

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

**פרוטוקול מספר 0025-22
ד' אלול תשפ"ב 31/08/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:37
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק מאיה נורי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור לריסה קופמן, אדר' אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ. מח' תכנון מרכז רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד רועי אלקבץ אלחנן זבולון	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל משרד הפנים

פרוטוקול 0025-22 מיום 31.08.2022 אושר בישיבה 0026-22 מיום 14.09.2022



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

פרוטוקול מספר 22-0025
ד' אלול תשפ"ב 31/08/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:37
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0023 מיום 10/08/2022
1.	1		הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212 דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)
2.	6		3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 2021-00905 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
3.	14		3616 א'-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 2021-00904 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
4.	23		3616 א'-שדרות נורדאו מס' 81 תיק 2021-00898 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
5.	32		3616 א'-שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 2021-00899 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
6.	41		3616 א'- שדרות נורדאו מס' 75 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
7.	51		3616 א'- רחוב לוי שמריהו מס' 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
8.	59		3616 א'- רחוב מרמורק מס' 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
9.	66		תתל 71 ג'- רחוב קהילת לודג' מס' 36 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71 ג'
10.	75		תתל 70 א' - רחוב בן יהודה מס' 39 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א'
11.	84		תתל 70 א' /תא 5000 /תא 3616 א' - ארלוזורוב 90 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תתל 70 א' /תא 5000 /תא 3616 א'.
12.	99		תתל 70 א' /תא 5000 /תא 3616 א' - ארלוזורוב 48 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א' /תא 5000 /תא 3616 א'.
13.	112	507-0906347	אליפלט מזרח דיון בהפקדה
14.	137	507-0615963	מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה
15.	153	507-1096775	ניוד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל לבנדה 53 דיון בהפקדה
16.	163		מדיניות דיור דיון נוסף

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
1 - 0025-222	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

מטרת הבקשה: דיון חוזר לאישור הפקעה – מגרש לבניין ציבור, רח' ויצמן 68 פינת פנקס 57

בישיבתה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקה 1348 בגוש 6212 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

באי כח בעלים בחלקה עתרו נגד ההחלטה. בעקבות כך הבקשה לאישור הפקעה מובאת לדיון חוזר בוועדה. הכולל פירוט נוסף לגבי הצורך הציבורי ופירוט נוסף לעניין זכויות הבעלים בחלקה.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6212	1348	* "נכסי חיל (נח)"	2372.00	2372.00	מבנים ומוסדות ציבור	השטח מהווה חלק ממגרש חניה פתוח לקהל הידוע בשם "מגרש הבור" יתרת המגרש מיועד לבניין ציבור בבעלות העירייה.

* במסגרת חוזה משנת 69 בין עת"א יפו (להלן: "העירייה") לבין הועד הארצי למען החייל (להלן: "הועד") בוצעו חילופי מקרקעין בין העירייה לועד במסגרתם העבירה העירייה את החלקה הידועה כיום כחלקה 1348 בגוש 6212 ברח' פנקס פינת ויצמן כנגד קבלת קרקע חלופית ברח' שטריקר. הועד ביקש את חילופי הקרקעות על מנת להקים "מעון לחיילי צה"ל" בסמיכות למרכז למען החייל ברח' פנקס. לאחר ההסכם קידמו הצדדים את תכנית 1311 שחלה על החלקה ויעדה אותה למגרש לאכסניה לחיילים מטעם הועד.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
0025-222' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

ראוי להדגיש כי מאז שנות ה-80 לא קידם הוועד כל בניה במגרש עפ"י ייעודו וצרכי הוועד. במהלך השנים האחרונות התנהל מו"מ ומפגשים בין העירייה לוועד במטרה לממש את האפשרות לבניה במגרש זה או על מתחם מרכז הוועד למען החיל הבנוי ממול. במסגרת זו אף הודיע הוועד כי אין בדעתו לבנות אכסניה לחיילים. במהלך השנה האחרונה אף נוהל מו"מ בין העירייה לוועד להעברת הנכס לעירייה ברכישה או שימוש משותף לצרכי ציבור במתחם אולם ללא הצלחה. לאחרונה, פרסם הוועד מכרז למכירת המגרש, למרות שהוועד ידע והכיר בצורך הציבורי ונכונות העירייה לרכוש את המגרש. הואיל ופניית העירייה לא נענתה ועל מנת לשמור על השטח הציבורי ומימוש התכנית העירונית, הומלץ ע"י הצוות המקצועי לממש את הזכות הקבועה בתב"ע ולהפקיע את המגרש.

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י :
 תב"ע 453 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 725 מיום 17/12/59.
 עפ"י הוראות התכנית, המגרש הציבורי יירשם ע"ש העירייה.
 תב"ע 1311 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1655 מיום 27/08/1970 כ"ה אב תש"ל
 תב"ע צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/7/16.
 עפ"י הוראות התכנית, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכח תכנית זו ולרושם על שמה ע"פ דין.

מצב חוקי :

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

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע את חלקה 1348 בגוש 6212 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד אגף נכסי העירייה :

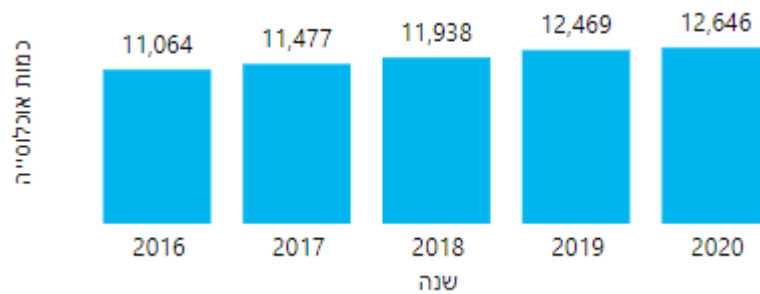
אין מניעה קניינית לאשר את ההפקעה.
 העירייה הינה הבעלים של שתי חלקות מתוך 3 חלקות המרכיבות את מגרש "הבור".
 החלקה ממערב לחלקה נשוא ההפקעה והחלקה ממזרח לחלקה נשוא ההפקעה.
 הבעלות העירונית אינה תואמת פרצלציה ומקשה על מימוש המגרש.

להלן פירוט לעניין הצורך הציבורי בהפקעה (ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):

סקירה דמוגרפית ומגמות שינוי האוכלוסיה :

ברובע 4 מתגוררים כ-51,977 תושבים בכ-27,713 יח"ד.
 גודל משק בית אופייני לאזור הינו 2.1 נפשות, קטן מהממוצע העירוני העומד על 2.5 נפשות.
 שנתון החינוך הממוצע הינו 1.2%, גדול מהממוצע העירוני שהינו 1.1%.
 בשנים האחרונות חל שינוי דמוגרפי במשקי הבית הניכר בעלייה משמעותית בהיקף המשפחות עם ילדים הבוחרות להתגורר באזור ובהתאם עליה בהיקף התלמידים במוסדות החינוך.
 הגרף מטה מציג את הגידול במספר הילדים בגילאי לידה עד 19 ברובע ומראה כי בחמש השנים האחרונות ישנה מגמת גידול עקבית ובסה"כ גידול של 14% במספר הילדים.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
1 - 0025-22	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)



תשתית ציבורית:

1. כבר היום מרכז העיר סובל ממצוקה משמעותית של שטחי ציבור. בשנת 2021 נמדד כי במרכז העיר¹ שטח מוסדות ציבור לנפש עמד על כ- 2.7 מ"ר לנפש לעומת 6.5 מ"ר בממוצע העירוני. ברובע 4 היחס הינו 5.8 מ"ר לנפש אך עם התחדשות הרובע הממוצע צפוי לקטון לכדי 3.9 מ"ר לנפש. רובעים 5-6 ו-3 סובלים ממאזן נמוך מאוד של 1.3 מ"ר לנפש ו-3.3 מ"ר לנפש בהתאמה וכתוצאה מכך נתמכים בשירותי הציבור המוצעים ברובע 4.
2. המגרשים הציבוריים מבונים וישנו מחסור משמעותי בשטחים זמינים לבניית מוסדות ציבור.
3. כמצוין לעיל ישנה מגמה מתמשכת בשינויים בהרכב משק הבית וגידול במספר המשפחות עם ילדים.
4. לעתידות הקרקע הציבוריות ישנה חשיבות רבה באספקת מענים הן לאוכלוסייה הקיימת והן לתוספת יחידות הדיור המתוכננת. **מגרש הבור מהווה אחת מעתודות הקרקע המשמעותית עבור מוסדות ציבור ברובע ובמרכז העיר בכלל וישנה חשיבות רבה בהבטחת המגרש לטובת הקמת מוסדות חינוך בעתיד.**

התחדשות רובע 4:

רובע 4 עומד בפני תהליכי ציפוף אינטנסיביים. תוכניות התחדשות משמעותיות כגון - תוכנית רובע 4, התחדשות רחוב אבן גבירול והתחדשות רחוב ארלוזורוב מוסיפות יחידות דיור בהיקפים גדולים ואינן יכולות להבטיח שטחי ציבור בהיקפים מספקים בתחומן. כבר בעת קידום התוכניות הללו מגרש הבור נלקח בחשבון כחלק ממצאי שטחי הציבור שיספקו מענה לתוספת יחידות הדיור שאפשרו התוכניות. בנוסף תוכניות נקודתיות רבות נמצאות בתהליכי מימוש שונים מתוכנית עיצוב ועד בנייה בפועל. לדוגמה כיכר המדינה, סומייל ויסוצקי דפנה ועוד. בסה"כ ברובע **תוספת יחידות הדיור הנומילית הינה 13,200 יחידות דיור מתוכה תוספת יחידות הדיור הריאלית הינה 7,106 יחידות דיור². הערכות אלה אינן כוללת יחידות דיור נוספות שצפויות להתווסף מכוח תוכנית התחדשות 4 - תא 3729 א.**

פיתוח האזור בטווח הארוך:

האזור עתיד לציפוף נוסף בהתאם לתוכנית הלאומית תמ"א 70 שרואה בינוי אינטנסיבי סביב תחנות המטרו ומתח"מ 2000.

צורך ממשי במגרש הבור:

מגרש הבור נדרש עבור **מוסדות חינוך** ובעיקר עבור **מעונות יום / בתי ספר על יסודיים**. על פי תחזית החינוך לשנת 2022 ישנו מחסור של 24 כיתות מעון לגילאי לידה עד 3 עבור האוכלוסייה כיום³ כאשר ישנו קושי באיתור חלופות להקמת מעונות חדשים ובמיוחד חלופות זמינות שניתן לממש בטווח הזמן הקרוב. בנוסף קיים מחסור של 46 כיתות ברובע 3 הסמוך.

¹ מרכז העיר כולל את הרובעים 3,4,5,6

² נספח א מפרט את יחידות הדיור הצפויות להיתוסף ברובע לפי תוכניות בניין עיר והערכות המימוש.

³ הצורך מחושב עבור 20% מהילודים בגילאי לידה עד 3, 60% מהפעוטות בגילאי שנה עד שנתיים, 60% מהפעוטות בגילאי שנתיים עד שלוש.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
0025-222' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

מבחינת בתי ספר על יסודיים בספטמבר 2026 צפוי חוסר של 33 כיתות שעתיד לגדול ל-46 כיתות בין השנים 2027-2031 ולאחר שנת 2031 חזוי מחסור של כ-55 כיתות.

צורכי ציבור עתידיים:

כתוצאה מגידול האוכלוסייה ידרשו מוסדות ציבור נוספים. התחשיב נערך עבור תוספת יחידות הדיור הריאליות כ- 7,106 יחידות דיור, משק בית 2.4, סה"כ 17,054 נפשות אחוז שנתון חינוך 1.3%. כאשר תוכנית רובע 4 אינה נלקחה בחשבון במסגרת הערכות אלה וצפויה להגדיל את הצורך במוסדות ציבור.

שירות	מספר משתמשים	כיתות	שטח קרקע (דונם)
כיתות עבור מעונות יום	333	16.6	3.3
כיתות עבור גני ילדים	665	22.2	7.3
כיתות בית ספר יסודי	1,330	44.3	13.3
כיתות בית ספר על יסודי	1,330	44.3	17.7
סה"כ			41.7
מוסדות ציבור נוספים: תרבות, קהילה, דת, רווחה, ספורט, חירום והצלה, כלל עירוני			31.7
סה"כ			73.6

פיתוח מוסדות הציבור בסביבה:

לצד הבטחת מענים לצורכי הציבור העתידיים, העירייה בונה ומשדרגת מוסדות ציבוריים רבים. היקפי הפיתוח מעידים על המגמות בשנים האחרונות ועל הכנת התשתית הציבורית לאוכלוסייה הקיימת ולתוספת האוכלוסייה החזויה.

לאחרונה נבנה והורחבו מוסדות הציבור כמפורט: נבנה אגף נוסף בבית הספר היסודי אהבת ציון, כך גם צפוי להתרחב בית ספר היסודי ארנון, שני בתי ספר יסודיים נוספים צפויים להיבנות, הנרייטה סולד וכיכר המדינה, מורחב בית הספר העל יסודי עירוני ד. גם מערך השירותים הקהילתיים מתרחב בהתאם, מרכז קהילתי בבלי צפוי להיחלס ולהיבנות מחדש עם אפשרות עתידית לתוספת קומות, מרכז קהילתי מגיד גם הוא בשיפוץ, מתוכנן מרכז קהילתי בכיכר המדינה, נחנך קאנטרי רמז – ארלוזורוב ונבנה בניין חדש לשבט הצופים דיזנגוף.

העירייה גם מרחיבה את המענים לגיל הרך ובונה גנים ומעונות יום חדשים ברובע. לדוגמה במתחם סומייל נבנה אשכול גנים וכן במרכזים הקהילתיים בבלי ומגיד צפויות להיבנות כיתות מעון.

סיכום:

מגרש הבור הוא עתודת קרקע ציבורית משמעותית בתחום רובע 4 ובמרכז העיר בכלל. במשך שנים רבות לא התאפשר לממשה בשל הסיטואציה הסטטוטורית המפצלת את המגרש למקטעים בבעלות עירונית לא רציפה. זהו מגרש יוצא דופן מבחינת שטחו (מעל 5 דונם) המאפשר הקמת מוסד ציבורי רחב ידיים שנדרש לו שטח קרקע משמעותי כגון בית ספר. ללא הבטחת המגרש כמגרש עירוני, תתקשה העירייה לממש את הפוטנציאל התכנוני שיש במגרש בסדר גודל זה.

נספח א':

פירוט יחידות הדיור הצפויות להיתוסף ברובע לפי תוכניות בניין עיר. הערכות המימוש הינן: 100% מימוש עבור תוכנית בניין עיר הצפויות להתממש עד 2026, 80% מימוש עבור תוכנית בניין עיר הצפויות להתממש בין השנים 2027-2031, 60% מימוש עבור תוכניות הצפויות להתממש לאחר שנת 2031.

מספר תב"ע	שם מתחם	סטטוס תכנוני מוכלל	תוספת יח"ד בתכנית	מאוכלסות יח"ד - ע"פ ארנונה 31.12.21	יח"ד חדשות לתוספת	יח"ד 2026-2022	יח"ד 2027-2031	יח"ד אחרי 2031
4562	תכנית רחוב אבן גבירול	תכנית מדיניות	4,700	2,080	2,620		300	2,320
4474	תכנית	תכנית	2,700	2,111	589		300	289

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
0025-222' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

מדיניות	לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב						
תכנית מאושרת	בניין לשכת המס	4398	68	0	68	68	
תכנית מאושרת	ויסוצקי 6-8	3889	169	0	169	169	
תכנית מאושרת	אבן גבירול 144	4202	84	7	77	52	
תכנית מאושרת	מגדל בראשית	4402	175	0	175	175	
תכנית מאושרת	בבלי/דקל	1770א	1,150	161	989	603	386
תכנית מאושרת	צמרות איילון	1750א	1,800	1,456	344	227	117
תכנית מאושרת	סומייל	2988	1,152	3	1,149	529	620
תכנית מאושרת	כיכר המדינה	2500ב	500	0	500	453	
תכנית מאושרת	דפנה- ארלוזורוב	3885	963	465	498		300
		סה"כ	40,661	27,459	13,202	2,208	2,023
							2,875

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלי לוי : הבקשה להפקעת חלקה 1348 היה כבר בדיון בוועדה וההפקעה אושרה. מדובר בשטח הידוע ברח' ויצמן פינת פנקס שהוא שטח הבור בגודל של 2 דונם ו- 372 מ"ר. הנכס שייך ל"נכסי חייל נוח" והיעוד מגרש לבנין ציבורי. הסוגיה התחילה עוד ב1969 שהשטח היה בבעלות עיריית ת"א ואנחנו עשינו חילופין עם גוף ציבורי שרצה להקים אכסניה לחיילים. לכן נתנו את השטח הזה וקבלנו שטח אחר שמשמש את העיריה. מה שקרה ברבות השנים שלמרות שקידמנו את תכנית 1311 שייעדה את החלקה לאכסניה של חיילים הבניין לא נבנה ולא טופל השטח. מכיוון שהשטח צבר הרבה מפגעים של בורות מים כל חורף היו הצפות. הכשרנו את המקום לחניה פתוחה ועשינו בורות וניקוזים. היינו בהרבה ישיבות אצל מה"ע כדי לקדם תכנון רעיוני שייתן פתרון כדי שהשטח הזה ימסר לעיריה כי הוא נדרש לעיריה כחלק ממגרש גדול כי בחלק המערבי והמזרחי המגרשים הם עירוניים ציבוריים. לאחרונה ניהלנו מו"מ לאפשרות רכישה שלא התקדם. מכיוון שהרבה יזמים הגיעו בשאלות אם אפשר לקנות לקדם במו"מ עם הועד למען החייל וגם פרסום של מכרז למכור את המכרז לגופים פרטיים, טענו שזה טעות כי זה מיועד לבי"ס ובאנו לכאן לממש את הצורך הציבורי ולהפקיע את המגרש הזה. חיים גורן : אם זה שטח חום איך ימכרו אותו

אלי לוי : הם ימכרו ליזם שילחץ על העירייה וכדי לעשות כל מיני שימושים לפי צ' או דיור מוגן אבל זה לא הצורך של המקום הזה ואנחנו לא רוצים להימצא במקום הזה. זה לא נכון מבחינה תכנונית וציבורית. אם יש מגרש ציבורי אז הוא ציבורי או שהוא ימומש על ידי הגוף הציבורי ואם לא מתממש על ידי הגוף הציבורי אז הוא יתממש על ידי העיריה, כי הצורך הוא עירוני. יש חו"ד אסטרטגית ענפה שמדברת על הצרכים העירוניים באזור הזה שהוא אזור 4 אזור מאוד קשה מבחינת שטחים ציבוריים. ידוע שיש מחלוקת ביננו לבין הועד למען החייל בעניין השווי של המגרש אבל אנחנו ננהל מו"מ לפיצוי ואולי בימ"ש יקבע את השווי על ידי שמאי ומה שיקבע אנחנו נשלם. לכן מבוקש לאשר את ההפקעה.

מלי פולישוק : לגבי הבי"ס אבל יש 3 בי"ס סמוכים איזה סוג של בי"ס אתם מתכננים שם? אודי כרמלי : מגרש הבור הוא המגרש החום הגדול האחרון ברובע 4 שהרובע הזה יגדל בצורה משמעותית בעשור הקרוב. כל התחזיות אומרות שהוא יגדל ויהיה צורך בעוד בי"ס. זה מגרש עם פוטנציאל משמעותי להיות בי"ס אנחנו עדין לא סגורים שזה יהיה בי"ס, אבל אין ספק שברובע הזה יש 2 מגרשים חומים

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- הפקעת חלקה 1348 בגוש 6212
1 - 0025-222	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

שנשארו בכיכר המדינה והבור ויש עוד מגרש "חברה חדשה". זה המצאי של רובע ענקי שעומד בפני תהליכי התחדשות משמעותיים והמימושים יהיו באחוזים גבוהים ומבחינה פרוגרמטית המגרש הזה נדרש.

אסף הראל: כל מערכת החינוך נערכת לכניסה של אפס עד 3 וכשזה יגיע המחסור בשטחים חומים יהיו אדירים. כל מגרש שאפשר לייעד אותו אז זה מבורך אין מצב שברובע 4 לא יהיה צורך במבנה ציבור. מלי פולישוק: אין מחלוקת שצריך להיות מוסד ציבורי. שאלתי איזה סוג ביי"ס משום שיש שם 3 בתי ספר האם בדקו להגדיל את שלושת בתי הספר שיש בסמיכות במקום לבנות עוד ביי"ס? אודי כרמלי: כבר עכשיו אחד מבתי הספר נכנס לבניה בשנה הקרובה, ויש כבר עכשיו בקשה להגדלה של בתי הספר. אנחנו ממצים כל מקום להגדלה. דורון ספיר: אני מציע שהועדה תחזור על החלטתה מיום 18.5.22, פה אחד.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה המקומית קיבלה את מלוא הנתונים בדבר הצורך בהפקעה הועדה חוזרת על החלטת מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 1348 בגוש 6212 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מס' החלטה	מס' התוכן
31/08/2022	2021-00905 - תיק 27א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27א' תיק 2021-00905
2025-0022 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדבר מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, 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 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 0015-21ב' 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: 6212 חלקה: 449 תת חלקה: 20

כתובת: רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27א

תובע: יואב מלמד

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

650,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2025-0022 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן:
"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 אינג' רם סויצקי:

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 115 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 190.5 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 172.15 מ"ר אקו'.
פרטים מנסח הטאבו – חלקה 449 בגוש 6212 (נסח משותף עם חלקה 94 בגוש 6958) רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 45/857 חלקים. יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 172.15 מ"ר אקו'.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירה התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 9.03 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.
התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.
יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה. משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 305.5 מ"ר.
בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 230.95 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 74.55 מ"ר.
כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- תוספת קומה מלאה – 305 מ"ר אקו'.
- תוספת קומת גג חלקית – 277.14 מ"ר אקו'.
- תוספת מרפסת גג – 22.37 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 45/857 חלקים.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2025-0022 א' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 605.01 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירה התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 31.76 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירה התובעת נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירה התובעת.
לכן, 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 ה"ה יואב מלמד (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616 א'").

התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 20 בחלקה 449 שבגוש 6215 ברח' הורקנוס 27 א' פינת רח' היל 2 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו – יחד עם חלקה 94 שבגוש 6958 - קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים, בני 4-3 קומות מעל קומת קרקע, לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', 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 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנית קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתיים), כדלקמן:

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שווייה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 650,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2025-0022 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

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 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' (נבו, 2.8.16).

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 445.264 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. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 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 בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 45/857 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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
31/08/2022	- 3616א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה. לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 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.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2025-0022 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', 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 3616 א' 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 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' 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 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, עניין בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני 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 משבחה, 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 (נבו, 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 חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2025-0022 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 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.

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 יציאה לגג.

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

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

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

שלישית, ויתרה 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.

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.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 תיק 00905-2021
2 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם. רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 239.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 191.1 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 48.5 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 305.5 מ"ר לתוספת הקומה החמישית ללא חדר מדרגות, שטח של 230.95 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 74.55 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

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 לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27א תיק 2021-00905
2025-0022ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בישיבתה מספר 2025-0022ב' מיום 31/08/2022 (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 : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 2021-00904
3 - 0025-222' ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, 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 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.

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: 6212 חלקה: 449 תת חלקה: 21
כתובת: רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א'
תובע: אוה אלקרייף
בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים: 610,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 2021-00904
3 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן:
"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 אינג' רם סויצקי:

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

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם**.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 115 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 190.5 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 172.15 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 449 בגוש 6212 (נסח משותף עם חלקה 94 בגוש 6958) רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 35/857 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 172.15 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 7.03 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 305.5 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 230.95 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 74.55 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 2021-00904
3 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- תוספת קומה מלאה – 305 מ"ר אקו'.
- תוספת קומת גג חלקית – 277.14 מ"ר אקו'.
- תוספת מרפסת גג – 22.37 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 35/857 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 605.01 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 24.7 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית 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 ה"ה אווה אלקריף (להלן: "התובעת") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובעת הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 21 בחלקה 449 שבגוש 6215 ברח' הורקנוס 27א' פינת רח' היל 2 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו – יחד עם חלקה 94 שבגוש 6958 - קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (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 הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע, לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 00904-2021
2025-0022-ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנית קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' 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
---------------------------------------	-------	--------------------------------------	------	-----------

תביעת התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת", "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 610,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, 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 התובעת 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 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 כדיון, 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' (נבו, 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 (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 445.264 מ"ר א'.

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

למען הסדר 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א- רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 00904-2021
10322/03 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה 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 בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה 35/857 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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 התובעת 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 00904-2021
0025-222' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

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 יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 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 בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 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 בתכנון המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעת 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 3616 א' 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 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 לא. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 00904-2021
3 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 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' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

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

מבלי לגרוע מהאמור יוברה, 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 המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 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 3616 ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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

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 הועדה 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.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 00904-2021
0025-222' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

שנית, שמאי התובעת 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 ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', 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 3616 א' 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 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובעת לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובעת לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובעת הביא בחשבון שטח של 239.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 191.1 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 48.5 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 305.5 מ"ר לתוספת הקומה החמישית ללא חדר מדרגות, שטח של 230.95 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 74.55 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובעת נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובעת את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

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 לתובעת פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616-א-רחוב יוחנן הורקנוס מס' 27 א' תיק 2021-00904
3 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616, אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
0025-222 ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרודי טויסטר.
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 א3616.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 57 תת חלקה: 8

כתובת: שדרות נורדאו מס' 81

תובע: כהן מרדכי

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 520,000

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 2025-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 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 רם סויצקי:

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מביניהם.
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 39.00 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 80.00 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 63.00 מ"ר אקו'.
פרטים מנסח הטאבו – חלקה 57 בגוש 6957 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 63/351 חלקים.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 63.00 מ"ר אקו'.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות): 11.30 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.
התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.
יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.
משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 119.00 מ"ר.
בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 95.00 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 24.00 מ"ר.
כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- d. תוספת קומה – 119.00 מ"ר אקו'.
- e. תוספת קומת גג חלקית – 114.00 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

f. תוספת מרפסת גג – 7.20 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 63/351 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 240.20 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות): 43.11 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, 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 מר מרדכי כהן (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616 א'").

התובע היא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקה 57 בגוש 6957 תת חלקה 8 ברח' נורדאו 81 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת כחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת 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").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', 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 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 2025-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

תביעת 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 שווייה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 520,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה רמי סויצקי (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 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.

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' (נבו, 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 ולבניה הרצליה (נבו, 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 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 175.1 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 קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 (נבו, 9.2.99) ו- ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

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

כמצוין בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 63/351 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ואו הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

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

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ואו 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

דעת שמאי התובע 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 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 בת.א. (הרצ'י) 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

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

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

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

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנים 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

לחוק (ראו: ערר)מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשכחה, 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 ההשכחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלוניית, כך שחובת תשלום היטל ההשכחה תושת על הנהנה מההשכחה 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 ההשכחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 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 3616 א' ביחס לדירה התובע בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' 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 3616 א' 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.

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.

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

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

שלישית, ויתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

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.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', 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 3616 א' 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 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 88.4 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 86 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 2 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, וללא שהביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 119 מ"ר לתוספת הקומה הטיפוסית ללא חדר מדרגות; שטח של 95 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית; ושטח של 24 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

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

לחלופין 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 לתובעים פיצויים בגינה.

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

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

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 תיק 00898-2021
4 - 2025-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרודי טויסטר.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 57 תת חלקה: 9

כתובת: שדרות נורדאו מס' 81

תובעת: איל הדס

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 590,000

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 2021-00899
5 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 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 רם סויצקי:

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מביניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 39.00 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 80.00 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 63.00 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 57 בגוש 6957 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 31/351 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 63.00 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 5.56 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 119.00 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 95.00 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 24.00 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

g. תוספת קומה – 119.00 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

h. תוספת קומת גג חלקית – 114.00 מ"ר אקו'.

i. תוספת מרפסת גג – 7.2 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 31/351 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 240.2 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 21.21 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירה התובעת נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדיר התובעת.

לכן, 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 הגישה גב' הדס אייל (להלן: "התובעת") 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'").

התובעת היא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקה 57 בגוש 6957 תת חלקה 9 ברח' נורדאו 81 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת 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").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבניה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', 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 3616 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנית

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
25-0022 ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

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

תביעת התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת"), "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 590,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, 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 התובעת 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 כדיון, 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' (נבו, 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 ולבניה הרצליה (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 175.1 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 קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 23.3.05)).

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

כמצוין בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה 31/351 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

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

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

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 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".

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 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 בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 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 3616 א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' 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 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 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' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראה 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, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 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 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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

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 הועדה 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.

שנית, שמאי התובעת 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).

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א'- שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
2025-0022 ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', 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 3616 א' 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 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובעת לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובעת לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובעת הביא בחשבון שטח של 88.4 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 86 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 2 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, וללא שהביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 119 מ"ר לתוספת הקומה הטיפוסית ללא חדר מדרגות; שטח של 95 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית; ושטח של 24 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובעת נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובעת את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

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

לחלופין 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 לתובעים פיצויים בגינה.

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

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - שדרות נורדאו מס' 81 - תיק 00899-2021
5 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א - שדרות נורדאו מס' 75
0025-222' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרודי טויסטר.
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.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 62 תת חלקה: 6
כתובת: שדרות נורדאו מס' 75
תובע: עברון רפאל
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 510,000

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א- שדרות נורדאו מס' 75
0025-222 ב' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 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."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם**.
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 46 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 56.14 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 62.84 מ"ר אקו'.
פרטים מנסח הטאבו – חלקה 62 בגוש 6957 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 40/324 חלקים.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 62.84 מ"ר אקו'.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות): 7.75 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.
התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להרחיב את קומת הקרקע ולהוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.
יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.
משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616 א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - שדרות נורדאו מס' 3616 א
6 - 2022-0025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך השטח לסגירת קומת העמודים הינו 8.47 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במקדם אקו' 0.6. לפיכך שטח אקו' בקומת הקרקע- 5.08 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 102.14 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 81.44 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 20.7 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

j. הרחבת קומת הקרקע – 5.08 מ"ר אקו'.

k. תוספת קומה – 102.14 מ"ר אקו'.

l. תוספת קומת גג חלקית – 97.73 מ"ר אקו'.

m. תוספת מרפסת גג – 6.21 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 40/324 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 211.16 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירה התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 26.06 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, 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 עורכי/ת 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 ה"ה רפאל עברון (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616 א").

התובע הוא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקה 62 בגוש 6957 תת חלקה 6 ברח' נורדאו 75 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
6 - 22-0025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית והינם בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

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:

בי 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 510,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה רמי סויצקי (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 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.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
6 - 0025-222ב' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (נבו, 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 (נבו, 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 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 158.5 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. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 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 בחוות דעת שמאי התובע, לדירה 40/324 מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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 בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
0025-222' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 גרס 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 בת.א. (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
0025-222' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור 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'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה 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 המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני 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 (נבו, 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 חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

הווה 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 תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
6 - 22-0025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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.

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.

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

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

שלישית, ויתרה 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.

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

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א - שדרות נורדאו מס' 75
6 - 22-0025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 87 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 64.8 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 22 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, וללא שהביא בחשבון שטח המתאפשר להשלמת קומת הקרקע, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 102.14 מ"ר לתוספת הקומה הטיפוסית ללא חדר מדרגות; שטח של 81.44 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית; שטח של 20.70 מ"ר לתוספת מרפסת הגג; ושטח של 8.47 מ"ר להשלמת קומת הקרקע.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

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 לתובעים פיצויים בגינה.

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א, אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	75 - 3616א- שדרות נורדאו מס' 75
0025-222' - 6	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

י בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
7 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי/ת הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאי אינג' רם סויצקי.
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.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 73 תת חלקה: 11
כתובת: רחוב לוי שמריהו מס' 14
תובעים: ברקוביץ' אריה ודפנה
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 840,000

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
722-0025 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 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."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

המצב הקודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם**.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 46 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 162.41 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 94.72 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 73 בגוש 7111 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 89/602 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
 יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 94.72 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 14.00 מ"ר אקו'.

המצב החדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להרחיב את קומת הקרקע ולהוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.3 ח להוראות תכנית 3616 א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך השטח לסגירת קומת העמודים הינו 22.61 מ"ר. שטח זה יובא

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
722-0025 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

בחשבון במקדם אקו' 0.6. לפיכך שטח אקו' בקומת הקרקע- 13.56 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 208.41 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 131.27 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 77.14 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

n. הרחבת קומת הקרקע – 13.56 מ"ר אקו'.

o. תוספת קומה – 208.41 מ"ר אקו'.

p. תוספת קומת גג חלקית – 157.52 מ"ר אקו'.

q. תוספת מרפסת גג – 23.14 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 89/602 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 402.64 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 59.52 מ"ר אקו'.

סיכום

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

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

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

• התובעים הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11 בחלקה 73 בגוש 7111 ברחוב שמריהו לוי 14 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בניין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים וקומת מרתף (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 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 התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
7 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 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 כדיון, 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 284 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 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 זכויות הבנייה 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 89/602 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 קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 19 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 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
7 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 הרישום 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 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 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, 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' 19 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
7 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 ההשבחה 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 ההשבחה, 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 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 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 התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעים 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.
- 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 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 נמוך 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 שמאי הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
722-0025 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

זכויות בגין השלמת קומת העמודים 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 התובעים.

- 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 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 מכוח 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 נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

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 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א' - רחוב לוי שמריהו מס' 14
7 - 22-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 22-0025 ב' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616 א- רחוב מרמורק מס' 11
8 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי וחוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עו"ד 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.

דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה
ה.



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 560,000

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):

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. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רמי סויצקי:

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	מס' 11 - רחוב מרמורק מס' 11
8 - 2022-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

המצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם**.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, תוך שמירה על הנסיגות הנדרשות, נמצא כי ניתן לנצל את זכויות הבניה לחדר היציאה לגג בהיקף של 16 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 31 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 25.3 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 27 בגוש 7085 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 41/152 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 25.3 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 6.82 מ"ר אקו'.

המצב חדש

תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 47 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 18.71 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 28.29 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- תוספת קומה – 47 מ"ר אקו'.
- תוספת קומת גג חלקית – 22.45 מ"ר אקו'.
- תוספת מרפסת גג – 8.49 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 41/152 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א - רחוב מרמורק מס' 11
8 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 77.94 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 21.02 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 4 בחלקה 27 בגוש 7085 ברחוב מרמורק 11 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בניין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים 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 התובעת 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 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 התובעת, 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 79.6 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.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א- רחוב מרמורק מס' 11
8 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- 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 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 התובעת, לדירה קיימים 41/152 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 קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- 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 התובעת צוין מפורשות (עמ' 29 לחוות דעת שמאי התובעת), 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 זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	3616א- רחוב מרמורק מס' 11
8 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- 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 יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובע 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 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 התובעת 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', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה 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 התובעת אינה זכאית 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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". (עמ' 29 לחוות דעת שמאי התובעת)
- 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 התובעת 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.
- 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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- 3616א - רחוב מרמורק מס' 11
8 - 222-0025	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 תוספת 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 הנהגה 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 משבנסת 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 מימושו 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, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

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.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובעת, בהתאם לנסיגות המותרות מכוחה של תכנית ג', חדר היציאה לגג אשר ניתן לבנות מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם הינו בשטח של 16 מ"ר בלבד.
- יתרה מזו, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת 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 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 התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך 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 להביא בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעת 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 הפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

התוכן	מס' החלטה
- 3616א - רחוב מרמורק מס' 11	31/08/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	8 - 222-0025

- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א, מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת 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 מכוח 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.

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 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א, אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג'

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, התייחסות מקדמית לתביעה חתומה על ידי באות כוח נת"ע עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

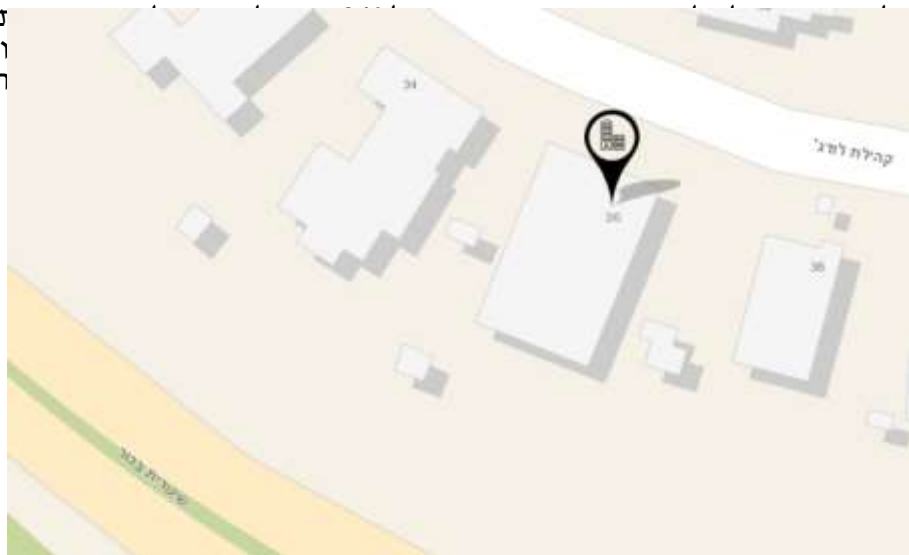
רקע קודם:

בתאריך 23/11/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71ג'.

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

נ הפיצויים על ידי הוועדה ול וולנברג 22 (גו"ח) הלכן יובאו תביעות



פירוט סכום הפיצויים:

721,000 בש"ח

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל/71ג'. באות כוח נת"ע, החתומה על כתב השיפוי, עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור צירפו התייחסות מקדמית לתביעה לרבות חוות דעת שמאית אשר צורפה כנספח "1".

התייחסות מקדמית לתביעה מצורפת היא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאית התובעים דליה עסיס):

- פגיעה עקב התקרבות כביש : התכנית הגדילה את רמות הזיהום והרעש כתוצאה מקירוב דרך עירונית ראשית

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג'

- ביטול שצ"פ: התכנית מקרבת את חלקת התובעים לדרך עירונית ראשית על ידי ביטול רצועה המיועדת לשצ"פ.

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

הדירות נשוא חוות הדעת הינן הדירות הדרומיות במבנה דו קומתי טורי הכולל 6 יח"ד ב- 3 כניסות. מדרום לחלקה, חלק מחלקה 88 בגוש 6636 ומעברה רחוב שטרית המהווה בחלק הנדון, כביש ראשי, דו סיטרי הכולל 6 נתיבי נסיעה.

בדירות נשוא חוות הדעת מפלס הרעש גבוה לאורך כל שעות היממה והוא נובע, בין היתר, מתנועת אוטובוסים, משאיות, רכבים פרטים וכדומה.

במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/23 ו- תמ"א 4/23 אשר סימנו את תוואי הקו הירוק באופן ברור כולל שמות רחובות ומיקום נשוא חוות הדעת נראה בבירור בתשריטי התכניות.

עוד במצב התכנוני הקודם, ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע את גבול רצועת התכנון.

לאור האמור לעיל, תת"ל 71 ג' לא שינתה את המצב התכנוני במקרקעין הגובלים במקרקעי התובעים ואינה מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.

בהתאם לחוות דעת העוסקת בבחינת ההיבטים הסביבתיים רעש, רעידות וזיהום אוויר בגין אישור תת"ל 71 מחודש דצמבר 2020, הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת.

תנועת הרכ"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרכ"ל גורמת לפחות רעש וזיהום אוויר מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר, ביחס למצב הקודם.

התייחסות לטענות שמאי התובעים:

ירידת מחירי המקרקעין – בבחינת השפעת אישור תכנית על שווי המקרקעין יש להשוות את שווי המקרקעין במצב הקודם, טרם אישורן של התכניות החדשות ובהתעלם מהן, אל מול שווי המקרקעין במצב החדש, לאחר אישורן של התכניות החדשות.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להיחלשות ההיקף של ירידת הערך (הנטענת).

עסקאות השוואה לקביעת שווי מ"ר במצב הקודם – שמאית התובעים מתבססת על עסקאות השוואה קיצוניות מבניינים שעברו פרויקט של תמ"א 38 (דירות חדשות מקבלן) כגון העסקאות ברחוב קיצס יוסף 4, בני אפרים 208 וכן על עסקאות השוואה מלב השכונה כגון קהילת ורשה 38, 40 אשר אינן ברות השוואה לנכס הגובל בכביש ראשי של רחוב שטרית.

תת חלקה 6 המהווה חלק מהתביעה, נמכרה בתאריך 11.11.2014 תמורת 2,550,000 ₪. לאחר התאמה לזמן, מתקבל שווי של 2,856,000 ₪ המשקף שווי למ"ר של 20,600 ₪.

כלומר עסקאות ההשוואה אינן משקפות נשוא חוות הדעת.

תקציר חוו"ד עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ונימרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ה"ה יואב לוי ת.ז. 03648672, מיטל לוי ת.ז. 040094666 ומיטרה פרידה ת.ז. 6897793 וחיים פרידה ת.ז. 535811, בעלי הזכויות ב-2 יחידות דיור, במקרקעין הידועים כתת חלקות 6 ו-3 (בהתאמה) בגו"ח 6636/378 הממוקמים ברחוב קהילת לודג' 36, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ג' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע צפוני"

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג

אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 2.10.2017 (י.פ. 7587) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 721,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת הגב' דליה עסיס, שמאי מקרקעין (להלן: שמאית התובעים) ו-"שומת התובעים" (בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדיון, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

א. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

התביעה מבוססת על שינוי ייעודה של חלקה 88, הגובלת למקרקעין נשוא התביעה, משצ"פ לדרך – כפי שנקבע בתכנית. שינוי ייעוד זה "מקרב" את הכביש עד כדי מרחק של 1 מ' ממקרקעי התובעים (בהשוואה למרחק של 12 מ' במצב הקודם). על בסיס שינוי ייעוד זה טוענים התובעים לשני ראשי פגיעה.

ראש פגיעה ראשון – פגיעה בבגין התקרבות כביש למקרקעין (ס' 12.1 לשומת התובעים).

1.1. לטענת התובעים, התקרבות הכביש את המקרקעין מגבירה את חשיפת התובעים למטרדי רעש וזיהום, הנובעים לכאורה מהכביש במצב החדש.

1.2. בשל כך, אליבא שמאית התובעים, מוערכת הפגיעה בגין התקרבות הכביש ומטרדי רעש וזיהום בסך של 174,685 ₪ לתת חלקה 3 – 5% ירידת ערך משווי הדירה אשר הועמד על ידי שמאית התובעים על סך של 3,493,700 ₪. שיעור פגיעה זהה (5%) נקבע על ידי שמאית התובעים לתת חלקה 6, ובהתאם לשווי הדירה בסך של 3,869,600 ₪ (כפי שנמצא על ידי שמאית התובעים), הפגיעה לתת חלקה זו הועמד על 193,480 ₪ (ס' 13.2 לשומת התובעים).

ראש הפגיעה השני – ביטול השצ"פ, גורמת לפגיעה וירידת ערך של המקרקעין (ס' 12.2 לשומת התובעים).

2.1. לעמדת התובעים, שינוי ייעוד חלקה 88 משצ"פ לדרך מבטל את החציצה בין המקרקעין לבין הכביש ברח' שטרית.

2.2. בנוסף, לשיטת התובעים, מדובר בשצ"פ בעל מאפיינים ייחודיים שכן אין מדובר בשצ"פ "פעיל" כי אם ב"חגורת פרטיות" – אשר הוסיפה 5% לערך דירות התובעים.

2.3. בשל כך, העריכה שמאית התובעים את ירידת הערך לשתי תתי החלקות בשיעור של 4.8% לכל יחיד, ובהתאם פגיעה בסך של 167,697.6 ₪ לתת חלקה 3, ופגיעה בסך של 185,740.8 ₪ לתת חלקה 6 (ס' 13.2 לשומת התובעים).

לאור כל אלה, מסכם שמאי התובעים את היקף הפגיעה בכל יחיד בגין אישור התכנית (ס' 13.2 לשומת התובעים), כדלקמן:

פגיעה בתת חלקה 3:

- פגיעה בגין התקרבות הכביש בסך של 174,685 ₪.

- פגיעה בגין ביטול השצ"פ בסך של 167,697.6 ₪.

- סה"כ 342,000 ₪ במעוגל.

פגיעה בתת חלקה 6:

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג

- פגיעה בגין התקרבות הכביש בסך של 193,480 ₪.

- פגיעה בגין ביטול השצ"פ בסך של 185,740.3 ₪.

- סה"כ 379,000 ₪ במעוגל.

ב. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין טורי, מטיפוס "גן-גג" בן 2 קומות מגורים ובו 6 יח"ד. תתי החלקות נשוא התביעה הן הדרומיות ביותר בבניין והקרובות ביותר לכביש ברח' שטרית. תת חלקה 3 מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח של 112.7 מ"ר ותת חלקה 6 מהווה דירת מגורים בקומה א' ובשטח של 114 מ"ר וכן חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר נוספים.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה. רחוב קהילת לודג' הינו רחוב דמוי פרסה, חד סיטרי צר אשר מתחיל ונגמר ברחוב הדר יוסף.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

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

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ג – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' שטרית יהיה על-קרקעי. חשוב לציין כי תכנית זו אינה חלה על המקרקעין נשוא התביעה.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ג. התייחסות משפטית לתביעה

1.ג. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ'

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
2522-0025 ב' - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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 ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] נא(2) 286 (1997); רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412; עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

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

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה הגין התקרבות הכביש למקרקעין, באופן המגביר את החשיפה למפגעי רעש וזיהום, וכן טוענים התובעים לפגיעה בגין ביטול השצ"פ בחלקה 88 ושינוי ייעודו לדרך.

להלן נפרט עמדתנו לדחיית טענות אלה – כבר על הסף, שכן התובעים אינם מרימים את נטל הוכחת קיומה

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71

של פגיעה; וכי ממילא קיימת חפיפה מהותית בין שני ראשי התביעה (התקרבות הכביש מחדש וביטול השצ"פ מאידך).

ראשית נביע עמדתנו כי תחילה יש להסיר מעל סדר היום את הטענה לביטול השצ"פ, שכן למיטב הבנתנו, הלכה למעשה, שני ראשי הפגיעה הנטענים הם זהים מבחינה מהותית ועל כן התובעים מבקשים למעשה כפל פיצוי בגין אותה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת לגופה, כפי שיפורט להלן).

לביסוס טענה זו נביא את תיאור טענת התובעים לפגיעה בגין "התקרבות הכביש" למקרקעי התובעים, בס' 12.1.4:

12.1.4. יודגש כי במקרה שבפנינו לא נערכה מדידה של רעש במצב קודם אל מול מצב חדש. אולם, בהתבסס על מסמכי התכנית הפוגעת, התכנית מקטינה את המרחק בין חלקת התובעים לרחוב שלום שטרית מ-12 מ' במצב הקודם ל-1 מ' במצב החדש. במצב החדש ברור כי מטרדי הרעש והזיהום מהכביש התקרבו אל בתי התובעים משמעותית.

כן נפנה לס' 12.1.15:

במקרה שבפנינו התכנית לא יצרה תרומה חיובית כלל ולמעשה היא החמירה את המצב כאשר קרבה את מפגע הכביש אל נכסי התובעים. התכנית הפוגעת הגדילה את רמות הזיהום והרעש כתוצאה מקירוב דרך עירונית ראשית (רחוב בכור שטרית) לגבול חלקת התובעים.

ונשווה אל מול הנטען בס' 12.2 – הוא הסעיף הפרט את ראש הפגיעה השני – "ביטול השצ"פ":

השצ"פ במצב הקודם משמש גינה ציבורית וחציצה פיזית ואקוסטית בין רחוב בכור שטרית שהינו דרך עירונית ראשית לבין בתי התובעים. התכנית הפוגעת מבטלת את השצ"פ לטובת הרחבת הדרך. יוצא איפוא שכל השצ"פ מתבטל כליל ולא יוכל עוד לשמש כשטח ירוק פתוח וחציצה מחכבש הסואן. ביטול השצ"פ מול חלקת התובעים מהווה פגיעה משמעותית בנכסי התובעים. ביטול זה לא יכול להיכלל בגדר שינוי אותו יכול היה לצפות בעל הנכס.

ובהמשך סעיף זה, רא' עמ' 32 לשומת התובעים:

שכונת הדר יוסף הינה שכונה ותיקה. לאורך גבולה הדרומי, רחוב שיטריט, תוכננה רצועה ירוקה בהתאם להיגיון התכנוני של יצירת חייץ פיזי וירוק ומגוון בין אזור מגורים בבניה רוויה לדרך עירונית ראשית. תכנית הבניה העדכנית לחייץ זה הינה תכנית 1195 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1750 ביום 26/08/1971.

קונה סביר לא יעלה בדעתו כי שטחים אלו אשר תוכננו לפי היגיון ותפיסה תכנונית ברורה ישונו וכי גורם תכנוני יקבע תוואי של דרך עירונית ראשית במרחק אפסי מסף ביתם של התובעים.

לכן, יש להעריך הפגיעה בגין היעדר חייץ פיזי ואקוסטי לתובעים והתקרבות מטרדי הרעש והזיהום מהכביש.

הנה כי כן, הלכה למעשה טענות התובעים במסגרת שני ראשי הפגיעה – זהים מהותית, שכן הפגיעה שנגרמת לשיטתם (המוכחשת) עקב ביטול השצ"פ, נובעת מכך שעם אישור התכנית מתבטלת "חציצה פיזית ואקוסטית" בין המקרקעין לבין הכביש ברח' שטרית. ביטול החציצה הנטען הוא הוא התקרבות הכביש למקרקעין, כפי שטוענים התובעים במסגרת ראש הנזק הראשון ("התקרבות הכביש" כאמור).

אשר על כן – לדעתנו יש לדחות כבר על הסף את הטענה לפגיעה בגין ביטול השצ"פ, שכן היא מהווה תיאור מילולי חליפי לאותה פגיעה שנטענת על ידי התובעים (ומוכחשת) עקב התקרבות הכביש על מקרקעיהם.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36	31/08/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג	9 - 0025-222

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לעמדתנו יש לדחות את התביעה בכללותה כבר על הסף – ואת מחמת כישלון ההתובעים בהרמת נטל הראיה לקיומה של פגיעה בתכנית.

ודוק! הטענה על פגיעה בגין ביטול השצ"פ מבוססת כביכול על שני נימוקים: הראשון – כי בעל הנכס לא היה יכול לצפות את ביטול השצ"פ. השני – כי לאור תוצאות מחקר דלפי, במסגרתו הוענקה על ידי הנשאלים תוספת שווי לנכס בסמיכות לשצ"פ, אזי שביטול השצ"פ פוגע בשווי המקרקעין.

לטעמנו יש לדחות שתי טענות אלה. באשר לאפשרות של בעל הנכס לצפות את ביטול השצ"פ – נטען, ראשית לכל, כי אין בכך כדי לבסס טענה לירידת ערך מלכתחילה. ודוק! כפי שנקבע בפסיקה, כמצוטט בהרחבה לעיל, על התובע להוכיח ולהביא ראיות לעצם קיומה של הפגיעה וכן לשיעורה. טענה להיעדר אפשרות ציפייה לביטול השצ"פ אינה מהווה תחליף לנטל המוטל על התובעים על פי דין. ממילא הטענה שגויה, שכן גם במצב התכנוני הקודם סומן תוואי הרק"ל באופן מדויק ובסמיכות למקרקעין – ונפנה לעמ' 31 בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המראה כי גם בתמ"א 23א וב-תמ"א 4/א/23 סומן תוואי הקו הירוק באופן קונקרטי.

באשר לניסיון התובעים להתבסס על מחקר דלפי – אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו לעניין זה בערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין אקירוב").

לפיכך – אנו סבורים כי יש לדחות כבר על הסף את הטענה לפגיעה במקרקעי התובעים נוכח ביטול השצ"פ.

ממילא, וכפי שצוין בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, התובעים לא הציגו עסקאות השוואה, לפני המועד הקובע ולאחריו – המוכיחות כי נגמרה ירידת ערך למקרקעין (ובכלל זה כי היא נגרמה עקב אישורה של התכנית).

בדומה, גם את טענות התובעים למטרדים סביבתיים (רעש וזיהום), לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות. בעניין זה נשוב ונפנה לעניין אקירוב המצוטט לעיל, לא די בהבאת מחקרים שונים לגבי מקומות שונים, כמו גם לא די במחקרי השמאי הממשלתי – על מנת להרים את נטל הראיה להוכחת קיומה של פגיעה או שיעורה. וראו לעניין זה החלטת וועדת הערר (מרכז) מהעת האחרונה בערר (מרכז) 149/17 דני מזרחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, במסגרתה נדחתה טענת העוררים לעניין רעש וזיהום אוויר הנסמכת על מחקר השמאי הממשלתי ונקבע כי "הפניה למחקר כזה אור אחר איננה מספיקה על מנת לבסס תביעת ירידת ערך ואין בה כדי להוות הוכחה מספקת לקיומה של פגיעה בגין ראש נזק כזה או אחר".

בשל כך, ומכיוון שהתובעים לא מציגים חוות דעת מקצועית כלשהי (ראו ס' 12.1.4 לשומת התובעים) – לקיומם של מפגעים סביבתיים (או התגברותם), כפועל יוצא מהתכנית, הרי שיש לדחות את טענותיהם לירידת ערך עקב מטרדי רעש וזיהום – כבר על הסף.

זאת ועוד, וכפי שצוין בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית – הלכה למעשה לא חל שום שינוי במקרקעי התובעים, שכן גם במצב הקודם תמ"א 4/א/23 סימנה את קו המתע"ן בגבול המקרקעין, ולכן התובעים כשלו בהוכחת קיומו של שינוי בתכונות המקרקעין הנובע מהוראות התכנית במצב החדש.

לסיכום – לאור כל המפורט לעיל, לדעתנו יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

ג.3. דחיית הטענות למפגעים סביבתיים לגופם של דברים

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועל סמך המפורט בחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, נוסיף ונביע עמדתנו – כי דין התביעה בגין מפגעים סביבתיים, להידחות גם לגופם של דברים.

בתחילת הדברים נשוב ונזכיר כי התובעים לא צרפו כל חוות דעת מקצועית כלשהי המוכיחה את הטענה להיווצרות (או התעצמות) מפגעים סביבתיים, רעש וזיהום אוויר. להבדיל, בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י חב' "אקו הנדסה סביבה ואקוסטיקה" (להלן: "חב' אקו הנדסה") נקבע כי השינוי במפלס הרעש במקרקעי התובעים יהיה קטן מ-1 צדיבל, וכי שינוי זה אינו נקלט כלל באוזן האדם.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
9 - 0025-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג

על בסיס ממצא מקצועי זה, שלא נסתר על ידי התובעים, ברי כי אין בסיס לטענה למפגעי רעש כתוצאה מאישור התכנית. לפיכך, יש לדחות את הטענה לגופה.

זאת ועוד, וכפי שצויין בחו"ד שמאי הוועדה המקומית – בחו"ד מקצועית נוספת מטעם חב' אקו הנדסה, מחודש דצמבר 2020, נקבע כי כיוון שהרק"ל תחליף (בין אם בתוואי עילי ובין אם בתוואי תת-קרקעי) את תנועת האוטובוסים – הרי שהיא תוביל, הלכה למעשה, להפחתת מפלס זיהום האוויר.

הנה כי כן – גם את הטענה לזיהום אוויר כתוצאה מאישור התכנית, יש לדחות לגופה.

4. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, וכפי שהוסבר בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, עסקאות ההשוואה שנבחרו על ידי שמאית התובעים, לביסוס שווי המצב הקודם הן עסקאות בלתי רלוונטיות אשר בוצעו בעת רכישת דירות קבלן (להבדיל מדירות התובעים) ואשר ממילא נלקחו מרחובות בעלי מאפיינים שונים מהרחוב בו מצויים המקרקעין, - היינו מרחובות פנימיים בשכונה, בעוד שהמקרקעין נשוא התביעה מצויים בסמיכות לרחוב שטרית – שהוא עורק תחבורה ראשי וסואן.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב שטרית אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב ברחוב זה.

לצד דברים אלה נציין בנוסף את התייחסות שמאי הוועדה המקומית למקדמי הפגיעה שנקבעו על ידי שמאית התובעים – 4.8% בגין ביטול השצ"פ ו-5% בגין התקרבות הכביש; כאשר לעמדתו המקצועית של שמאי הוועדה המקומית, מקדמי פגיעה אלה בלתי מוסברים ובלתי מבוססים.

הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

ד. סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

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

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

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

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 71ג' - רחוב קהילת לודג' מס' 36
0025-222' - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל 71ג

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : מציג את טענות התובעים ואת מענה הצוות המקצועי לטענות התובעים. מבקש לדחות את התביעה בהתאם למפורט בחוות הדעת אשר הוצגו לוועדה.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תת"ל 70א - רחוב בן יהודה מס' 39
1025-0022 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, התייחסות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 16/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל 70א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 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:

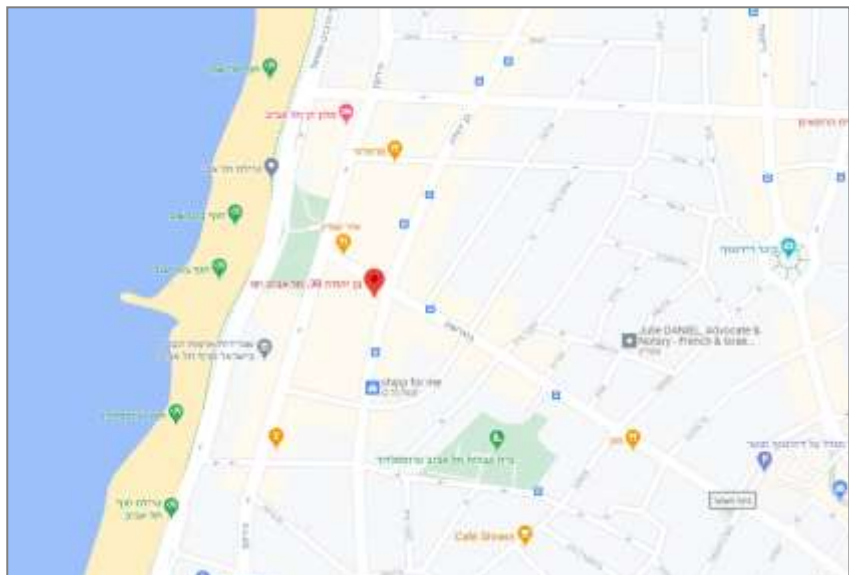
גוש: 6907 חלקה: 45

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 39

תובעים: רונן טוסי ופרחי גורדון בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד יפת יאיר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

50,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תת"ל 70א - רחוב בן יהודה מס' 39
1022-0025 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן, בין היתר, צמצום 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 בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים.
- יודגש כי רח' בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- בהתאם לחוות הדעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסה סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע, נבחנו ההיבטים הסביבתיים לעניין הרעש והרעידות, במסגרתה נקבע תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיט הסביבתי.
- בהתאם לחוות דעת שנערכה על-ידי המהנדס בן ציון כרמל מיום 7.6.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת זיהום האוויר בהפעלת הרכבת הקלה בגוש דן הובהר, בין היתר, כי אין פגיעה באיכות האוויר כתוצאה מהרכבת הקלה.
- זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון עלו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות שמוקמות מכוח תכנית תת"ל 70א, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.
- שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, עפ"י סעיף 29 להוראות התכנית, הוראותיה הינן בתוקף לחמש שנים בלבד. ואכן, בהחלטתה מיום 5.4.22 קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1.10.23.
- לