 7 לעומת 5 בתא/5000
2. התכנית מציעה בינוי גבוה מהמותר בתא/5000- בינוי בן 15 ק' לעומת 10 ק' עם בנייה נקודתית
חריגה לסביבתה.
3. ביחס לתכנית תא/4715- בתי הבאר, המחוזית (507-0584706) :
- אין התאמה למתחם מינימאלי לאיחוד וחלוקה עתידיים כמוגדר בתכנית.
- התכנית מתייחסת רק לחלק מבית הבאר, אין התייחסות לשימור בית הבאר כולו בפועל.
4. בתכנית מוצעת תוספת של 210 יח"ד ל 49 יח"ד הקיימות בהיתר (סה"כ 259 יח"ד בצפיפות של 80
יח"ד/ד') ללא הקצאה ראויה לצרכי ציבור. מוצעים 380 מ"ר בנויים בשתי קומות.
5. בתכנית מוצע בינוי תת קרקעי בתחום שצ"פ בבעלות עירונית המשרת את המגרשים הסחירים.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים
לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים,
ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : תוכנית הר ציון חזנוביץ' שהוגשה לוועדה המחוזית בלי תאום והיא חורגת את תכנית תא/5000 ואת הוראות תוכנית הועדה המחוזית לבתי הבאר ולא תואמת תת"ל 72 וחורגת מדיניות אגף תכנון העיר.

גל דרסלר : מציג את התוכנית.

ליאור שפירא : אם השמאות תהיה לטובתכם אז הפריצה של הרחק לא תהיה.

אם מכלילים את השפ"פ מגיעים לרח"ק 6.2 זה כן פורץ את ה-5 אבל במילא תוכנית מחוזית גם בגלל שעושים את השינוי על בתי הבאר בהתאמה לתוכנית בתי הבאר.

ליאור שפירא : ואם השמאות לא תהיה לטובתכם?

גל דרסלר : היזם מוכן ברגע שהשמאות תהיה בסדר. הרח"ק לא הנושא אלא השמאות שתתן את הכלכליות של התכנית. אנחנו פורצים את הרחק והולכים כבר 10 שנים כן קו כחול הוציאו את תוכנית בתי הבאר.

ליאור שפירא : איך יש לוועדה את הכלים כאשר אנחנו לא יודעים מה השמאות ונאמר שאנחנו פורצים את הקו הכחול. איך אנחנו יכולים להחליט?

גל דרסלר : אנחנו בעד הציבור ובעד ההתחדשות בת"א יש 2 פרמטרים אחד הרח"ק פורץ את תוכנית המתאר 5000 בשביל הכלכליות ודבר שני שעושים את השינוי לחלקה 38 לפי תוכנית בתי הבאר שדרשה שחלקה 38 שנותן להגיש תוכנית על חלק מהמתחם ויש דיונים משפטים.

ליאור שפירא : השאלה אם דברי האדריכל הובנו שחלק מהמחלוקת היא מסביב לענין של השמאות מכח מה אני אמור להכריע בין שמאות שעוד לא קבלתי ולתת תשוב מוסכמת.

עו"ד אבי פורטן : במסגרת התאומים הוגשה שמאות ע"י השמאי אריה קמיל ולכן חו"ד השמאית שלנו מצויה בדיכס. בנוסף אחת המחלוקת היא נקודת המוצא מה המצב הנכנס שלנו יש במתחם 74 יח"ד העיריה סופרת 49 יח"ד לפי ההיתרים, ומתעלמת ממה שרשום בטאבו שהיא בעצמה חתומה על צווי הרישום של הבתים המשותפים והיא מעלימה 30 דירות וברור שכל החשבון השמאי שונה.

ליאור שפירא : נניח שזה נכון אתם מבקשים שהועדה תכריע בנקודה הזו.

עו"ד אבי פורטן : אני מצפה שאתם תקבלו את החו"ד השמאית שהיא תאשר ומה היקף הזכויות הנדרשות ומה שמבוקש בתוכנית זה המינימום שנדרש לעשות בתוכנית שזהו רח"ק בין 6, ל-7 תלוי אם סופרים את השפ"פ. בנוסף נדרש להגביה את הבנינים ל-15 קומות.

ליאור שפירא : לא ניתנה תשובה איך אנחנו יכולים להכריע בלי הנושא השמאי. זה מחוץ לקו הכחול. לא הסבירו למה הם לוקחים את ה-30 דירות

יהודה : זה תואם מסמך מדיניות של הרכבת הקלה של המחוז וכן דיברנו אחרי כל השנים ואם יש צורך אפשר לייצר דירות להשכרה זה כן נמצא.

ליאור שפירא : אני לא רואה איך אפשר לקבל החלטה נוגדת תוכנית המתאר.

יהודה : הדיירים שגרים בת"א ושמהלים כל השנים מונולוג ולא דיאלוג זו בעיה.

דיון פנימי :

חיים גורן : למה הם באו בלי חוות דעת שמאית

אודי כרמלי : הם באו עם חו"ד שמאית ומנסים להתאים תוכנית לחו"ד שמאית ולא יעזור שהתוכנית פורצת את תוכנית המתאר

חיים גורן : הם טוענים ששום דבר לא כלכלי.

אסף הראל : אי אפשר להחזיק את המקל בשתי הקצוות. חשבו לצופף את השכונה ל-80 יח"ד לדונם. תקנו אותי אם אני טועה, אין צפיפויות כאלה באזורים אלה. אולי הכי נכון להרגיע את הצפיפות.

מלי פולישוק : זה נכון לגבי 2 התוכניות

ליאור שפירא : הר ציון אנחנו לא ממליצים על התוכנית לוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 33) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאור כל האמור לעיל, הועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והועדה המחוזית תחליט על הפקדת התכנית, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

וועדה מקומית לתו"ב	תא/4205 – התחדשות עירונית הר ציון חזנוביץ' 507-0492041

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, מוטי רייף, חיים גורן, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

רמת אביב א'

ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר

מצפון: מגרש מגורים

ממזרח: שביל להולכי רגל

מדרום: רחוב שמעוני

כתובת:

תל אביב- יפו

שכונת רמת אביב א'

רחוב שמעוני 27,29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר		35,36	

שטח התכנית: 4.789

מתכנן: גדעון בר אוריין

יזם: עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בעלות: מגרש מגורים (שטח 4.17 ד') - מדינה ובעלים פרטיים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

מגרש שב"צ (שטח 0.62 ד') - עירייה

מצב השטח בפועל:

במגרש המגורים (חלקה 36) קיימים 2 בניינים בני 5 קומות ובהם 76 יחידות דיור, כל אחת בשטח 38 מ"ר. רוב הדירות (כ-50) משמשות כדיור ציבורי בבעלות עמידר. היתר נמכרו ונמצאות בבעלות פרטית. מגרש השב"צ ריק ומשמש כחלק מחצר המגורים.

מדיניות קיימת:

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה מזהה את המתחם כבעל ערכים פיזיים וחברתיים לשימור. המסמך מציב יעד של שימור הטיפולוגיה והשימוש וממליץ לשמר את אחד משני הבניינים, לשמר את מרכיב הדיור הציבורי ולאפשר בניה לגובה. בנוסף המסמך ממליץ על שילוב מבנה/שטחי ציבור בפרויקט. בבדיקות הנפחיות שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות מוצע בניין גבוה עד 15 קומות כתחליף לבניין הדרומי.

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 קובעת את רמת אביב א (אזור 106 א) כאזור מגורים בבניה עירונית, וכן כמרקם לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מותר 4.0, רחק המרבי 5.0, בניה עד 15 קומות.

נספח עיצוב

תשריט אזורי ייעוד



רקע היסטורי:

המתחם בשטח של כ-4.8 דונם הוקם בשנת 1963 כמתחם "בית זוגות צעירים" ע"י משרד השיכון כמתחם דיור ציבורי בסגנון ברוטליסטי אשר היה נפוץ בשנים אלו. תוכנן ע"י אדר' רוברט בנט, שהיה גם מתכנן השכונה, יחד עם אדר' יצחק פרלשטיין. המבנה תוכנן בתקופת השיכון לדוגמא ומהווה מעין מיקרוקוסמוס הממחיש את המושג על עקרונותיו בתוך מרקם של שיכון מימי ראשית המדינה. המבנים הקיימים בני ארבע קומות בסגנון ברוטליסטי (חזיתות מבטון חשוף), וכוללים פרוזדור פתוח וגרמי מדרגות מונומנטליים בעלי ערכי שימור.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): לי, 2, , 2310, 1740, ג'1, 524, 406, תמ"א 38, צ'
יעוד קיים: מגרש שב"צ ומגרש מגורים
שטח התכנון: 4,789 מ"ר.
זכויות בניה למגרש המגורים: בהתאם למצב השטח בפועל (כ-4500 מ"ר ברוטו)
קומות: 4+ק
תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.
זכויות למגרש השב"צ (בשטח 620 מ"ר): בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור - זכויות בהיקף 270%.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

התחדשות המבנים על ידי הריסת המבנה הדרומי (שמעוני 27) ובמקומו בנייה של בניין בן 16 קומות ושימור המבנה הצפוני (שמעוני 29) בתוספת קומה חלקית ו-2 קומות מלאות הכולל הפרשה מבונה לשני גני ילדים וחצר צמודה. כל זאת תוך שימור יחידות הדיוור הציבורי ותוספת שטחים ויחידות דיוור לדיוור ציבורי נוסף כתועלת ציבורית.

עיקרי התכנית:

1. הריסת מבנה דרומי בן 5 קומות על רחוב שמעוני 27.
2. איחוד חלקות שלא בהסכמה.
3. קביעת ייעוד קרקע למגורים בלבד
4. קביעת הוראות לבניה חדשה ברחוב שמעוני לבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי, וקומת גג חלקית.
5. קביעת 237 יח"ד
6. קביעת הוראות לשימור המבנה בשמעוני 29 ותוספת של קומה בנסיגה ו-2 קומות מלאות.
7. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי בכיוון מזרח מערב.
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת צפיפות
10. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעיים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
12. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
13. הקצאת שטח בנוי ציבורי (שב"צ) בקומת הקרקע בבניין לשימור בשילוב חצרות צמודות לשימוש זה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפרויקט מציע שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיוור הציבורי בפרויקט לצד הגדלת מלאי הדיוור הציבורי בעיר ת"א. זאת על ידי שימור יחידות הדיוור הציבורי הקיימות, תוספת שטחים לדירות ושיפורן ותוספת של 14 יחידות דיוור ציבורי לתושבי העיר תל אביב.
התכנית משלבת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע במבנה הצפוני ומסחר בקומת הקרקע במבנה הדרומי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

התוכנית קובעת את קו המבנה הדרומי כקו אפס לרחוב שמעוני. מיקומו של השימוש המסחרי בפינת רחוב שמעוני, ושילוב השטחים הציבוריים המבונים, ייצר ברמה התפקודית מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היום. באופן פיזי, המבנה הדרומי יגשר על הפרשי המפלסים שבין רחוב שמעוני לבין מפלס החצר, קומת הקרקע תהיה מפולשת בחלקה ותאפשר חיבור בין הרחוב לחצר. קומת הקרקע המפולשת מתחברת לחצר שבין המבנים, מאפשרת מעבר הולכי רגל דרך המגרש, ממשיכה אותה מחזקת ושומרת על ציר הרוחב השכונתי בכיווני מזרח מערב. בנוסף, התכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל. וכן התחברות עתידית מערבה לרכבים.

פירוט יעודים/ שימושים:

בתא שטח 100: ייעוד מגורים ד', שימושים: מגורים, מב"צ ומסחר

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב שמעוני: 0 מ'
קו בניין צידי (מזרח): 3 מ'
קו בניין צידי (מערב): 5 מ'
קו בניין אחורי (צפון): 5 מ'

שימור:

שימור המבנה הקיים יהיה עפ"י תיק התיעוד המאושר של המבנה.
קביעת המבנה הצפוני ברח' שמעוני 29 כמבנה לשימור

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל.
בחלקת המגורים השוכנת ממערב לרחוב שמעוני תקבע בנוסף זיקת הנאה לכלי רכב כמופיע בתשריט המוצע.

מרתפים:

1. בהתאם לתכנית ע'
2. חלחול 15% מהמגרש.

תמהיל הדיוור:

דירות קטנות 32-50 מ"ר: 60%
דירות בינוניות 51-85 מ"ר: 37%
דירות גדולות 86-110 מ"ר: 3%
סה"כ יח"ד: 237

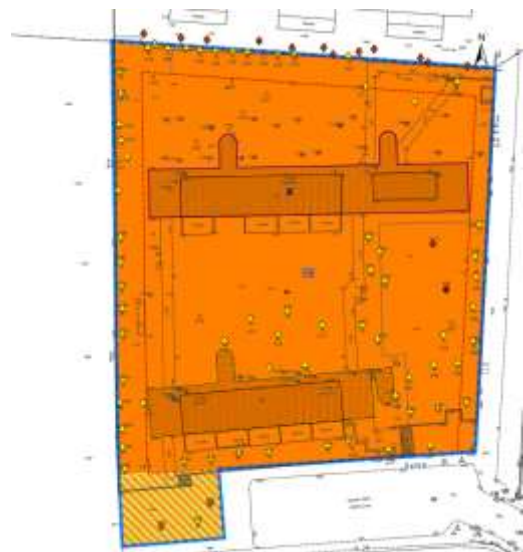
נתונים נפחיים:

מבנה לשימור:
מספר קומות: סה"כ 6.65 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה: 26 מ'
תכסית: לפי קיים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

מבנה חדש (מגדל) :
מספר קומות : סה"כ 16 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה : 60 מ'
תכסית : 21%

תשריט מצב מוצע:



תכנית קומת קרקע:



הדמיה:



זכויות בניה :

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר		
260	12,128 (1)	31	3,189	13,251	-	-	210	10,062	מגורים מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	6	15	265	-	-	5	250	מסחר מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	63	1,480	3,830	-	-	50	2,350	מגורים מבנה לשימור	מגורים ד'
-	-	12	30	280	-	-	5	250	מבנים ומוסדות ציבור מבנה לשימור	מגורים ד'

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	83%		310%	
	מ"ר	כ- 4500		17,625	
גובה	קומות	4		6.65 , 16	
	מטר	12		26 , 60	
תכסית		18%		32%	
מקומות חניה		0		199	

הוראות לתנועה וחניה :

- הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1.
- עבור שאר השימושים ייקבע על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
- יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

המבנים.

4. יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.

5. תותר התקנת חניות נכים בקומת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לרכבים ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית של המגרש.

הוראות לעצים בוגרים:

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 - ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא השלמת התיאום עם מנהל ההנדסה. בהתאם לכך, הנתונים בדריסתם הם מטעם יזם התכנית בלבד.

במתווה בו מקודמת התכנית קיים חשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט (דירות התמורה) עלולות, לאחר האכלוס, להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.

עד כה היזם לא סיפק מענה מניח את הדעת לסוגיית הבטחת כמות יחידות הדיור הציבורי בפרויקט.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

רקע:

מדובר במתחם הדיור הציבורי היחיד של חברת עמידר בצפון תל אביב, כאשר המבנים הקיימים בעלי ערכים היסטוריים ותוכנו על-ידי מתכנני שכונת רמת אביב: אדרי' יצחק פרלשטיין בשיתוף עם אדרי' רוברט בנט.

מתוך הכרה בחשיבות קיומו של הדיור הציבורי ליצירת קהילה מגוונת וכאמצעי לחוסן עירוני ולמניעת קיטוב חברתי, הפרויקט בא לשמר ואף להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ברמת אביב. זאת, לאחר שבשנים האחרונות כשליש מיחידות הדיור הציבורי במגרש נמכרו לדיירי עמידר בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).

התכנית מוסיפה יחידות דיור ציבורי באמצעות הסבת ההקצאה של שטחי הציבור ליחידות דיור ציבורי נוספות.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

על מנת לקבוע שימוש ציבורי ליחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) התכנית הוגדרה כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. התכנית מציעה שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט. יחידות הדיור הציבורי יוטמעו במסגרת הבינוי החדש לצד יחידות הדיור הפרטיות. התכנית תתרום לרווחת משתכני הדיור הציבורי בחידוש והרחבת יחידות הדיור הקיימות, וכן בשדרוגן הפיזי באמצעות חיזוק, הנגשה ומיגון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: בשמעוני 27 29, מתחם של עמידר ברמ"א הירוקה, קודמה תוכנית מטעם עמידר כשהמטרה לשמר ולעבות את הדיור הציבורי בצפון העיר. אבל היתה נקודת כשל שבגינה אנחנו לא ממליצים על התוכנית והיא חוסר היכולת של עמידר להבטיח לנו שיח"ד של הדיור הציבורי ישמרו ולא ימכרו לאחר אישור התוכנית לדיירים ובכך הן יגרעו מהמאגר.

אודי כרמלי: אין מחלוקת תכנונית עם המשרד המתכנן. יש מחלוקת אידאולוגית על מעמדן של יחידות הדיור הציבורי והיכולת של הפרויקט להבטיח כמות מספקת של דיור ציבורי לאחר מימוש התכנית. אורלי אראל: הנושא היה דיון מספר פעמים וניסינו להבטיח שיח"ד של הדיור הציבורי יהיו ועמידר לא הסכימו ולכן בדיוני תכנון נאמר שלא נקדם תוכנית שלא יובטח לאורך זמן לצמיתות דירות של עמידר והם יעמדו למכירה לציבור. אתה מוכר את הדירות ולא יהיה דיור ציבורי.

נציג עמידר: כרגע יש חוק ואנחנו נעשה ככל שאפשר לטפל בנושא. עמידר הקצתה בין 14 ל-18 יח"ד שיהיו דיור סוציאלי ונאמר שהם לא ימכרו בשוק הפרטי ויהיו חלק מהמטלות. אנחנו לא יכולים להכריח דיירים לא למכור את הדירה. יש חוק זכויות הדיור הציבורי לעמידר אין עמדה בנושא. עמידר הקצתה ביחד עם הצוות יח"ד שיהיו דיור סוציאלי והם באמת לא יוכלו להימכר והיה רציונל לשים הערת אזהרה על הדירות הללו כדי שלא ימכרו בשוק הפרטי.

ליאור שפירא: וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?

גם אתם ואנחנו רוצים שיהיה דיור ציבורי ואני מציע שלא תמכרו את יתר הדירות ותשמרו אותם ונגמר הסיפור של התחדשות עירונית ויש מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייט: מדובר בתוכנית עם רוב דיור ציבורי. אתם בקשתם להבטיח את 50 דירות הקיימות. ליאור שפירא: יש חוק וברגע שיש התחדשות עירונית כתוצאה מהבניה יוצרו 50 דירות חדשות אחרי ההתחדשות תהפכו אותם לדירות פרטיות ואז לא יהיה מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייט: התחדשות עירונית היא למעשה נותנת תוספת לדירות הקיימות ופעם שניה כל המיזם צריך להרוס והדלתא הוא רווח יזמי. סוכם שנלך עד הקצה עם הרווחיות ונקצה יותר יח"ד לדיור ציבורי והגענו ל-20% רווח כלכלי יזמי. האינטרס שלנו הוא שיהיו כמה שיותר יחידות דיור ציבורי.

ליאור שפירא: למה עמידר צריכה רווח יזמי?

אורן אלייט: צריך כדאיות כלכלית כדי שהבנקים יממנו והם דורשים לפחות 15% כרווח יזמי. הכספים האלה חוזרים אלינו חזרה לשיפוץ ותחזוקת של דירות קימות, קרן פריפריה. הקופה הזו הולכת ליעוד ציבורי.

ליאור שפירא: מי קונה את הדירות הללו? אנשים מבחוץ ואז נוצרת ג'נטריפיקציה.

אורן אלייט: אנחנו אפילו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי. אי אפשר לקחת את הכל או כלום. יש כאן 50 דיירים קשישים 24 נכים בלי נגישות בלי ממ"דים והסכמנו להוסיף קרוב ל-20 יח"ד דיור. כמנהל הפרויקט יש כאן דרך של 5 שנים ואני מתואם עם הצוות.

אסף הראל: אפשר לחשוב על מנגנון שאתה שומר אצלך דירות ולא מוכר אלא משכיר אותן. ואז דירות עמידר שנמכרות, אתה יכול לתת דירה חליפית במקומן.

ליאור שפירא: אם עושים התחדשות עירונית הדייר רשאי לקנות. אומרת העיריה זה אכן החוק, אבל הוצאת את הדירות האלה מהמאגר. הבעיה שהוא רוצה רווח יזמי.

אורן אלייט: בכל מקרה ברגע שהפרויקט יבוצע, שווי הדירות יעלה ועם כל ההנחות דייר עמידר לא יוכל לקנות אותן. אלו דיירים מיעוטי יכולת.

דיון פנימי
ליאור שפירא: לא להמליץ על התוכנית.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 34) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כל האמור לעיל, הוועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
מטרת הדיון: עדכון מדיניות לשכונת שפירא והנחיות לאחוד מגרשים בהתאם לתכנית תא\5000.



מיקום: שכונת שפירא

גבולות:

צפון: רח' סלמה
 מזרח: רח' מסלנט,
 גולומב
 דרום: רח' קבוץ גלויות
 מערב: רח' הר ציון

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971-6974, 6981,7066	חלק	ל"ר	

שטח התכנית: כ-400 ד'

מתכנן: מח' תכנון עיר יפו והדרום, היח' לתכנון אסטרטגי.
יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עירייה

צוות תכנון:

מחלקת תכנון דרום-יפו, אגף תכנון עיר והיחידה האסטרטגית
 מרחב קהילתי דרום מערב, דרום-מינהל קהילה
 יעוץ נוף – חווי ליבנה
 יעוץ אדריכלי-חן איבגי, ARC78

1. רקע היסטורי

שכונת שפירא הוקמה בשלהי שנות ה-20 כשכונה עברית מחוץ לגבולותיה של העיר תל אביב, בשטחה של העיר יפו. הניתוק מהתחום המוניציפלי של תל אביב איפשר רכישה קרקע מסוחר פרטי אשר פטורה ממיסים ומגבלות של העיר תל אביב. אופן החלוקה והתכנון נקבע על ידי בעל הקרקע בהתאם ליחידות המכירה בשטח של 0.25 דונם ובכך הוצע מענה זול ומהיר לאותם העולים (יוצאי בוכרה וסלונקי בעיקר) והמתישבים מהמעמד הפועל. התכנון שאפיין את שכונת שפירא אפשר יצירת מלאי קרקעות ובתים "ברי השגה" המתבטא במגוון רחב של בתים צמודי קרקע בטיפולוגיות שונות במגרשים קטנים.

יחד עם זאת, מהלך זה של מכירת קרקעות פרטית-אזורית הוביל לבעיה מרכזית של העדר הקצאות לשטחי ציבור בשכונה וחלקות מושע (ריבוי בעלים בחלקה) אשר מתקיימים גם היום. לאורך השנים התייצבה פריסת שימושי

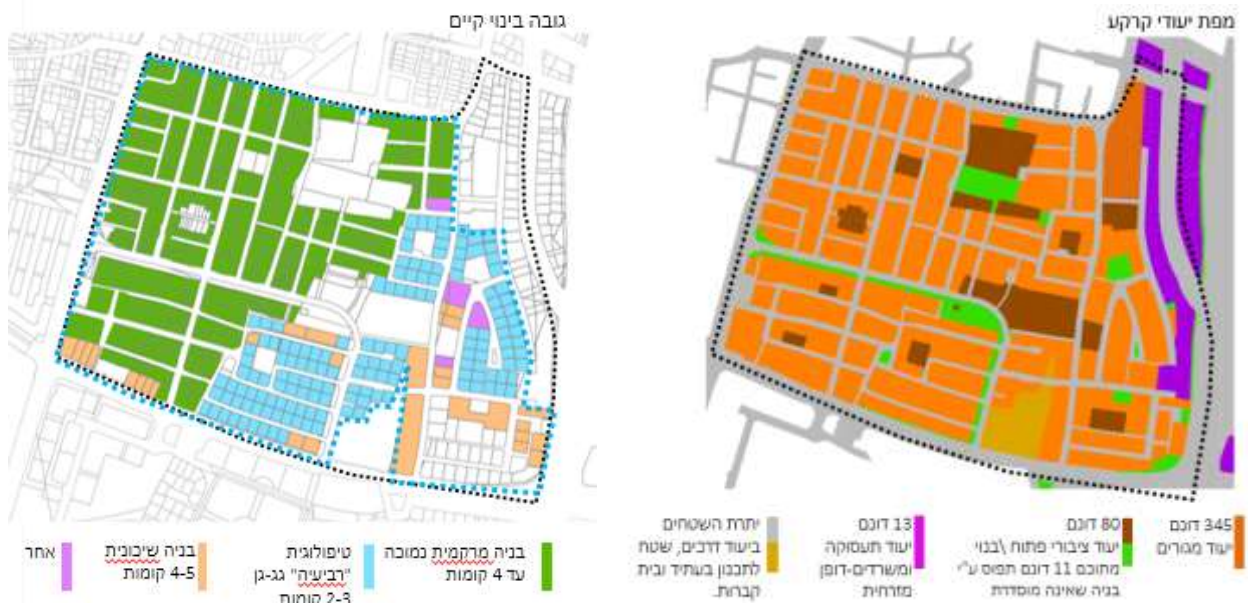
המגורים אשר קיבלו משנה תוקף בתב"עות ההיסטוריות של השכונה ואופיינה השכונה ביעוד מגורים, מיעוט שטחי ציבור ודופן מלאכות בחלקה המזרחי לאורך חיל השריון.

2. מצב השטח בפועל

אופן התפתחותה של השכונה הובילה לשכונה בעלת איכויות קהילתיות ועירוניות. קרבתה לצירי תחבורה ראשיים ותפקודה כשכונה עצמאית המאופיינת במרקם נמוך אך צפוף, הנובע מהיסטוריית הקמתה מקנה לה את איכויותיה. שפירא נמצאת בדרום העיר ת"א-יפו ומשתייכת לרובע דרום-מזרח בעיר. השכונה כוללת כ-11000 נפש המתגוררים בכ- 3825 יחידות דיור (לפי נתוני ארנונה 2021).

בשנים האחרונות חלה עליה בהיקף הבקשות לקידום תכניות בנין עיר ולאחוד מגרשים במטרה לשפר את איכות ויעילות התכנון במגרשים גדולים יותר. אלה עלולים להביא לשינוי אופייה הייחודי של השכונה. נוכח תמורות אלה ובהתאם לדרישת תא"5000 יזמה עיריית ת"א-יפו הכנת תכנית מדיניות שנועדה להגדיר את החזון, מטרות ומכלול הפעולות לפיתוח והתחדשות המרחב השכונתי, מתוך כוונה למצוא את האיזון בין הרצון להתחדשות לבין הרצון לשמר את מאפייני ואיכות השכונה.

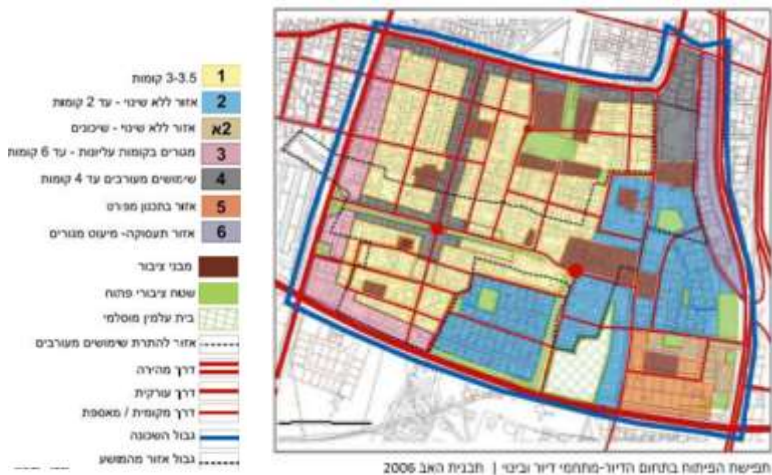
מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה בשנת 2006, שמטרתה הייתה טיפול כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. זאת, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכד' אשר מאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.



3. מדיניות קיימת-מצב תכנוני קיים

תכנית האב לשכונת שפירא (2006)

הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והגדירה ליבת מגורים בגובה עד 4 קומות, תוך מגבלת על אחד המגרשים לעד 0.5 דונם במרבית השכונה. בדפנות השכונה הציעה מבני מגורים בבניה גבוהה של עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים. תכנית האב מגדירה את רחוב מסילת ישרים ורחוב שלמה כציר מסחרי מרכזי ובבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.



תכנית המתאר העירונית תא 5000 (2016)

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רחק 1-3) ואילו דפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8-10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון וקבוץ גלויות בדגש על הצמתים הראשיות. (רחק 4-5) כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה וכן בצירים המגדירים את ליבת השכונה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.



תכניות תקפות:

- תא\590 (1968) - התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.
- תא\2472 (1991) – תכנית המגדילה זכויות בניה לצפון השכונה, קווי בניה, המרת שטחי ציבור לשטחי מגורים, הנחיות ותמריצים לאחוד מגרשים.
- תא\2707 (1997) - הגדרת קווי בנין ללא תוספת זכויות בניה. הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.
- תא\312 (1959) - תכנון מחדש והגדרת שימושים, זכויות בניה, צפיפות וקווי בנין בדופן המזרחית של שכונת שפירא וצפון שכונת קרית שלום.
- תא\2408 (1989) - תכנית הרחבות, שיפור תנאי דיור בשכונה על ידי הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים, על בסיס תכניות אחידות לתוספת בניה בטיפולוגיות השונות.
- תא/מק/4455 – תכנית פרצלציה- או"ח של חלקות 4,6 בגוש 6971 (לפני מתן תוקף)
- תא/מק/4673 – תכנית פרצלציה- או"ח של חלקה 12 בגוש 6971 (לפני הפקדה)
- תא/מק/4672 – או"ח של חלקות 1,3 בגוש 6971 (לפני הפקדה)

מרחבי תכנון סמוכים:

- סמוך לתחום המדיניות מאושרת מדיניות רחובות עירוניים לרחובות שלמה וקבוץ גלויות הממליצה על חתכי רחוב לביצוע בדפנות השכונה.
- אושרה ב2022 מדיניות "מע"ר המחר" (דופן תעסוקה ממזרח לגולומב)

4. מצב תכנוני מוצע**חזון מסמך המדיניות**

התחדשות השכונה תעשה תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. הגדלת השטחים הציבוריים וחיזוק הקשרים ביניהם ילווה בהגדלת מגוון יחידות הדיור המאפיין את השכונה, תוך שמירה על ליבת מגורים נמוכה בדומה לקיים ותוספת דיור משמעותית בדפנות השכונה. אלו ישאפו לשמור על מגוון האוכלוסיות המתגוררות בשכונה תוך חיזוק עוגנים קהילתיים ושלד ציבורי בנוי פתוח.

בהנחת מימוש מלא צפויה השכונה בעשורים הקרובים לתוספת של כ-1200 יחידות דיור, תוספת של כ-30% ממספר יחידות הדיור הקיימות.

מטרות מסמך המדיניות

עדכון תכנית האב 2022 נועד להגדיר מסגרת תכנונית המאפשרת התחדשות השכונה תוך יצירת סל כלים סטטוטוריים המאזנים את חזון תכנית האב (2006) אל מול תכנית המתאר (2016) על עדכונה (תא\5500). זאת על ידי הגדרת אזורים להתחדשות והנחיות להקצאת שטחי ציבור תוך חיזוק השלד הציבורי ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון.

מסמך זה מנחה לגבי הכנת תכניות בנין עיר מפורטות בהתאם לתפיסה כוללת שגובשה לשכונה ועקרונות תכנון רצויים. הנחיות אלו נועדו בעבור מוסדות התכנון, בעלי הנכסים וזממים פרטיים, **לייצר שקיפות ולחזק את רמת הודאות עבור כלל בעלי העניין ותושבי השכונה.**

כמו כן, מסמך זה ישמש ככלי לקבלת החלטות לאישור בקשות לאיחוד מגרשים (חלקות) בתחום השכונה

מסמך המדיניות יעסוק במספר הבטים ראשיים:

- מרחב בנוי** - תוספת בניה למגורים ויחידות המרקם הבנוי, קביעת גובה בניה מקסימלי בלב השכונה ובדפנותיה תוך התייחסות למרחב הבנוי הקיים, ריסון נפחי הבניה החדשים ויצירת מדרג במספר הקומות.



מגמות התכנון העתידיות כפי שמובאות בתכנית המתאר (בתשריט אזורי תכנון) מתייחסת לכלל השכונה כמתחם תכנון אחד - 804 ומבחינה בין אופי הדופן ללב השכונה הן בגובה הבינוי והן ברח"ק המקסימלי כאשר דופן השכונה כוללת העצמת זכויות בניה וגובה הבינוי ואילו מרחב הליבה מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה .

המדיניות שמה דגש על פיתוח השכונה באופן השומר על מאפייניה ועל גבחי הבניה המאושרים בה, תוך איזון גובה הבינוי המקסימלי המתאפשר בתכנית המתאר בדפנות השכונה, בדגש על סמיכות לבניה נמוכה בליבת השכונה . בהתאם לכך, ובהתבסס על תכנית המתאר העירונית, מגדירה המדיניות את ליבת השכונה באזורי צמודי הקרקע הקיימים עד לגובה של 4 קומות. בדפנות השכונה מגדיר מסמך המדיניות טווח גבהים - 8 מ קומות ועד לבינוי של 15 באופן נקודתי. **מדיניות זו מציעה להגביל את גובה הבינוי הסמוך לבניה נמוכה בגובה שלא יעלה על 6 קומות והתרת בניה לגובה 10 קומות עם עליה נקודתית ל 15 לאורך הצירים הראשיים ע"פ תכנית המתאר תא\5000.**

התחדשות דופן המזרחית של השכונה איננה כלולה במדיניות זו ותבחן במסגרת תכנון עתידי לעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים בהתאם לתא\5000. בחינה זו תתייחס לחתך רחוב חיל השריון וגולומב ויצירת חזית פעילה כלפי דופן המגורים בשכונת שפירא.

פרופיל שכונה-

שינוי בתדמיתה של השכונה בעשור האחרון, איכויותיה הקהילתיות ומגוון סוגי הדיר, בדגש על בנייני הרביעיות המאפשר איכות מגורים גבוהה במחיר יחסית בר השגה הובילו לכניסת אוכלוסיה מבוססת יותר ומשפחות. יש לשאוף לצמצום דחיקת האוכלוסיה הקיימת בתהליכי ההתחדשות על ידי שמירת מלאי דיר בר השגה הקיים באופן "טבעי" בלב השכונה, שיפוץ הבניה הקיימת, תוספת דיר בהישג יד בבניה חדשה תוך יצירת תמהיל דיר מגוון המתאים לכלל משקי הבית.

קביעת גודל הדירה הוא כלי תכנוני חשוב להשגת מטרות עירוניות כמו הגדלת הגיוון החברתי ומתן מענה לצרכיהן של מגוון אוכלוסיות. גיוון סוגי הדיור והבטחת מגורים אטרקטיביים הם תנאי הכרחי למשיכת אוכלוסייה מגוונת התורמת לפיתוח החברתי והכלכלי של העיר. לשם כך, גובש מסמך מדיניות עירוני המסייע בקביעת תמהיל מגוון של שטחי הדירות הרצוי בתכנית באופן מושכל המבוסס על ידע מקומי, יעדי התכנון ושילוב של שיקול דעת מקצועי.

תמהיל דיור קיים - (לפי נתוני ארנונה 2021)

השכונה כוללת כ-3825 יח"ד (1.8% מכלל העיר)

- בשכונה היצע גבוה של דירות קטנות ובינוניות (כ-70% מהדירות הן בשטח של עד 70 מ"ר).
- השטח הממוצע לדירה עומד על כ-64 מ"ר וקטן יחסית לממוצע העירוני (85 מ"ר).
- מרבית משקי הבית (כ-67%) מתגוררים בדירות 1-2 חדרים, וכ-13% בדירות 4-5 חדרים. (מפקד אוכלוסין 2008)
- מרבית הבניה בשכונה בין השנים 1940-1959 (כ-81%). (מפקד אוכלוסין 2008)

תמהיל דיור מומלץ בתכנון חדש -

עיקר הפוטנציאל בשכונה ליצירת תמהיל מגוון של דירות נמצא בשולי השכונה בתכניות להתחדשות עירונית. ההמלצה היא לשמור בתכנון החדש על היצע של דירות קטנות ובינוניות המאפיין את השכונה, בצד הגדלה של היצע הדירות הגדולות (90 מ"ר ומעלה) שאמורות לתת מענה למשפחות, אך כמעט ואינן קיימות כיום בשכונה (במבני הרביעיות קיים פוטנציאל לדירות גדולות אך יקרות).

מוצע כי שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ-70-75 מ"ר (שטח עיקרי במצב של פתרון מיגון באמצעות ממ"ק) 85-90 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). בהתאם לכך, **במסגרת התכנית המפורטת מומלץ לקבוע תמהיל מגוון וגמיש תוך דיוקו בשלב תכנית העיצוב. ממוצע יח"ד הסופי בטווח הנ"ל יקבע כתלות בהיקף הפרויקט, תועלתו למען השכונה ואיכות התכנון המוצע.**

דיור בהישג יד - במרכז השכונה מתחם "גני שפירא" אשר מהווה מודל יחודי למתחם מגורים בבעלות עירונית ובשכירות מופחתת. במסגרת תכניות התחדשות, מומלץ לבחון לשלב מודלי מגורים בשכירות מוזלת לצמיתות או שילוב דיור בר השגה בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על עדכוניו.

תחזית אוכלוסייה: בהנחת מימוש מלא, בהתאם להמלצות מדיניות זו וללא חריגה מתכנית המתאר: **בתוספת של כ-12000 יח"ד, אוכלוסיית השכונה תעמוד על כ-12,300.** הנחה זו מבוססת כי התחדשות המרקמים הבנויים בדופן השכונה תביא לתוספת של אוכלוסייה חדשה.

ג. שטחים למוסדות ציבור ותוספת שימושים -

פרוגרמה לשטחי ציבור:

בשכונה שני מוקדים ציבוריים מרכזיים המשרתים את תושבי השכונה: 1. מרחב גינת דה מודינה (בשטח של כ-7 דונם) ומבני הציבור הסמוכים אליה בהיקף של כ-17 דונם. 2. רחוב מסלנט פינת מסילת ישראל הכולל את שטח המרכז הקהילתי ומוסדות ציבור נוספים בסמיכות (בשטח כולל של כ-15 דונם).

מלאי שטחי הציבור הקיימים בשכונה כיום (אפקטיביים) מהווים כ-75% מסך השטחים המאושרים סטטוטורית ביעוד ציבורי. זאת לאור אופן התפתחותה של השכונה וקידום תכניות מתאר הסטוריות על גבי שטחים מבונים/תפוסים. לחילופין חלק מהמרחבים הציבוריים נמצאים בחוסר התאמה בין יעוד הקרקע לשימוש בפועל כמרחב ציבורי.

במצב הקיים יש כ-3.5 מ"ר שטח למוסדות ציבור ("חוס") לנפש לעומת 4.9 נדרש ע"פ תא"מ 5000 (ברובע 8).

תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה לשכונה (תוספת 30% מהמצב הקיים) מחייבת הגדלת מלאי שטחי הציבור הפתוחים והבנויים, בדגש על תוספת קרקע במרחב השכונתי.



מדיניות זו מציעה כי בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פוחת מ-3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך שטח התכנון הסחיר. **מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלק הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1:2.7).**

שימוש השטחים הציבוריים המבונים יבחן סופית בהתאם לצרכים עירוניים בתכנית העיצוב.

כמו כן, יש לקדם תהליכי ייעול בקרקעות עירוניות ועיבוי של מוסדות החינוך והציבור הקיימים בשכונה על מנת לשאוף למענה לחוסר הקיים.

מסחר-

במרחב הפנים שכונתי, לשיקול דעת צוות התכנון והועדה המקומית, קידום תכנית מפורטת (נקודתית) לטובת עיבוי או הסדרת שימוש ציבורי או תוספת שימושי מסחר/ונתני שירותים בקומת הקרקע על מנת לחזק מוקדים ציבוריים פעילים פורמליים/ שאינם פורמליים. (לדוגמא מרחב "הבית האדום", רחוב רלב"ג פינת התיבונים וכד')

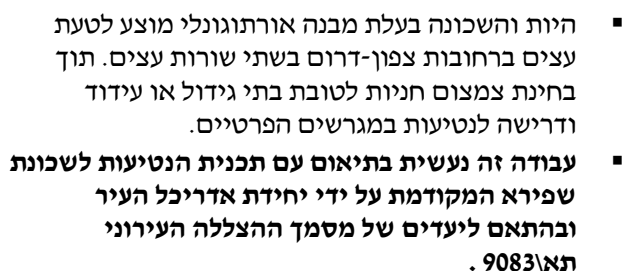
פריסת שטחי ציבור קיים מול מוצע (תכנון עקרוני עתידי במימוש מדיניות):



- עמ' 421

- בנוסף, מסמך המדיניות מציע הרחבה של השלד הציבורי במרחבים בבעלות פרטית. כיום קיים מספר גדול של מגרשים ריקים פרטיים בשכונה, כ-20 בערך, אשר שטחם הכולל כ-10 דונם. מומלץ לבחון שימוש במגרשים הריקים כשטחים פתוחים זמניים לקהילה ולהקל על המחסור בשטחים פתוחים בשכונה אם בהסכמת הבעלים ואם בעזרת "צו גינון". תהליכים אלו יכולים לשמש כזרז להנעת תהליכי BOTTOM UP - המערים את תושבי השכונה והקהילה בתהליך.
- חתכי רחוב- מסמך המדיניות כולל סקירה של חתכי הרחוב האופייניים בלב שכונה והצעה להתערבות ברחובות פנים השכונה. (בשונה מהעבודה שנעשתה בנוגע לרחובות ההיקפיים הראשיים סלמה וקיבוץ גלויות)
- המסמך מציע ארגז כלים להתערבות במרחב הפתוח הציבורי והפרטי בדגש על יצירת מרחב ציבורי מזמין המעודד שהייה ופעילות קהילתית.

- שכונת שפירא נחשבת "כאי חום עירוני קיצוני" אם בעקבות טופוגרפיה ביחס לסביבתה ואם בעקבות מחסור גדול בעצים ושטחים ירוקים נטועים. מרבית העצים הנטועים נמצאים בשטחים פרטיים וקיים צורך בתוספת נטיעות בשכונה.



שכונת שפירא תחומה מצפון, מערב ודרום ברחובות עירוניים רחבים, וממזרח תוחם אותה כביש האיילון. כאשר מצב זה מייצר ניתוק בין דפנות השכונה לשכונות המקיפות אותה(נה שאנן וקרית שלום). משום כך, נדרש לחזק את מערך ההליכתי במרחב השכונה וחיוזוק טבעת הליכה פנימית תוך תעדוף הולכי רגל על חשבון רכב ממונע. מדיניות זו ממליצה על מהלכים כגון : פתיחת מקטעים חסומים במסגרת תכנית מפורטת לכשיקודמו הרחבת המדרכות על חשבון מסיעה ותוספת נטיעות, גם על חשבון הפחתת חניות נקודתיות וסימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל

תקן חניה: לאור הקרבה לצירי מתע"ן, מומלץ כי בכל תכנית מפורטת המקודמת בשכונה, בדגש על חלקה המערבי, יבחן תקן חניה מופחת עד 0.8 ליחידת דיור בהתאם למדיניות עירונית או התקן הארצי הנמוך מביניהם. בהיתרי בניה, בהתאם לתכניות מאושרות, במסגרת הוצאת היתר ובכפוף לחו"ד יועץ תנועת הליך הרישוי תבחן האפשרות לכופר חניה תוך שאיפה לצמצם את היקף השימוש ברכב הפרטי.

סיכום עיקרי השינוי מתכנית האב לשכונת שפירא (2006)

תכנית האב (2006)	תכנית המתאר (2016)	עדכון תכנית האב (2022)
הנחיות לקידום תב"ע	שמירת צביון השכונה "ככפר עירוני"-שמירת בינוי בקנה מידה אנושי הגדרת אזור ליבה עד 4 קומות, אזורי שוליים לפיתוח עד 6 קומות. מרקם "הרביעיות" ללא שינוי	תרגום תכנית האב לכלים סטטוטוריים- יצירת מדרג גבהים בתכניות התחדשות בדופן השכונה. הגבלה של עד 6 קומות בסמיכות לבניה נמוכה, עד 10 קומות בדופן השכונה, 15 קומות יבחן באופן נקודתי בלבד בצמתים ראשיות. ללא שינוי רח"ק בתכנית 5500.
אחוד מגרשים	הגבלת אחוד מגרשים עד 0.5 דונם	מתן הנחיות לאחוד מגרשים בהתאם למצב סטטוטורי מאושר תוך שמירה על מגבלת 0.5 דונם.
דיוור ושימושים נוספים	שימושי מגורים בלב השכונה דופן תעסוקה ובילוי במזרח השכונה שילוב מסחר מקומי ברחוב "מסילת ישרים" וחכמי ישראל" "מגורי לופטים" בדופן הר ציון וקבוץ גלויות	עדכון הנחיות שימושי המגורים בדופן השכונה לדיוור מגוון בהתאם למדיניות הדיוור העדכנית של היחידה האסטרטגית או תיקון 120 לחוק התכנון והבניה. (דיוור בהישג יד)
מרחב ציבורי בנוי ופתוח	מצאי מוגבל של מבני ציבור ומחסור בשטחים פתוחים, תוך צורך בשיפור סביבת הולך הרגל ומערך השירותים לתושב	הנחת תשתית סטטוטורית לתוספת לשטח ציבורי פתוח בהיקף שלא פוחת מ-25% ממרחב התכנון לבניה חדשה. הנחיות לתוספת שטחי ציבור בנויים והמלצות לתכנון בסמיכות לשלד ההליכתי, שילוב נטיעות וחתכי רחוב.
תנועה	נגישות גבוהה תחבורתית מיתון תנועה בשכונה והתאמתה להלכי רגל ואופניים תוך יצירת מרחב בטוח למעבר ילדים וקשישים	שמירה על המרחב כמרחב "ממותן תנועה" ביחס לצירים ההקפיים. עידוד ותעדוף הולכי רגל על תחבורה ממונעת תוך צמצום תקן חניה בהתאם למדיניות עירונית לאורך ציר מתען.
קהילה ורוח מקום	המלצה למהלכים חברתיים-קהילתיים, פוטנציאל שמירה ומשיכה של מגוון אוכלוסיות. שכונה שקטה בלב אזור עירוני	צמצום הדרת אוכלוסייה ותיקה בשכונה באמצעות שילוב דיוור מגוון ודיוור בהישג יד, מתן עדיפות לפרויקטים בעלי מודל מגורים ייחודי (שכירות ארוכת טווח מוזלת) ועידוד שיפוץ ועיבוי בליבת השכונה ולא מהלך פינוי-בינוי. איתור והמלצות בנוגע לשימושים זמניים פרטיים וציבוריים –עידוד יוזמה קהילתית. שמירה על אופייה הייחודי הקהילתי של השכונה שהתגבש, תעדוף תכניות המקדמות שימור מרקם קיים ומבנים בעלי חשיבות היסטורית שכונתית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מדיניות שכונת שפירא – מטרת המסמך הינה להנחות הכנת תוכניות מפורטות בהתאם לתוכנית המתאר וליצור שקיפות עבור השכונה ולייצר כלי לקבלת החלטות לאיחוד החלקות. מציגה את המדיניות במצגת.

חיים גורן : תוכנית האב אושרה ב-2006 הרבה מתוך תוכנית האב הוטמע אבל חלק צריך עדכון כי השנים עוברות. נעשתה עבודה טובה שהצליחה לשמור על העקרונות של תוכנית האב של שכונת שפירא. בניה נמוכה בליבה של השכונת תוספת של שטחים פתוחים וציבוריים וגם לאפשר התחדשות ואני מברך על התוכנית.

ליאור שפירא : העניין שדאגתם לשמור את השכונה סוג של שכונה סגורה.

חיים גורן : השכונה בחזון צד מזרח זה איילון אין לאן לפתוח דרומה קיבוץ גלויות שאין לאן ויש לו חיבורים וצד מערבי שדי' הר ציון שתעבור הרכבת הקלה. ואז צפונה בהינתן שהתחנה המרכזית תעבור שינוי אז צריך ליראות איך ליצור את הקישוריות לשכונה.

ליאור שפירא : התחושה היא ששכונת שפירא יצרה פינת חמד באזור שהוא פחות. מה שקורה שיש שם אוכלוסיה מסוימת.

חיים גורן : אם נסכים לתת דיור בר השגה נוכל לתת אחוזים לבני המקום את השיכון אנחנו עושים בצורה של תמ"א וכך זה שומר על האוכלוסיה.

אודי כרמלי : המדיניות מציגה משהו שפוי של המרקם הקיים ותוספת של בינוי אינטנסיבי בקצוות.

ליאור שפירא : מאשרים את מדיניות שפירא

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 35) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות כפי שהוצגה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0168989 תא/מק/4246 - הפרדס הקטן, שפירא
36 - '222-0022	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.

כתובת:

רחובות קיבוץ גלויות, ישראל מסלנט, האסיף, 3677, כוכבי יצחק.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי חלקות
6981	מוסדר	חלק מהגוש	53,64-80,92, 99,100,242-243,234, 241,245,	52,54,62-63,98,223,235
6974	מוסדר	חלק מהגוש	142,120,124	

שטח התכנית: 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדרי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוד מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

מדיניות קיימת:

התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא (2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר. התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית. פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן. מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות (תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל 15* קומות בצמתים. *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

מצב תכנוני קיים:

תא/590 –(תוקף 1961)

זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)

יעוד מאושר: מגורים א4

צפיפות: 8 יח"ד לדונם

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

תא\2039 (תוקף 1982)

תכנון מחדש מגרש 10 (חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות, 16 יח"ד, ביטול דרך. ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

יעוד מאושר: אזור מגורים א', אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג' שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושי: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובלבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור.
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ-3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכונתו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט.
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון.
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ-25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ-0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ-3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמטיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1 ה. בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4

תעסוקה ומסחר – רח"ק 5

שטח לבנייני ציבור – 400%

יח"ד:

צפיפות: 40 יח"ד/דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ-92 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות)

סה"כ יח"ד: כ-242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק, בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ-9 יח"ד בבנין.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית: 55% עד 70%

תשריט מוצע:





זכויות בניה : טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ל"ר		25% * 2 קומות		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)		כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד/דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש		מ"ר	
8 – 19 קומות		2-4		קומות	גובה
גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר		ל"ר		מטר	
55-70%		50%		תכסית	
תקן החניה המקסימלי יהיה 1: 0.8 למגורים ו350: 1 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מביניהם.		ל"ר		מקומות חניה	

התיחסות לסביבה :

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב), אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.

המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

שלביות: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:
 - כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 80-100 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
- יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

- במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:
- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ'.
 - אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה. הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
 - זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 050421154701741DI
 - תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
 - אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתוך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:
דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"
 - רחוב ישראל מסלנט:
רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.
 - רחוב כוכבי:
רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב, כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.
- אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ- 3.5 מ'. המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל- 3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו. בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גלויות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

מיתון תנועה

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ- 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

תחבורה ציבורית

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גלויות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות. קו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ- 175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

התייעצות עם הציבור

נערך מפגש בעלים לפני 6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה.

ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

ב3.8.2021 נערכה תת ועדה לשתי צ'דנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא,

במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.

ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

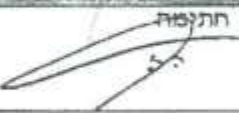
זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחיקת השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים שהורים המאושרים בו.	בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.		
החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.	אישור ינתן אם שוכנעה הוועדה כי אין בשימוש הנוסף חמקוש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.		
התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.	מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)		
התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.	מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4		
	שימושים כללים 1.3.1-ו- מבנים ומוסדות ציבור		
+	ס' 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל מגרש: 0.5-1 די - רחק 2.5-3 מעל 1.5 די - רחק 2.5-4	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)		
+	בהתאם לסבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוצת גלויות. (סעיף 3.1.4)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	מרפסות למגורים (ה. 3.1.4)		
	תוספת רחק 1 למצללות (סעיף 1.3.1.4)		
+	על פי ע1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלח בקומות 19)	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה 15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוצת גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים			
גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע			

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	חוראות כלליות בנושא בניה בחתאם לנספח בינוי. תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטטעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+
חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאיט למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת חוראות בדבר חקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור	בתתאם לסעיף 3.5.1 בתתאם לסעיף 2.5.3 (ב)	+
קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, כנספת העיצוב העירוני ו/או כנספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+

+ קיימת חו"ד דעת תחבורתית + + תואי המתעין מוטמע בנספח תנף +	3.8.1 קבוצ גלויות- דרך עורקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק - 3.8.2 (ה) 1-דרך מקומית חיל השדיון- קו מתעין (ירוק) גובל בתכנית- (סי) 3.8.4 תקן חתניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה לחקטין את תקן החתניה (סי) 3.8.7(א)	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חתניה (3.8.7)
+ הועברה פניה לחו"ד רשות העתיקות	שטח התכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית.	אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)
+ קיימת חו"ד סביבתית בניח ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מיסאניקוואחוראות לחיתר-סעיף 4.4.4	תכנית חנובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1 ב.4.4.1 תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1 תכנית הכוללת בתחומה קרקעות וואו מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גוי קרקע - סעיף 4.4.1 ט הועדה, בכפוף לחמלצת מהייע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטורלהקל תכנית כחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
+ התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז	שטח פנוי לתלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתום למפורט בסעיף
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חקלות')
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבים הועדו			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		7.7.2022
הוועדה המשפטית לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	243816-9		4.7.2022

- חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)
- לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
 2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
 3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
 4. אישור מחלקת אדריכל העיר - תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
 5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
 6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל-240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו איילה רונאל : בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.

שמואל לכנר עו"ד : מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרו והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון. התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרו. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך. אודי כרמלי : אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו. חיים גורן : אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.

שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעיריה יכולה לצופף יותר את המקום. ליאור שפירא : לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

רוטשילד 50:

צפון: שדרות רוטשילד
דרום: רח' יהודה לוי
מערב: רח' רמח"ל
מזרח: רח' בצלאל יפה

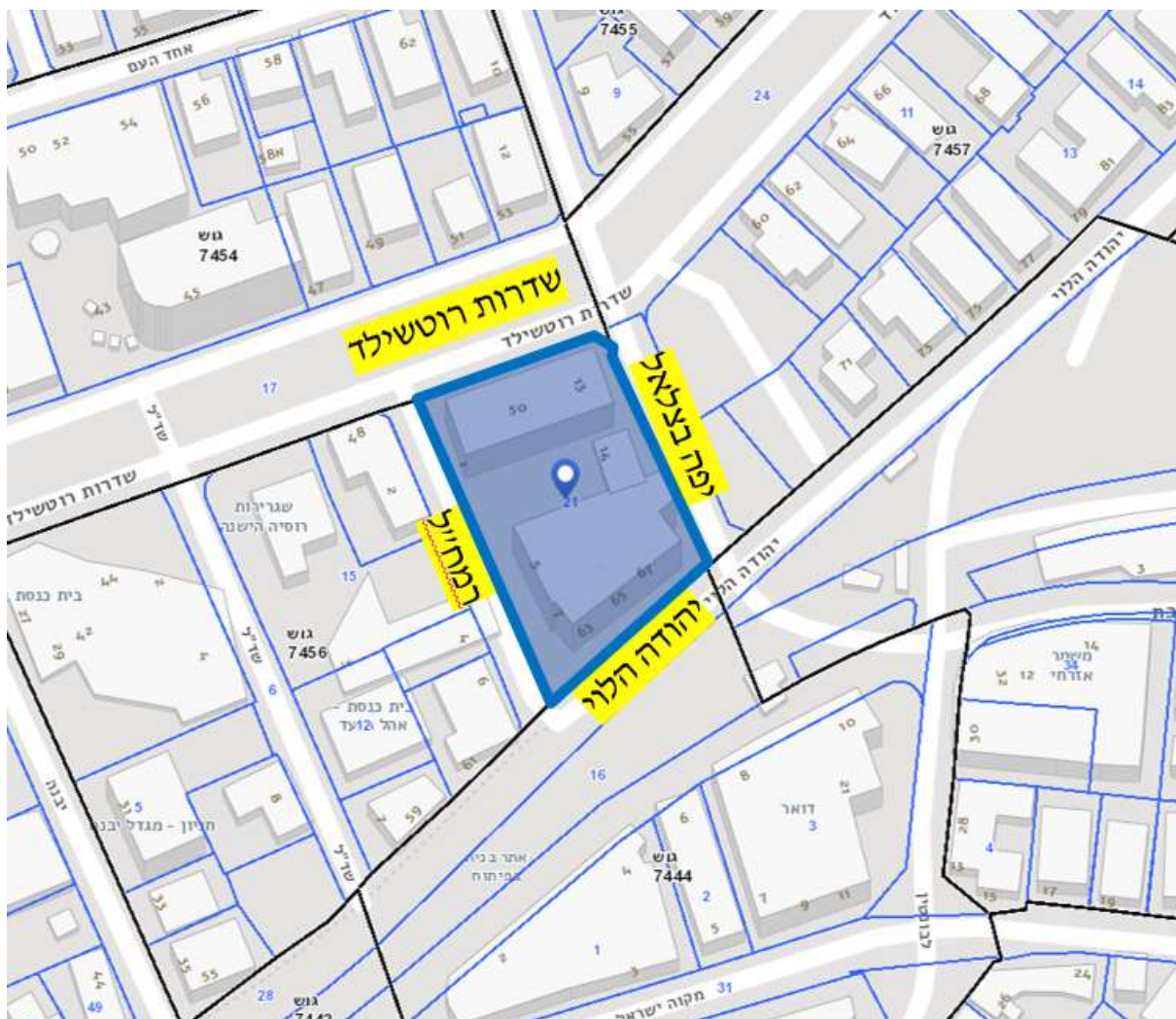
יהודה לוי 62:

צפון: גוש 7103, חלקה 10
דרום: גוש 6941, חלקה 112
מערב: רח' יהודה לוי
מזרח: גוש 7103, חלקה 8

כתובות:

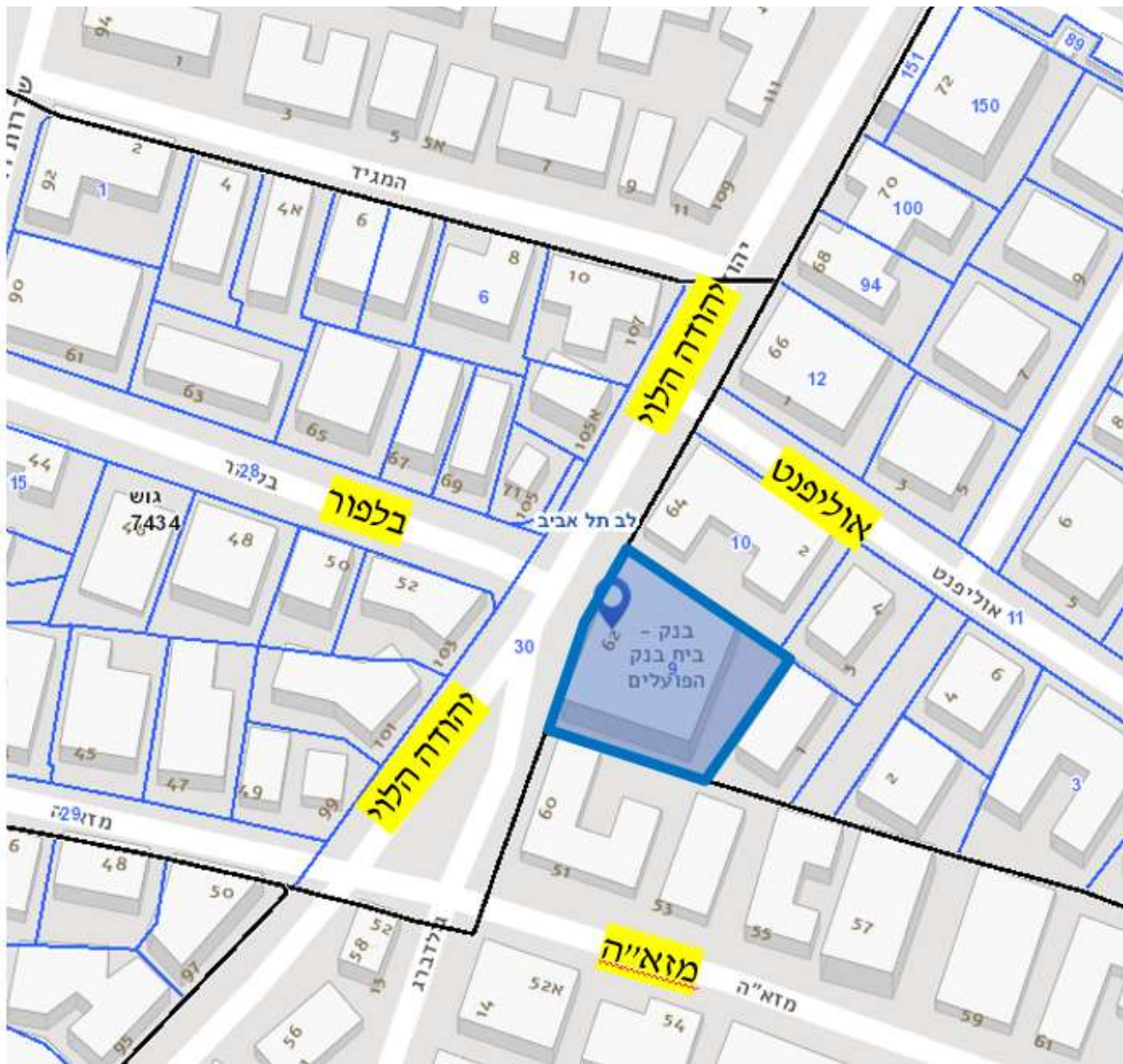
רח' יהודה הלוי 63, 63א', 65 / רח' יפה בצלאל 14, 16 / שדרות רוטשילד 50 / רח' רמח"ל 1, 3, 5, 7 / רח' יהודה הלוי 62

מפת התמצאות



שדרות רוטשילד 50

מפת התמצאות



יהודה לוי 62

גושים וחלקות בתכנית:

מס' חלקה	שטח נכנס לתוכנית	הפקעה לדרך	שטח יוצא
21	3723 מ"ר		3723 מ"ר
9	1184 מ"ר		1184 מ"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456			21	
7103			9	

שטח התכנית: 4,907 מ"ר

שטח הקו הכחול של רוטשילד 50: 3.723 דונם
שטח הקו הכחול של יהודה הלוי 62: 1.184 דונם

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
מתכנן נוף - מאזא אדריכלים
יועץ תנועה – דגש הנדסה
יועץ שימור – אפרת-קובלסקי אדריכלים
מודד – קו מדידה
מים וביו – גלבוע מהנדסים
שמאי - האושנר-מלול
יועץ סביבה – אתוס
יועץ משפטי – פישר בכר חן עו"ד
ניהול פרויקט - מאיה דוידסון- ניהול יזמי

יזם ומגיש: בנק הפועלים בע"מ

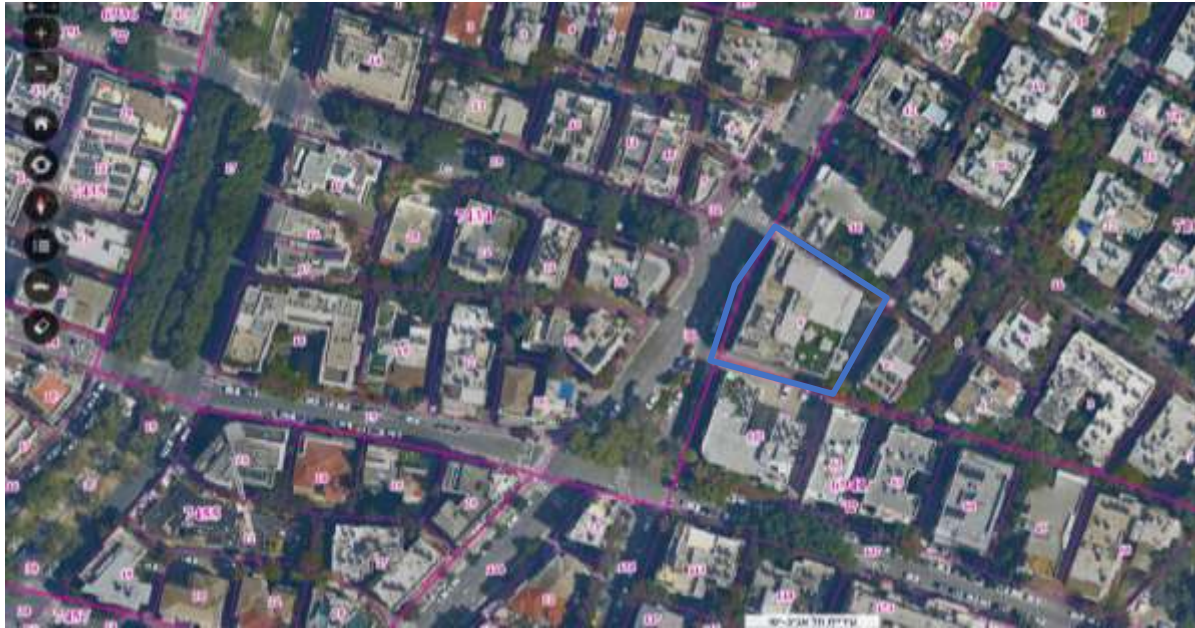
בעלות: בנק הפועלים בע"מ

מצב השטח בפועל:



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. בניין משרדים בן 9 ק' (כולל קומת גג טכנית) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים של בנק הפועלים (מיועד לשימור בתכנית המוצעת)
2. חלק ממבנה 1, בן 2 ק' המשמש למשרדים של בנק הפועלים (יקבע להריסה או לשימור במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי).
3. בניין משרדים בן 9 ק' (לא כולל עלית גג) מעל 5 קומות מרתף, המשמש את הנהלת הבנק (מיועד להריסה).



ביהודה הלוי 62 ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

מדיניות קיימת:

בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב – יפו
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
רח"ק מרבי: עד 12.8.

תכנית הבינוי: עד 60% משטח המגרש.

גובה מותר: עד 40 קומות עפ"י נספח העיצוב העירוני (מגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים).

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

שימושים נוספים: מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה

הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

נספח תחבורה: חלקה 21 גובלת מצפון בתוואי הרכבת הקלה "הקו האדום", המהווה את עמוד השדרה של מערכת התחבורה עתידית הנוסעים (פ"ת – בת ים). קו זה נמצא כבר בשלבי הקמה והצפי להפעלתו, בשנת 2022.



מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.

1. הבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי תיעד בעיקרה לשימושי תעסוקה ומלונאות.
2. יתרו שימושי מלונאות במגדלים נבלד שיבטח שימוש זה ותאסר הסבת שטחים לדירות מגורים.
3. בקומות הקרקע במגדלים יותר שימושי מסחר, בילוי, בתי קפה, מסעדות וכד"ב, בהתאם למדיניות השימושים המאושרת לרחובות השונים. במידת האפשר, ישולבו פונקציות ציבוריות.
4. אחוזי הבניה המותרים יקבעו על פי גודל מגרשים ויהיו בהתאם להחלטות הקודמות של הועדה המקומית כמפורט להלן:

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%

תכניות תקפות:

תכנית בנין עיר מס' 44

ייעוד אזור דירות 1 ו- אזור מסחרי 1

תכנית בנין עיר מס' 287

מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, **פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנס תב"ע מס' 44.**

תכנית מתאר ומפורטת תא/ 1588 בנק הפועלים תוספת אגף שד' רוטשילד

מתן תוקף 9/10/1986 י.פ. 3389

התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 7456

ייעוד : מגרש מיוחד

זכויות :

שטח רצפות כולל (קיים ומוצע) של **11,151 מ"ר**, שהם 300% מהשטח נטו של החלקות (שטחן הכולל לפני ההסדר: 3,717 מ"ר – ע.ה).

שטח זה אינו כולל את המרתפים ואת קומת הגג הטכנית וללא שטח גרעין חדרי המדרגות והמעליות ובתוספת שטח חדר מדרגות לפי 12 מ"ר לכל קומת משרדים.

מספר קומות : 9 - מספר הקומות כולל קומת קרקע לבנק ומשרדים, 6 קומות טיפוסיות למשרדים, קומה שמינית למשרדים, קומת גג לחדרים טכניים.

5 מרתפים לחניה, מקלט וחדרים טכניים.

זיקת הנאה : זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף החלקה : בכיוון צפון ומערב ברוחב 4.0 מ'.

בכיוון דרום ברוחב 2.5 מ'.

בכיוון מזרח, קטע צפוני 7.5 מ' וקטע דרומי 5 מ'.

זיקת ההנאה המוקנית בתכנית זו (לטובת הציבור) הנה בגדר זכות במקרקעין אשר אף נרשמה לטובת עיריית תל אביב יפו בנסח הרישום.



תכנית 1588



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

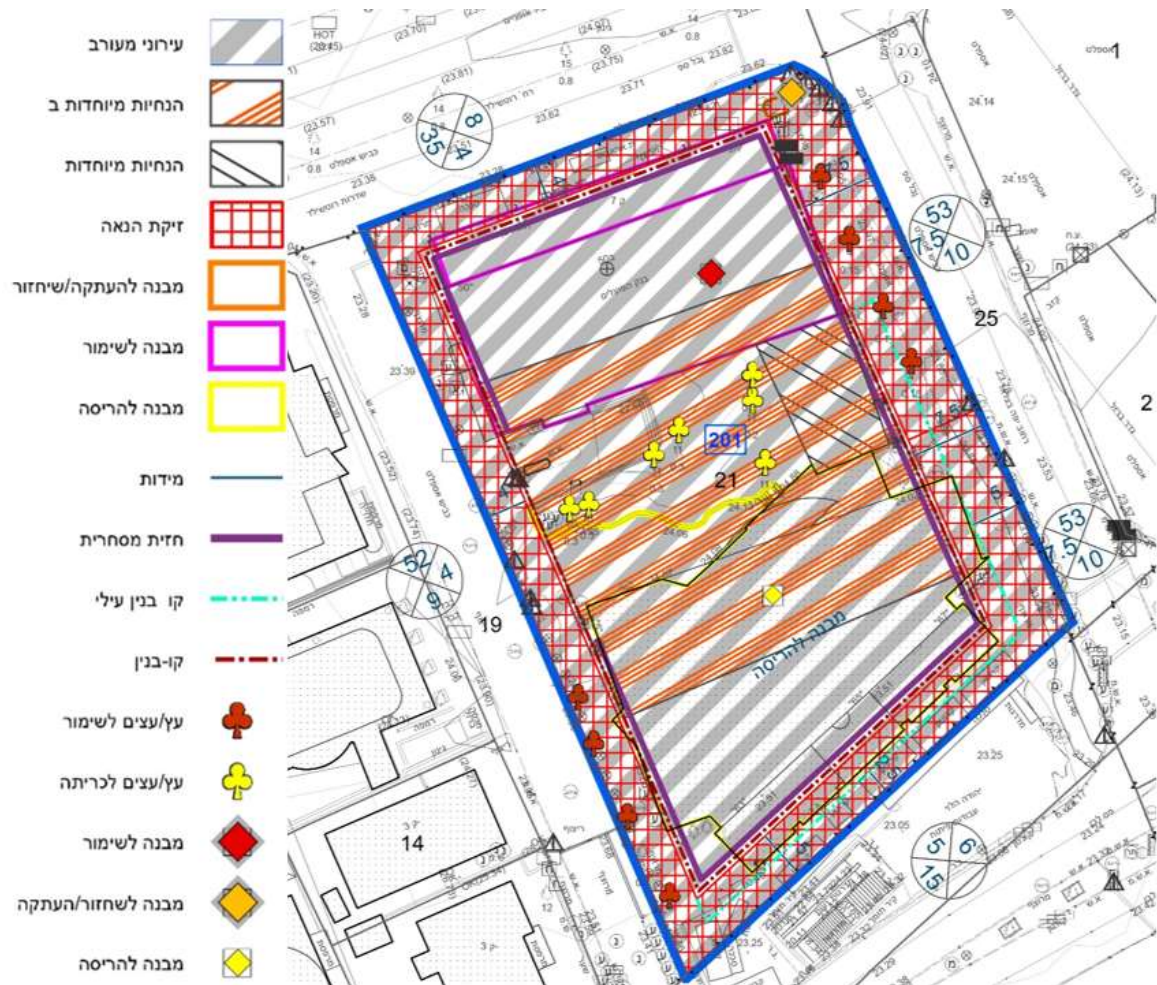
מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201, רוטשילד 50

פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד בעירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר והמדיניות העירונית תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים ולתחנת הרכבת הקלה, כל זאת בהתאם להוראות המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד.

במסגרת התכנית ייהרס המבנה הממוקם על רח' יהודה הלוי ובמקומו ייבנה מגדל בן 45 קומות בעל שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. המבנה על חזית רוטשילד 50, נקבע לשימור במסגרת תכנית זו כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה. המבנה הממוקם על רח' בצלאל יפה, יקבע להריסה או לשימור ("סומן כ"הנחיות מיוחדות") בתכנית עיצוב אדריכלי.

התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך כל חזיתות המגרש בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הסרת חסמים פיזיים מהשטח, כגון מפעל הפיס. זיקת ההנאה תהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מכשולים או גידור.

התכנית קובעת שטח למבני ציבור במגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד משרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו.



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62

התכנית קובעת את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תשריט מצב מוצע יהודה הלוי 62:

תיאור מטרות התכנון:**1. תא שטח 201:**

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים.
- ג. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 ובסך הכל 47,655 מ"ר ברוטו על קרקעיים מתוכם עד 25% למגורים וכן קביעת 18,996 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 5.
- ד. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים ועד 45 קומות, קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. קביעת הוראות לתקני חניה.
- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד למבנה רוטשילד 50, ושילובו עם הבניין החדש והבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- יא. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- יב. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

2. תא שטח 401:

- א. שינוי יעוד ממושרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות הבנייה המותרות על פי תכנית תא/מק/צ'.
- ג. קביעת גובה הבניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בדבר הקצאת תא השטח לעיריית תל אביב.

פירוט ייעודים / שימושים:

תא שטח 201 - ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

ייעוד	תא שטח	שימוש ***	יח"ד	מעל הקרקע ***						מתחת לקרקע		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי
				עיקרי **		סה"כ	עיקרי	שירות				
				מ"ר	מ"ר			מ"ר	מ"ר			
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	28,593	7,148	35,741 (1)						
	201	מגורים (25%)	104	8,825	3,089	11,914				1,248 (2)		
	סה"כ 201		104	36,657	10,998 (5)	47,655		18,996				
מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור		2302	690	2,992 (3)	(4)	(4)	(4)			

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי ממוצע
 סה"כ יח"ד: 104. תתאפשר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיוור ללא שינוי בשטח הכולל (פרט למרפסות). השטח הממוצע ליחידת דיוור ישונה בהתאם.
 תמהיל: ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.

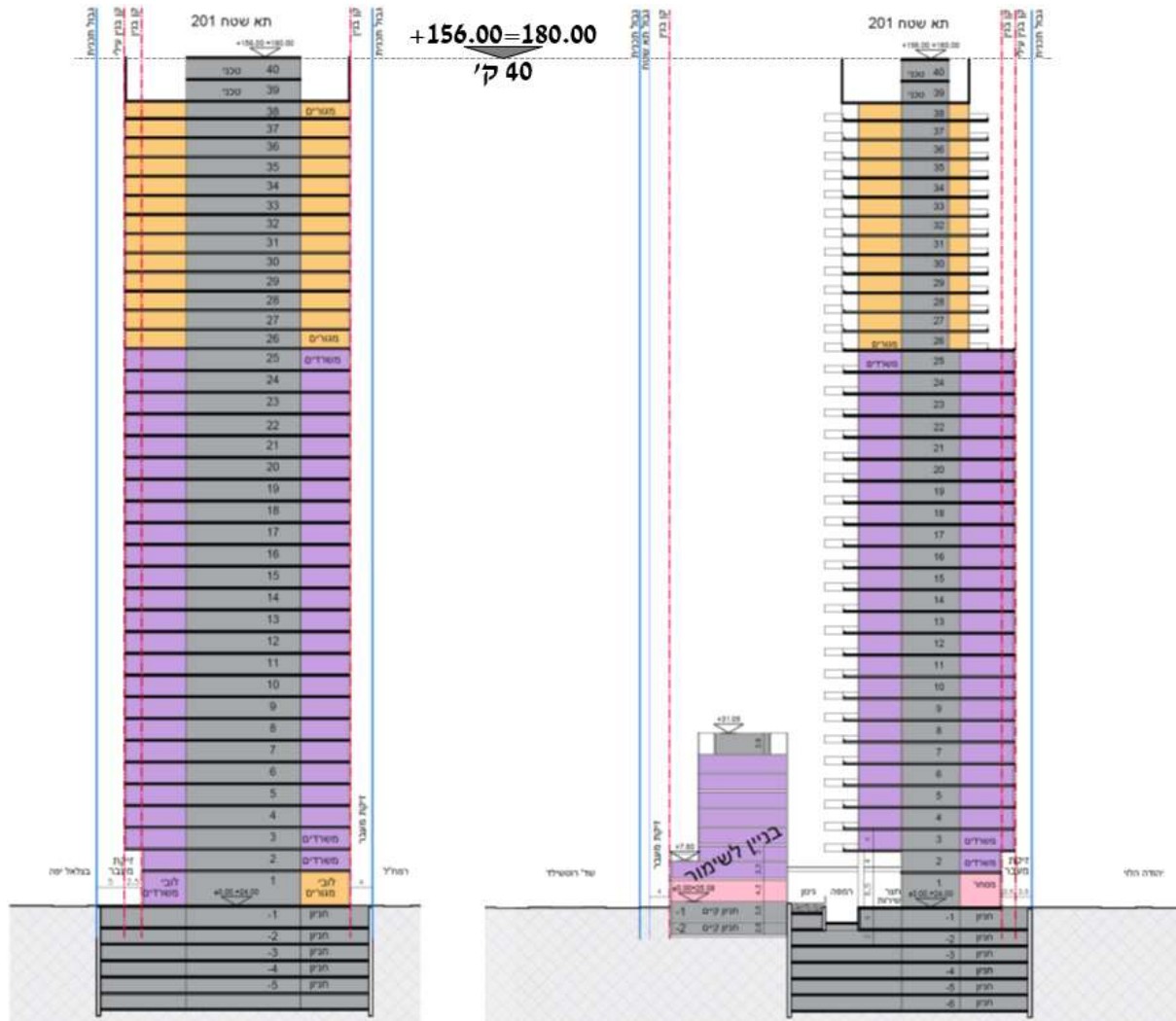
נתונים נפחיים:

מספר קומות:

1. א. מבנה לשימוש - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד: מספר קומות 9 קומות (כולל קומת גג טכנית) גובה 53.83 - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד ודרישת הרשות. גובה קומת קרקע - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע - עד 45 קומות בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית במידה ויוסרו מגבלות רת"א. (תוספת 5 קומות מעל ה-40 תותר באישור מהנדס העיר / מסגרת הקלה ללא צורך בתכנית מפורטת וללא שינוי בשטחים המופיעים מעלה)

גבהי קומות:

- א. מבנה לשימוש: גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע: קומת קרקע: עד 6 מ' ברוטו קומה טיפוסית למשרדים: עד 4.00 מ' ברוטו קומה טיפוסית למגורים: עד 3.80 מ' ברוטו יותרו קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.



תכנית:

תא שטח 201:

תכנית מירבית עד 66% - מבוקשת על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי.

תכנית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.

תכנית מקסימאלית (כולל פירים, מרפסות) :
 במבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
 במגדל המוצע - כ- 1500 מ"ר ברוטו (כ-40%).
 התכנית הסופית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תא שטח 401:

תכנית מירבית - 70%

קווי בנין:

1. תא שטח 201:

עמ' 449

א. קו בניין

לשדרות רוטשילד - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב בצלאל יפה - 7.5 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב יהודה לוי - 5 מטרים

ב. קו בניין עילי

לרחוב בצלאל יפה - 5 מטרים
 לרחוב יהודה לוי - 2.5 מטרים
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים

2. תא שטח 401:

לרחוב יהודה לוי - 0 מטרים
 קווי בניין צדדים - 3 מטרים
 קו בניין אחורי - 4 מטרים



תכנית קומת קרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:

התכנית קובעת זיקת הנאה בין גבול התכנית לקו הבניין לטובת שיפור המרחב הציבורי.
 רח' יהודה הלוי – הרחבת זיקת ההנאה המאושרת לטובת מדרכה רחבה שתאפשר קליטת הולכי הרגל

הבאים מתחנת הרק"ל.

רח' בצלאל יפה – שיפור חתך הרחוב על ידי ביטול מפרץ חניות, הסטת שביל האופניים והרחבת המדרכה.
רח' רמח"ל – הסדרת נגישות לבניין לשימור, ביטול מפרצי החניה והרחבת המדרכה, יצירת גינת כיס.
שד' רוטשילד – ביטול מפרץ האוטובוס, הסרת חסמים פיזיים.

הוראות פיתוח:

הפיתוח יהיה המשכי ורציף. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 1.5 מטר בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



שימושים בקומת הקרקע -

- א. שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 300 מ"ר.
- ב. החזית המסחרית הפונה למדרכות תתפקד כחזית רחוב פעילה לרבות במבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ג. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי.
- ד. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם ואופן שילובם במבנה לשימור ובמגדל החדש, יקבע בתכנית

העיצוב האדריכלי.

ה. לובאים למבנה לשימור ולמגדל.

ו. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים בנפח המבנה ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ז. בנפח המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

מלונאות (במגרש 201)

1. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי בכפוף לסעיף 1 לעיל. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 20% משטחי התעסוקה.
3. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
4. לשטחי המלונאות יתווספו שטחי מרפסות לפי 6 מ"ר לחדר.

שימור

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה. התכנית הועלתה לוועדת שימור בתאריך 29.8.2021 והומלצה לקידום להפקדה.



חו"ד איכות הסביבה

לתכנית לא נדרש נספח סביבתי.

במסגרת קידום התכנית נבחנו הנושאים:

זיהום קרקע – נערך סקר היסטורי והועברה תכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לחקירה הסביבתית יוחלט האם לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.

אסבסט – נערך סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.

נושאי אקוסטיקה וקרינה - ייבחנו בשלב התכנון המפורט בו ייקבע מיקום וסוג המערכות.

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

פרוגרמה לצורכי ציבור : **חו"ד היחידה האסטרטגית:**

1. הקצאה לצורכי ציבור

לאור הצורך ביצירת תשתית של קרקעות לצורכי ציבור באזורי המע"ר נעשתה בדיקה על ידי בנק הפועלים והוצע להקצות את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62, עבור צורכי ציבור.

מגרש זה מייצר מענה איכותי לצורכי הציבור זאת כיוון שנוצר מגרש ציבורי עצמאי ללא מגבלות תכנונית אשר מנותק לחלוטין מהפרויקט היזמי.

שיטחו כ-1.1 דונם ביעוד קרקע למשרדים על פי תכנית 826. על המגרש ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

המגרש ממוקם ברדיוס של כ-500 מ' מתחום התכנית ובמרחק של כ-10 דקות הליכה ועל כן יוכל לשמש את האוכלוסייה שעתידיה להיתוסף בתחום התכנית.

התכנית קובעת את המגרש כציבורי, ומאפשרת להסב את הבניין הקיים בשלמותו לטובת שימושים ציבוריים.

הקצאה לצרכי ציבור לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יהיו הפקעת המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 עבור צורכי ציבור.

מגרש זה בחלקה 9 בגוש 7103 המסומן בתכנית כתא שטח 401 יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יופקע על ידי העיריה ללא תמורה, יירשם על שמה, על פי הוראות תכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים:

א. הייעוד הציבורי שנקבע לתא שטח 401 ייכנס לתוקפו עם קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם.
ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה 401. בתא שטח עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד כניסת הייעוד הציבורי לתוקף.

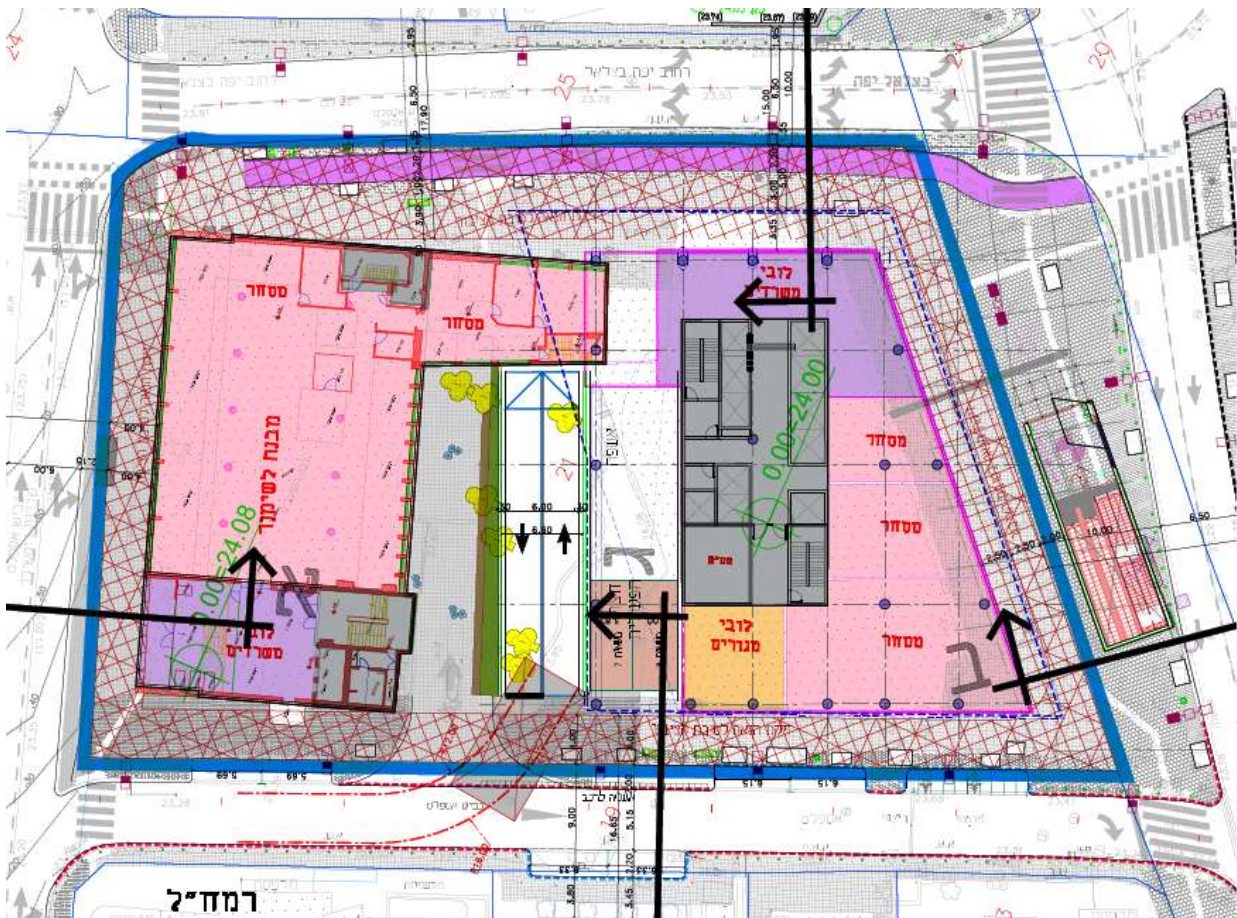
ג. הודעות הרכישה בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ביחס לתא שטח 401, יפורסמו רק לאחר כניסת הייעוד הציבורי של תא שטח 401 לתוקפו כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

תועלת ציבורית

שימור מבנה קיים (או חלק ממנו) בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50.
המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התייעוד וממוקם בתא שטח 201.

השימור כאמור יהווה תועלת ציבורית, על פי תכנית תא/5000.

ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן לשימור מבנה ציבור בהיקף המשקף עד כ-1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

תנועה וחניה :

1. התכנית תחומה בארבעה רחובות: רוטשילד בצפון, רמח"ל במערב, יהודה הלוי בדרום ובצלאל יפה במזרח, ונמצאת בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ובצמידות ליציאה מתחנת יהודה הלוי.
2. רמפת הירידה למרתפים, ממוקמת ברחוב רמח"ל. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי, רוטשילד ובצלאל יפה. הרמפות יישמשו לרכב פרטי.
3. תקן החניה :

תא שטח 201 :

א. תקן החניה :

1. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
2. ליחידות דיור קטנות (פחות מ- 50 מ"ר ברוטו) תקן אפס.
3. תקן החניה למסחר יהיה אפס.
4. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 : 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לכל השימושים למעט מגורים.
5. ככל שיהיה שימוש למלונאות, תקן החניה יהיה 1 : 15 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
6. חניות אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניות יוקצו בתת הקרקע וכן במפלס הקרקע.
- ב. חצר המשק והתפעול תהיה במפלס הקרקע.
- ג. הרמפות יתחילו מקו המבנה תוך מאמץ למניעת פגיעה ברצף החזית המסחרית והמדרכה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בתת

הקרקע. לא ניתן לחלק את הקומות למפלסי ביניים למעט עבור קומת ביניים לחניית אופניים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המופיע בטבלה 5. הנושא ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להמיר שטחי שירות עבור חניה לשטח עיקרי ב-2 המרתפים העליונים בהליך של פרסום הקלה.

תא שטח 401:
תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

דו"ח תחבורתי בהתאם לתא/5000 נכתבה ע"י יועץ התנועה של התכנית אבירים אגאי ואושרה ע"י אגף תנועה

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-0822841.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

- א. מצפון - רחוב רוטשילד.
- ב. ממזרח - רחוב בצלאל יפה.
- ג. מדרום - רחוב יהודה הלוי.
- ד. ממערב - רחוב רמח"ל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב יהודה הלוי ורוטשילד הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן הקו האדום שעובר סמוך לפרויקט ועתיד לפעול בשנת 2022.

בנוסף ברחוב אלנבי הסמוך עובר הקו הסגול וברחוב מנחם בגין עובר הקו הירוק.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 104 יח"ד.
משרדים	כ- 27,593 מ"ר
מסחר	כ- 1,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים:

- 0.5: 1 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.
- 350: 1 חניות לכל מ"ר משרדים - סך 79 חניות.
- 0 חניה למ"ר מסחר - תקן חניה 0.
- בנוסף תוכננו 6 חניות נכים.

סך הכל 137 חניות

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם מדרום לרחוב רוטשילד.

רוחב המדרכה ברחוב רוטשילד הינו מינימום 6.0 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב בצלאל יפה הינו 7.5 - 8.5 מטר וכולל שביל אופניים ברוחב 2.2 מטר. מתוך רוחב זה כ- 7.5 מ' הם זיקת הנאה.

3.2 רוחב המדרכה ברחוב יהודה הלוי בקטע הצר ביותר ליד הדרגנוע לקו האדום הינו 7 מטר. בשאר הרחוב המדרכה ברוחב מינימלי של 17 מטר, רוחב המדרכה ברחוב רמח"ל 4-6 מטר.

4. רכב דו גלגלי

4.1 במתחם תוכננו 207 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 296 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

4.3 ברחוב בצלאל יפה תוכנן המשך שביל אופניים צפון דרום וחיבור לשד' רוטשילד בצפון ורחוב יהודה הלוי בדרום.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב יהודה הלוי וברחוב רוטשילד עוברים קווי אוטובוסים רבים.

5.2 ברחוב יהודה הלוי יש כניסה לתחנת הקו האדום בצמוד לפרויקט.

המרחק לקו הסגול באלנבי הינו כ- 220 מטר.

המרחק לקו הירוק במנחם בגין הינו כ- 240 מטר.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב רמח"ל ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה תוכננו במפלס קרקע בתחום קווי הבניין.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב רמח"ל בלבד.

7.2 עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות רוטשילד, בצלאל יפה, יהודה הלוי ורמח"ל וכן הסדרת שביל אופניים ברחוב בצלאל יפה.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם ובמיוחד ברחוב יהודה הלוי בצמוד לדרגנוע המתחבר לתחנת הקו האדום.

התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.21, להלן ההחלטה:

תת ההועדה להתייעצות עם הציבור מקבלת את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית, כפי שנעשה עד כה בתכניות המקודמות במע"ר רוטשילד.

טבלת השוואה:

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
401	משרדים	1.108	-
	דרך מוצעת/מאושרת	0.076	0.076
	מבנים ומוסדות ציבור	-	1.108
201	מגרש מיוחד	3.723	-
	עירוני מעורב	-	3.723
	סה"כ שטח	4.907	4.907

השוואת שטחי בנייה

נתונים	מצב קיים (לסה"כ החלקה)	מצב קיים (בניין לשימור)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	300 + שטח לקומת גג טכנית + שטח לגרעין חדר המדרגות והמעליות + 12 מ"ר לכל קומת משרדים עבור חדר מדרגות	כ-150	לפי רח"ק 12.8 *
מ"ר	11,151 ברוטו	5,605 ברוטו	47,655
גובה	9, לא כולל עליית גג	9, כולל קומת גג טכנית	45
מטר	36.25 מ' מעל פני הקרקע	29.83 מ' מעל פני הקרקע	156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים
תכסית	53.7% (כ-2000 מ"ר)	22.6% (כ-840 מ"ר)	66% כולל את המבנה הקיים לשימור

* מעל הכניסה הקובעת

תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול בין היתר:

1. תא שטח 201:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות העמדת המבנים וההשקפה למבנה לשימור, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית, שטחן ומיקומן הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מעברים וקישוריות בין הרחובות ופתיחה לחצר, תיאום

קומת המסד ברחוב רמח"ל.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מיקום הרמפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פתרונות אוורור חניונים, יציאת חירום, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור ופתרונות אקוסטיים למערכות, הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות, תכנית קומות המגדל.

ד. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.

ה. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

ו. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.

ז. שילוב שימושי מלונאות בכפוף לקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.

ח. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

ט. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור הינו תנאי להכנת תכנית העיצוב.

תותר הוצאת היתרי בניה לטובת המבנה לשימור בנפרד וללא תלות במגדל.

2. תא שטח 401:

תכנית העיצוב לתא שטח 401 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

נושאים להחלטת הועדה בתנאים להכנת תכנית על-פי תא/5000:

1. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 201 עד 66% מכח סעיף 62.א(9) לחוק, וזאת נוכח קיומם של מרתפים קיימים ובניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי.

2. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 401 עד 70% מכח סעיף 62.א(9) לחוק.

3. מבוקשת הקלה של 5 קומות במספר קומות המבנה מכח סעיף 62.א(9) ו- 62.א(5).

זמן ביצוע:

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול הגורמים העירוניים השונים ככל שיידרש.
2. השלמת כל התיקונים במסמכים ובכלל זה בתקנון
3. ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן השימור העירונית בהיקף המשקף עד כ- 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים, המספר הסופי ייקבע לעת הפקדת התכנית.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. רמפת הירידה לחניה תותר בתחום המבנים בלבד. במסגרת תכנית העיצוב, במידה ומה"ע שוכנע כי לא ניתן בשום דרך להכניס את הרמפה לתחום המבנים יובא הנושא לשיקול דעת הוועדה המקומית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0822841	שם התכנית בנק הפועלים - שדרות רוטשילד 50	מגיש התכנית	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח ותכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית בשטח הכולל כ-3.7 דונם - סביבה שימור חלק מבנה קיים הפונה לשדרות רוטשילד והקמת מגדל בן 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רתי"א) לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות מסורתית, פיתוח מעייר רוטשילד כאזור תעסוקה מסרפוליני, עיי תוספת הזכויות לתעסוקה שקבעה תכנית המתאר תא/5000, קביעת חוראות ביטוי ותנחיות ליישום.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	כנוב תא שטח	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת

[illegible]

תא שטח 201 רוטשילד 50	מסמך קומות מרכזי צפוני מסמך המצבב העירוני: 501 עד 40 קומות	4.2.2 א. (1) מסמך העיצוב העירוני קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א. (1) מפרטות אפשריות לגובהן על חפשי דוברים	טורים 45 קומות – 40 קומות בחזיתם לתכנית המתאר ו- 3 קומות בחלקה לפי סעיף 4.2.2 (א) לחוק ובכפוף למגבלות גובה רחוב (180 מ') במתחם קיים בגין לעומד בן 9 ק'	לפי תכנית צ'
תא שטח 401 יהודה לוי 62	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות במשל במידה בין קווי בגין לקוח המגרש, נסיעות ועצים.	פי סעיף 2.5.3 (ב)		
תא שטח 201 רוטשילד 50	כלל שטח התוכנית אזור תכנון 501 במסמך אזורי ומתחמי התכנון אזור תעשייה מסדורולוני ספור לשיטת המונים	4.2.1 ב. (1) 4.2.1 ב. 4.2.2 ב. (1) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בגין השלח על 20 קומות וזיה ערוץ של המסמכים ובאים (1) מסמך בגין עירוני אשר ותיעים, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בגין; מאפייני סביבה; נעמות; חומרי בניח וגמר; (2) מסמך החבורה (3) מסמך תשתיות (4) מסמך אסלטים/סביבות על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה סימפוטית לא יעלה על 3.8 מ' גובה קומה הקרקע לא יעלה על 6 מ' 4.2.3 (א) מרווח בין קו בגין לגבול סדרש 4.2.4 (עצים בגנים)		
תא שטח 401 יהודה לוי 62	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	ליר	ליר	
תא שטח 201 רוטשילד 50	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעשייה מסדורולוני לסעיף 3.2 (ה) תרואה: אזור תעשייה ספור להשעת המונים	4.1.1	הואם חנוייד של ותיאידה האסטרטגית	
תא שטח 401 יהודה לוי 62	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות תחלו על מגרש המסמך בתשריט כימור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושם ציבוריים שנקבע בין סמל יסוד ציבורי עירוני הוא או בגין סמל של ימתחם לניסוח, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כימור חדש ובין אם כימור על פי תכנית קודמות	סעיף 3.5.1 שימושם וזכויות בניה:	זכויות הבניה וגובה יהיו בחזתם לסעיף 3.5.1 והוראות הבניה בהתאם לתכנית צ ובכפוף להוראות הבניה באזור הכרות העיר הלבנה.	
תא שטח 201 רוטשילד 50		ליר	ליר	

קבועת חוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תחולות נוגעות למגוון אזורי המאגרים תחת התגדרת מרחב עיבורי	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית לפי המסומן בחשבוט אזורי המעורר העיצוב העירוני לא בנסח התכנית חוראות למרחב העיבורי הכות גם על היעדים הרעיוניים בתוכנית מאגרים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
חוראות למרחב העיבורי – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לעומדים הבאים: (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מוציין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועה ציבורית (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תא שטח 62 רשמי 50 201	נכסח תחבורה	3.8 3.8.1 (תקן) 3.8.2 (תקן)	1. חוויית תחבורתית תוצג במני חוויית המקומית. 2. מספר מקומות חניה עובר תוספת שטחי חניה מסח. תכנית זו ייקבע לעת הצאת התקן בינה בתחום לתקן הארצי	תקן חניה לפי תכנית צי
שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) אחר לשימור (4.3.3) אחר עמיקות (4.3.4)	תא שטח 62 רשמי 50 201	מרחם בני לשימור: על פי נסח העיצוב העירוני	חוראות כלליות (4.3.1) וחוראות אחר לשימור 4.3.3	תכנית חובנת בועות שימור בתאריך 6/2/2022 תואם את התואם המגבילים והתחיות העומדות של רובע 5 ו- המרחבים מספר מדיניות לאזור זה	תכנית חובנת בועות שימור בתאריך 6/2/2022
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למקרה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית	4.4.1 (תקן) : תכנית המאפשרת בניה של 20 קומות ומעלה (4.4.2) (4.4.5)	חוויית סביבתית תוצג במני חוויית המקומית נסח איכות סביבה סקר אורנית תיודש בדיקה עקרונית, מספרים ראשוניים של צריכת צמיח לפי שיטותיהם	חוויית סביבתית תוצג במני חוויית המקומית
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בניטאים תואם: מרחש חומיקס להשתיות (4.6.1)	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית	ל"ר	ל"ר	ל"ר

החלטות כלליות להכנסת תכניות (4.8.2) בדיקות מבחן ודרישה מן (4.8.3) ויקדו (4.8.4) בידו (4.8.5) חשופו (4.8.6)	תאריך 2022 רשמי	בכל שטח התוכנית	4.8.1 4.8.4 (א) (1) בשל תנאים סקסיים הכנתים, הדרושים או אחרים לזיהום לא ניתן או לא רצוי להחליט את מי רצוי הענין.	* החלטות מתחברות לקשתות פיתוח בתחום התכנית קיימים מבנה לשיפור וקומות מדרג המועדו לחיות. טכנולוגיה תכנית מועד 12% בלבד של שטח פניו מבנה על ותת קרקע לנודד חלוח (חבר) יובא לחלוח העדו המקומית. נספח תשפ"ב מ"ב, ב"ב, נוקדו

שימוש בסעיף חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסטיות ועד מקומות חלוח בשטח שחלח עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית החלופית, ואולם ועד מקומות חלוח בשטח שחלח עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית החלופית, עניינם חשופים בשטח קטן (2) (א) (1) וכן בשטח קטן (א) למעט מקומות (4) (א) (1), (2) (א) (1), (3) (א) (1) ו- (17) (א) (1) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
462 (א) למעט: (א) קביעת או שינוי גובה קומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (ב) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	סעיף
סעיף קטן (א) (4)	סעיף קטן (א) (4)
סעיף קטן (א) (5)	סעיף קטן (א) (5)
סעיף קטן (א) (6)	סעיף קטן (א) (6)
סעיף קטן (א) (7)	סעיף קטן (א) (7)
סעיף קטן (א) (8)	סעיף קטן (א) (8)
סעיף קטן (א) (9)	סעיף קטן (א) (9)
סעיף קטן (א) (10)	סעיף קטן (א) (10)
סעיף קטן (א) (11)	סעיף קטן (א) (11)
סעיף קטן (א) (12)	סעיף קטן (א) (12)
סעיף קטן (א) (13)	סעיף קטן (א) (13)
סעיף קטן (א) (14)	סעיף קטן (א) (14)
סעיף קטן (א) (15)	סעיף קטן (א) (15)
סעיף קטן (א) (16)	סעיף קטן (א) (16)
סעיף קטן (א) (17)	סעיף קטן (א) (17)
סעיף קטן (א) (18)	סעיף קטן (א) (18)
סעיף קטן (א) (19)	סעיף קטן (א) (19)
סעיף קטן (א) (20)	סעיף קטן (א) (20)
סעיף קטן (א) (21)	סעיף קטן (א) (21)
סעיף קטן (א) (22)	סעיף קטן (א) (22)
סעיף קטן (א) (23)	סעיף קטן (א) (23)
סעיף קטן (א) (24)	סעיף קטן (א) (24)
סעיף קטן (א) (25)	סעיף קטן (א) (25)
סעיף קטן (א) (26)	סעיף קטן (א) (26)
סעיף קטן (א) (27)	סעיף קטן (א) (27)
סעיף קטן (א) (28)	סעיף קטן (א) (28)
סעיף קטן (א) (29)	סעיף קטן (א) (29)
סעיף קטן (א) (30)	סעיף קטן (א) (30)
סעיף קטן (א) (31)	סעיף קטן (א) (31)
סעיף קטן (א) (32)	סעיף קטן (א) (32)
סעיף קטן (א) (33)	סעיף קטן (א) (33)
סעיף קטן (א) (34)	סעיף קטן (א) (34)
סעיף קטן (א) (35)	סעיף קטן (א) (35)
סעיף קטן (א) (36)	סעיף קטן (א) (36)
סעיף קטן (א) (37)	סעיף קטן (א) (37)
סעיף קטן (א) (38)	סעיף קטן (א) (38)
סעיף קטן (א) (39)	סעיף קטן (א) (39)
סעיף קטן (א) (40)	סעיף קטן (א) (40)
סעיף קטן (א) (41)	סעיף קטן (א) (41)
סעיף קטן (א) (42)	סעיף קטן (א) (42)
סעיף קטן (א) (43)	סעיף קטן (א) (43)
סעיף קטן (א) (44)	סעיף קטן (א) (44)
סעיף קטן (א) (45)	סעיף קטן (א) (45)
סעיף קטן (א) (46)	סעיף קטן (א) (46)
סעיף קטן (א) (47)	סעיף קטן (א) (47)
סעיף קטן (א) (48)	סעיף קטן (א) (48)
סעיף קטן (א) (49)	סעיף קטן (א) (49)
סעיף קטן (א) (50)	סעיף קטן (א) (50)
סעיף קטן (א) (51)	סעיף קטן (א) (51)
סעיף קטן (א) (52)	סעיף קטן (א) (52)
סעיף קטן (א) (53)	סעיף קטן (א) (53)
סעיף קטן (א) (54)	סעיף קטן (א) (54)
סעיף קטן (א) (55)	סעיף קטן (א) (55)
סעיף קטן (א) (56)	סעיף קטן (א) (56)
סעיף קטן (א) (57)	סעיף קטן (א) (57)
סעיף קטן (א) (58)	סעיף קטן (א) (58)
סעיף קטן (א) (59)	סעיף קטן (א) (59)
סעיף קטן (א) (60)	סעיף קטן (א) (60)
סעיף קטן (א) (61)	סעיף קטן (א) (61)
סעיף קטן (א) (62)	סעיף קטן (א) (62)
סעיף קטן (א) (63)	סעיף קטן (א) (63)
סעיף קטן (א) (64)	סעיף קטן (א) (64)
סעיף קטן (א) (65)	סעיף קטן (א) (65)
סעיף קטן (א) (66)	סעיף קטן (א) (66)
סעיף קטן (א) (67)	סעיף קטן (א) (67)
סעיף קטן (א) (68)	סעיף קטן (א) (68)
סעיף קטן (א) (69)	סעיף קטן (א) (69)
סעיף קטן (א) (70)	סעיף קטן (א) (70)
סעיף קטן (א) (71)	סעיף קטן (א) (71)
סעיף קטן (א) (72)	סעיף קטן (א) (72)
סעיף קטן (א) (73)	סעיף קטן (א) (73)
סעיף קטן (א) (74)	סעיף קטן (א) (74)
סעיף קטן (א) (75)	סעיף קטן (א) (75)
סעיף קטן (א) (76)	סעיף קטן (א) (76)
סעיף קטן (א) (77)	סעיף קטן (א) (77)
סעיף קטן (א) (78)	סעיף קטן (א) (78)
סעיף קטן (א) (79)	סעיף קטן (א) (79)
סעיף קטן (א) (80)	סעיף קטן (א) (80)
סעיף קטן (א) (81)	סעיף קטן (א) (81)
סעיף קטן (א) (82)	סעיף קטן (א) (82)
סעיף קטן (א) (83)	סעיף קטן (א) (83)
סעיף קטן (א) (84)	סעיף קטן (א) (84)
סעיף קטן (א) (85)	סעיף קטן (א) (85)
סעיף קטן (א) (86)	סעיף קטן (א) (86)
סעיף קטן (א) (87)	סעיף קטן (א) (87)
סעיף קטן (א) (88)	סעיף קטן (א) (88)
סעיף קטן (א) (89)	סעיף קטן (א) (89)
סעיף קטן (א) (90)	סעיף קטן (א) (90)
סעיף קטן (א) (91)	סעיף קטן (א) (91)
סעיף קטן (א) (92)	סעיף קטן (א) (92)
סעיף קטן (א) (93)	סעיף קטן (א) (93)
סעיף קטן (א) (94)	סעיף קטן (א) (94)
סעיף קטן (א) (95)	סעיף קטן (א) (95)
סעיף קטן (א) (96)	סעיף קטן (א) (96)
סעיף קטן (א) (97)	סעיף קטן (א) (97)
סעיף קטן (א) (98)	סעיף קטן (א) (98)
סעיף קטן (א) (99)	סעיף קטן (א) (99)
סעיף קטן (א) (100)	סעיף קטן (א) (100)

תצהיר והתיבות
בדיקתי את סוגיות המסמכים של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטיות ועד מקומות חלוח בשטח שחלח עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית החלופית, ואולם ועד מקומות חלוח בשטח שחלח עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית החלופית, עניינם חשופים בשטח קטן (2) (א) (1) וכן בשטח קטן (א) למעט מקומות (4) (א) (1), (2) (א) (1), (3) (א) (1) ו- (17) (א) (1) שבו.
סעיף קטן (א) (4)
סעיף קטן (א) (5)
סעיף קטן (א) (6)
סעיף קטן (א) (7)
סעיף קטן (א) (8)
סעיף קטן (א) (9)
סעיף קטן (א) (10)
סעיף קטן (א) (11)
סעיף קטן (א) (12)
סעיף קטן (א) (13)
סעיף קטן (א) (14)
סעיף קטן (א) (15)
סעיף קטן (א) (16)
סעיף קטן (א) (17)
סעיף קטן (א) (18)
סעיף קטן (א) (19)
סעיף קטן (א) (20)
סעיף קטן (א) (21)
סעיף קטן (א) (22)
סעיף קטן (א) (23)
סעיף קטן (א) (24)
סעיף קטן (א) (25)
סעיף קטן (א) (26)
סעיף קטן (א) (27)
סעיף קטן (א) (28)
סעיף קטן (א) (29)
סעיף קטן (א) (30)
סעיף קטן (א) (31)
סעיף קטן (א) (32)
סעיף קטן (א) (33)
סעיף קטן (א) (34)
סעיף קטן (א) (35)
סעיף קטן (א) (36)
סעיף קטן (א) (37)
סעיף קטן (א) (38)
סעיף קטן (א) (39)
סעיף קטן (א) (40)
סעיף קטן (א) (41)
סעיף קטן (א) (42)
סעיף קטן (א) (43)
סעיף קטן (א) (44)
סעיף קטן (א) (45)
סעיף קטן (א) (46)
סעיף קטן (א) (47)
סעיף קטן (א) (48)
סעיף קטן (א) (49)
סעיף קטן (א) (50)
סעיף קטן (א) (51)
סעיף קטן (א) (52)
סעיף קטן (א) (53)
סעיף קטן (א) (54)
סעיף קטן (א) (55)
סעיף קטן (א) (56)
סעיף קטן (א) (57)
סעיף קטן (א) (58)
סעיף קטן (א) (59)
סעיף קטן (א) (60)
סעיף קטן (א) (61)
סעיף קטן (א) (62)
סעיף קטן (א) (63)
סעיף קטן (א) (64)
סעיף קטן (א) (65)
סעיף קטן (א) (66)
סעיף קטן (א) (67)
סעיף קטן (א) (68)
סעיף קטן (א) (69)
סעיף קטן (א) (70)
סעיף קטן (א) (71)
סעיף קטן (א) (72)
סעיף קטן (א) (73)
סעיף קטן (א) (74)
סעיף קטן (א) (75)
סעיף קטן (א) (76)
סעיף קטן (א) (77)
סעיף קטן (א) (78)
סעיף קטן (א) (79)
סעיף קטן (א) (80)
סעיף קטן (א) (81)
סעיף קטן (א) (82)
סעיף קטן (א) (83)
סעיף קטן (א) (84)
סעיף קטן (א) (85)
סעיף קטן (א) (86)
סעיף קטן (א) (87)
סעיף קטן (א) (88)
סעיף קטן (א) (89)
סעיף קטן (א) (90)
סעיף קטן (א) (91)
סעיף קטן (א) (92)
סעיף קטן (א) (93)
סעיף קטן (א) (94)
סעיף קטן (א) (95)
סעיף קטן (א) (96)
סעיף קטן (א) (97)
סעיף קטן (א) (98)
סעיף קטן (א) (99)
סעיף קטן (א) (100)

תאריך: 27.6.2022

התקפות
גבי אילנות סולמני - ראש ע"י (מחשבו מוכיחות ועד מחוזות)
צוות ומכון

2022/06/27

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
 2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 3. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

6. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההפקעה על המגרש ביהודה הלוי 62.
7. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל: תוכנית עם 2 קווים כחולים, אחד בתחום מגרש בבנק הפועלים ברוטשילד 50 והשני ביהודה הלוי 62.

העיריה תקבל את המגרש ביהודה הלוי 62 שהופך למגרש חום וברוטשילד 50 רח"ק 8-12 בהתאם למתאר 75% תעסוקה 25% מגורים ובנין לשימור שנמצא על הדופן של רוטשילד. ההקצאה לצורכי ציבור היא המגרש ביהודה הלוי 62 והתועלת היא בנין לשימור ותשלום לקרן השימור לשימור מבני ציבור בבעלות העיריה.

אדי אביטן: מקריא 3 סעיפים נוספים שהם תנאים להפקדה שיכנסו להחלטה

אלי לוי: סוכם אצל עוזי תנאי להפקדה שיוסדרו הסוגיות שנמצאות במחלוקת למצב הנכנס והיוצא

אדי אביטן: זה כתוב בחו"ד צוות - תנאי להפקדה של התוכנית חתימה על כתב שיפוי

עו"ד אמיר חן: לא ברור התיקון ומה המשמעות בין הפקעה להקצאה?

אלי לוי: לא סגרנו את המסגרת אז אני לא מסכים עם הסוגיה הזו.

עו"ד אמיר חן: סוכם עם עוזי סלמן ואני על דעת הראלה שמביאים את התוכנית להפקדה והנושא הזה יהיה תנאי לפרסום להפקדה

הראלה אברהם און: אני מסכימה שהנושא של ההקצאה והפקעה לא סגור עד הסוף. אנחנו מקבלים ביהודה הלוי מגרש חום שהוא יהיה ההקצאה של שטחי הציבור בתוכנית הזו. כאשר מה שלא סגור אית המגרש הזה מגיע לעיריה וכל הנושא של התחשבות שקשורה להשבחה למגרש האחר שבו לא נבנים

השטחים הציבוריים. היו ישיבות והנושא הזה עדיין פתוח ובקשנו שזה יהיה תנאי להפקדה. אני מציעה שתהיה החלטה להפקדה התוכנית שמוצגת היום לא משתנה יתקבל מגרש חום שיהיה מגרש ציבורי וירשם על שם העיריה את הפרטים נסגור בהמשך.
 עו"ד חן אמיר : בשם בנק הפועלים חוזרים על בקשתנו לאשר את ההפקדה. הענין הזה הוא ענין טכני וביננו לעירייה. אלו עניינים משפטיים טכניים לחלוטין.
 ליאור שפירא : גורמי המקצוע לא חושבים כדעתך לכן אנחנו לא נאשר כרגע ונדחה את הדיון לעוד שבועיים.
 לאחר הפסקה והתייעצות
 עו"ד אמיר חן : אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות כלשונה ומבקשים שהתוכנית תאושר להפקדה.
 אורלי אראל : זה אומר שבדפוס בכל מקום שכתוב הפקעה יהפוך להקצאה

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 37) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההקצאה של המגרש ביהודה הלוי 62.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. שימור : תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו יידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. תיקון ההתייחסות לרישום השטחים הציבוריים כך שיעוד השטח הציבורי במגרש יהודה הלוי 62 ייכנס לתוקפו מיד עם אישור התכנית ויוספו הוראות מעבר שיאפשרו להמשיך ולעשות במבנה הקיים את השימושים הקיימים כיום עד למועד ההקצאה בפועל.
6. הזכויות במגרש החום יוגדלו בהתאם לנפחים של אזור ההכרזה ומעבר לזכויות שתכנית צ' מאפשרת.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, 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

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	תא/מק/9146 - מדיניות דיור
0022-222' - 38	דיון באישור מדיניות

מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מסמך מדיניות בסמכות הועדה המקומית

תיאור גבולות: כל העיר

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן:

בהובלת היחידה לתכנון אסטרטגי: בשיתוף עם אגף תכנון העיר, אגף הרישוי, אגף הנכסים, אגף הכנסות מבנייה, אגף תקציבים, השירות המשפטי, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, מנהל קהילה.

יועצים:

סטודיו מיא, מיכל יוקלה, אדריכלים - ראש צוות התכנון, אדר' אמיתי הרטוב

טל אלסטר - תכנון ערים, מחקר ומדיניות

תמי גבריאלי, גידו סגל - משרד גבריאלי סגל

ד"ר איל סלינגר - סלינגר שמאות מקרקעין וייעוץ

עפר לרנר, איתן סרבר - יועצי שיתוף ציבור למסמך המדיניות

ד"ר אמילי סילברמן - יועצת אקדמית

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו

רקע לעבודה:

- עיריית תל אביב - יפו פועלת למעלה מעשור לגיבוש מדיניות וקידום מיזמים ייעודיים בתחום הדיור
- בשנת 2008 פרסמה העירייה מסמך מדיניות חלוצי בנושא של דיור בר השגה, אשר המלצותיו הפכו ביולי 2011 להחלטות אופרטיביות של מועצת העיר באשר לדרכים בהם יש לייצר דיור בהישג יד לראשונה בתל אביב - יפו, ולמעשה במדינה כולה
- ביני לביני אושרו תיקונים 101 ו-120 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר עיגנו בחוק אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחים סחירים ואף אושרו תקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית) תשע"ה-2014 אשר קבעו כי דיור בהישג יד להשכרה הינו מטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה
- נכון להיום מאוכלסות ברחבי העיר מאות יחידות דיור בהישג ואלפי יחידות דיור כאלה נמצאות בשלבי תכנון שונים

- התכנית האסטרטגית העירונית (2017) הנחתה להכנת מסמך מדיניות דיור כלל עירוני המתייחס למדיניות המגורים העירונית על כל היבטיה בראייה ארוכת טווח ובמטרה לממש תמונת עתיד של עיר אטרקטיבית למגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לאורך כל מעגל החיים
- מסמך מדיניות הדיור שגובש הוא תוצר של עבודה שערכה כשנתיים וכללה לימוד מעמיק של מצב הדיור בעיר, גיבוש חזון ותפישה ייעודיים לתחום הדיור בטווח הקצר והארוך, ובניית כלים ליישום התפישה העירונית הלכה למעשה

לוח	מסמך מדיניות דיור - שלבי עבודה
9.20	שלב 1 - לימוד • הפקת לקחים מעבודות עירוניות קודמות בתחום הדיור • סקר ספרות בינלאומי • פרופיל דיור (היבטים פיזיים ודמוגרפיים) • סקר עמדות וצרכים בקרב תושבים
10.20	שלב 2 - גיבוש חזון ותפישה
1.21	שלב 3 - אומדן צרכים וגיבוש יעדים שנתיים
4.21	שלב 4 - גיבוש כלים יישום
5.21	שלב 5 - כתיבת מסמך המדיניות

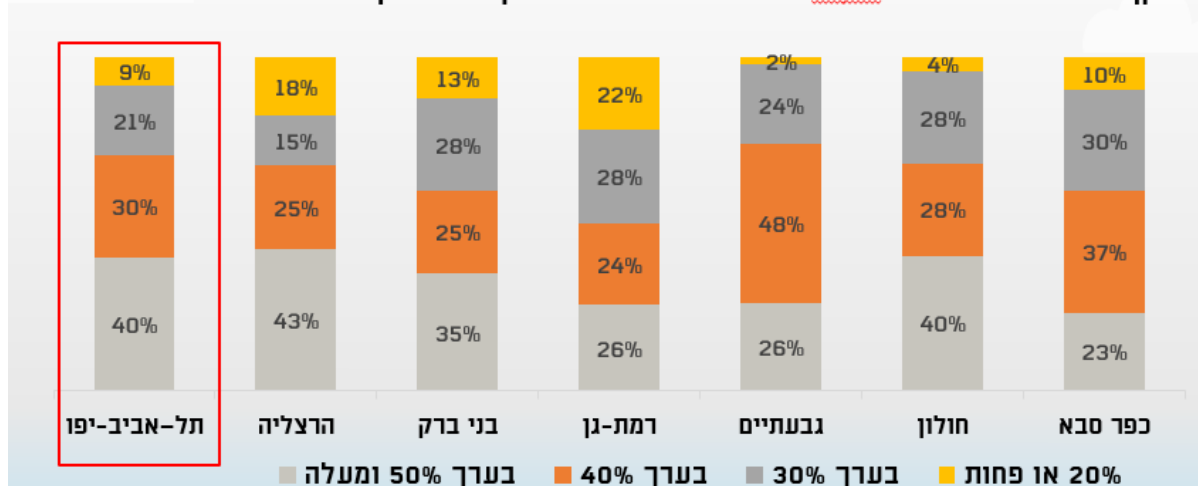
- מכלול הנתונים שנאספו בשלב הלימוד, ובראשם סקר עמדות וצרכים מקיף שנערך בקרב תושבי העיר¹ באמצעות המרכז למחקר כלכלי וחברתי, העלו תמונה מדאיגה של תושבים, ובעיקר שוכרים, הנאנקים תחת נטול עלות דיור כבד וחוששים מדחיקה מן העיר. עפ"י הסקר, 36% ממשקי הבית בעיר, בעלי דירות ושוכרים כאחד, סבלו בשנת 2020 מנטל עלות דיור כבד והוציאו למעלה מ- 50% מסך הוצאותיהם על דיור
- התמקדות בשוכרים, המהווים למעלה ממחצית ממשקי הבית בעיר, העלתה תמונת מצב קשה אף יותר והצביעה על כך ש- 50% ממשקי הבית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור של 50%. השוכרים התבררו כקבוצת אוכלוסייה מגוונת:
 1. כשליש ממשקי הבית כוללים ילדים.
 2. כשליש ממשקי הבית הם בני למעלה מ- 40.
 3. כ- 20% מהשוכרים גרים 6 שנים ומעלה בדירתם הנוכחית וכ- 70% מהם גרים בעיר 6 שנים ומעלה.

¹ סקר זה יבוצע מעתה באופן עיתי במטרה להמשיך בניטור ובחינה של מגמות בתחום הדיור בעיר, ויחד עם בסיסי מידע נוספים יסייע בגיבושו של דו"ח שנתי על "מצב הדיור בעיר" בדומה למקובל בערים גלובליות אחרות בעולם

שכירות בת"א-יפו היא דרך חיים. המגורים בשכירות משמשים חלק ממשקי הבית לאורך שנים, ומיועדים גם למשקי בית משפחתיים ולמבוגרים הזקוקים לפתרונות דיור יציבים ובטוחים, אשר שוק השכירות הפרטי, במתכונתו הנוכחית, אינו מספק.

- מסקר דיור אזורי שערכה העירייה עולה כי נטל עלות הדיור הכבד ממנו סובלים משקי בית הגרים בשכירות, אינו ייחודי לתל אביב - יפו ומאפיין במידה רבה גם את הערים הגובלות בה

חלקן של הוצאות הדיור מס"כ הכנסות ברוטו של משק הבית בקרב שוכרים



- תמונת הראי של הצורך בדיור, הבאה לידי בהיצע הדיור המוזל בעיר, אף היא אינה מעודדת.

היצע דיור מוזל להשכרה: קיים ומתוכנן (יח"ד)

מוצר דיור	קיים	מתוכנן	סה"כ
דיור ציבורי	3,500	-	3,500
דב"י עירוני	172	3,560	3,732
דב"י פרטי	141	6,780	6,921
דירה להשכיר	93	84	177
סה"כ	3,906	10,424	14,330

היצע דיור זה מהווה רק 1.8% מהיצע הדירות הקיים בעיר (213,400 יח"ד) והוא:

- מתכלה/בעל תאריך תפוגה: בין אם בשל חוק המכר בדיור הציבורי ובין אם נוכח מכירת יחידות הדב"י הפרטי וזה הכלול במיזמי דירה להשכיר לאחר 20 שנה
- נמצא בפרישה עירונית לא מאוזנת: רובו ככולו מתוכנן בקרקע פנויה בצפון - מערב העיר

מדיניות מוצעת:

1. כללי

- תמונת המצב הקיים, כפי שנחשפה בשלב הלימוד ותהליך שיתוף הציבור (מפורט בנספח לדרפט) חייבו התמקדות של מסמך מדיניות הדיור במשבר השגות הדיור החרף הפוקד את העיר, בדומה לערים גלובליות רבות אחרות בעולם

- סקירת מדיניות הדיור העדכנית של חלק מערים אלה העלתה כי גם ערים ללא תשתית פיזית מבוססת של דיור בהישג יד, הצליחו להרחיב באופן משמעותי את פתרונות המגורים שהן מציעות לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה, תוך שנים מספר. כל זאת, לא בהכרח בגיבוי ממשלתי מאסיבי בדרך של ביזור סמכויות ותמיכה תקציבית

% משקי בית המתגוררים בדיור מוזל בערים בעולם

וינה	לונדון	סיאטל	ת"א - יפו
60%	22%	8%	1.8%

- לאור כל זאת ביקש מסמך המדיניות למצוא את כלי היישום שיוכלו לחולל תפנית דומה גם בתל אביב - יפו והוא מציע שורה מגוונת של כלים שאת רובם ניתן ליישם מידית ובאימפקט משמעותי
- כל פתרונות הדיור המוצעים הם מעולם השכירות במחיר מוזל ובמחיר שוק כאשר הכוונה היא לכריית ערך ציבורי מערכי הקרקע המאמירים, שיאפשר הגדלה משמעותית של מאגר הדיור המוזל להשכרה בעיר

2. עיקרי המדיניות - כלי היישום המרכזיים²

2.1 הכללת דיור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

קרקע פרטית/מדינה

- שיעור הדיור בהישג יד (להלן: דב"י) יעמוד על כ - 15% בצפון ובמרכז העיר, וכ - 10% בדרום ובמזרח העיר, בדומה להיקף הדרישה הקיימת ממיזמים הכוללים דב"י במסגרת תכניות המקודמות כיום. בשונה מהמצב הקיים, הדרישה לדב"י תהא מעתה גורפת, בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור. בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית
- שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים, ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק
- להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התו"ב) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% תושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנה. הדרישה להנחה ממחיר שוק ולשיעור בני מקום תעוגן בהחלטת מועצת העיר, כנדרש מכוח התוספת הששית לחוק התו"ב

קרקע עירונית

- שיעור הדב"י יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה בייעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן
- הנחייה זו תאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר הדב"י העירוני לו יתרונות משמעותיים בהשוואה למאגר הדב"י הפרטי:

² בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללנית

מאפיינים	דב"י בקרקע בבעלות פרטית	דיוור בהישג יד בקרקע עירונית
משך העמדת הנכס לשכירות	לא פחות מ - 20 שנה ובפועל: 20-25 שנה ואז מכר בשוק החופשי	דיוור להשכרה בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו
גובה שכ"ד	נגזר מהנחה ממחיר שוק (20-40%)	נגזר מנטל עלות דיוור סביר למעמד הביניים
תנאי זכאות	מעל גיל 26 וחסר דירה (ללא מבחן הכנסה)	נובעים מצרכים ומטרות עירוניות (כולל מבחן הכנסה)

2.2 קרן ייעודית לדיוור בהישג יד (קרן דב"י)

בשיקול דעת מהנדס העיר, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדרישה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודית לדיוור בהישג יד ("קרן דב"י"), בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

2.3 יצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיוור להשכרה

עדכון חוק עידוד השקעות הון במסגרת חוק ההסדרים האחרון, בצירוף מכרזי חברת "דירה להשכיר", מכניסים לשוק הדיוור שחקנים חדשים בתחום של השכרה ארוכת טווח. עיריית תל אביב - יפו מעוניינת להצטרף למאמץ הלאומי ולעודד את הקמתם של מיזמים אלה בדרך של יצירת ייעוד קרקע או שימוש בייעוד מגורים של דיוור להשכרה, המפחית מערכה של קרקע סחירה למגורים ומאפשר בנייה ייעודית להשכרה ארוכת טווח (build to rent), אשר תוכל להציע דיוור להשכרה יציבה ובטוחה, ראויה בהיבטי תחזוקה והוגנת מבחינת קצב עליית שכר הדירה, בכפוף לעדכון חקיקה בנושא. מיזמים אלה יאפשרו לבעלי הכנסות גבוהות, שאין ידם משגת לקנות דירה/הבותרים שלא לקנות דירה, לשכור דירה בעיר במחיר שוק ובתנאים ראויים. יש לקוות שעם הגדלתו של מאגר דיוור זה, הוא יהווה חלופה משמעותית לשוק השכירות הפרטית הקיים.

יש לציין כי הכללת דב"י בתכנית הכוללת מגורים, קרן דב"י ויצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיוור להשכרה הוטמעו במקביל במסגרת עדכון תכנית המתאר.

2.4 הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה³

עיריית תל אביב - יפו מבקשת להשתלב במנגנון הממשלתי הקיים ולהוסיף סכום סיוע זהה לסכום הסיוע בשכ"ד המשולם ע"י משרד השיכון כיום (ממוצע של כ - 1,000 ₪ בחודש למשק בית). בכך יוכפל סכום הסיוע לזכאים, ויסייע בידם לכסות כמחצית עד שני שליש משכ"ד ולהותיר לאוכלוסיות עם הכנסות נמוכות מאוד בעיר הכנסה פנויה לצרכים כגון מזון, ביגוד, תחבורה, חינוך ועוד.

מסמך מדיניות הדיוור, על פתרונות הדיוור הכלולים בו, מהווה צעד ראשון בהרחבה משמעותית של מאגר הדיוור להשכרה במחיר מוזל ובמחיר שוק בעיר, ויסייע בשימור מגוון האוכלוסיות המאפיינות אותה. אוכלוסיות אלה הן מעמודי התווך של העיר כיום, ומאגר גדל ובר קיימא של דיוור להשכרה, יאפשר להן להמשיך להתגורר בה ולשמר את החוסן והחיוניות המאפיינים אותה, לאורך זמן.

פעולות משלימות למדיניות הדיוור המקודמות בימים אלה ע"י העירייה:

• **הבטחת תקציב עירוני לדיור**

- **הקמת רשות דיור עירונית** לייזום ותכלול של העשייה העירונית בתחום הדיור, ובכללה יישום מדיניות הדיור העירונית, שינויי חקיקה מול הממשלה, וקידום שותפויות עם השלטון המקומי, המגזר הפרטי וארגוני החברה האזרחית

נספח

תהליך ההיוועצות עם מומחים למדיניות דיור עירונית מן העולם

העבודה על מסמך המדיניות "בזמן קורונה" אפשרה את קיומם של סדרת מפגשים בזום עם עמיתים מהעולם העוסקים במדיניות דיור, עפ"י הפירוט הבא:

1. **קרולין ויצמן**: מרצה באוניברסיטת אוטווה ומומחית למדיניות דיור בהישג יד. קרולין נפגשה עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש מתודולוגיה להצבת יעדים לדיור בהישג יד.
 2. **אלן מלאך**: עמית מחקר בכיר ב-Center for Community Progress, ושינגטון די.סי ומומחה למדיניות דיור. אלן נפגש עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך מתן הערות לכלי היישום המוצעים במסגרת מדיניות הדיור.
 3. **ג'ון ווצ'ר**: ראש צוות ה-Viability Team של עיריית לונדון, העוסק בבחינה כלכלית של החיוב לכלול דיור בהישג יד בתכניות חדשות. ג'ון וצוות עובדו נפגשו עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש הכלי המתייחס לאחוז מחייב של דיור בהישג יד בתכניות מגורים חדשות.
- כמו כן, התקיימה היוועצות עם גורמים העוסקים בניהול הדיור בערים נבחרות בעולם (ברצלונה, ספרד | לובליאנה, סלובניה | גנט, בלגיה) במטרה להמליץ לעירייה על הדגם המיטבי לניהול הדיור העירוני. ההמלצות הוצגו בפני הנהלת העירייה והיוו בסיס למתווה הקמת רשות הדיור העירונית.

תהליך שיתוף הציבור

לאורך העבודה על מסמך המדיניות בוצע תהליך שיתוף ציבור והתייעצות עם בעלי עניין, וכן יידוע על התהליך ותוצריו בעמוד ייעודי באתר העירייה:

1. **מפגשי התייעצות ושולחנות עגולים**

- התקיימו באופן מקוון ואפשרו קיום מספר רב של פגישות בזמן קצר ובנוכחות משמעותית ומגוונת
- סה"כ התקיימו שני סבבי התייעצות מרכזיים: בשלב הלימוד ובשלב גיבוש כלי היישום, בהם השתתפו:
 - בקרב גורמים פנים עירוניים
 - נציגי הוועדה המקומית, צוותי התכנון באגף תכנון העיר, נציגי אגף הרישוי, יחידת הצעירים, עזרה וביצרון ומפגשים ייעודיים עם מה"ע, מנכ"ל העירייה, מנהל אגף הנכסים ועוד.
 - בקרב בעלי עניין חיצוניים

³ בכפוף לאישור מועצת העיר

מגזר יזמי - כלכלי : יזמי נדל"ן בעולמות ההתחדשות העירונית ושכירות ארוכת טווח, נציגי קרנות ריט למגורים, מוסדות פיננסים, אנשי מקצוע מתחום היזמות (שמאות, ייעוץ כלכלי ועריכת דין)

מגזר המקצועי - תכנוני : אדריכלים ומתכנני ערים, נציגי החברה האזרחית (עמותות וארגונים מתחום הדיור, התחדשות עירונית ועירוניות) ונציגי אקדמיה
כן התקיימו מפגשי 'שולחנות עגולים' ייעודים שעסקו בדיור להשכרה (במחיר שוק ובמחיר מופחת) ובעדכון חוק עידוד השקעות הון

2. "פרלמנט מגורים"

- בכדי ליצור מסמך מדיניות המחובר לצרכי התושבים, הוקם "פרלמנט מגורים" - פורום תושבים שילווה את הכנת מסמך מדיניות הדיור באמצעות לימוד מעמיק של תכני המסמך בקרב חברי הפרלמנט ודיון משמעותי במדיניות המתייחסת לעתיד המגורים בעיר
- בסיוע מנהל קהילה ויחידת הצעירים אותרו 30 נציגים מכלל רובעי העיר, המהווים, באופן יחסי, מדגם מייצג של אוכלוסיית העיר בהתייחס למגדר, גיל, וצורת חזקה בדיור (בעלים/שוכרים)
- הנציגים השתתפו בשני מפגשים פרונטליים שהתקיימו במרכזי הצעירים העירוניים בהם בוצע לימוד משותף, גובשו תובנות משלב הלימוד ונערך דיון בכלים היישום המוצעים. מפגש פרלמנט שלישי מתוכנן לסוף חודש יולי לצורך קבלת משוב סופי על מסמך המדיניות מקרב חברי הפרלמנט

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי).

ממליצים לאשר את מסמך מדיניות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 38) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :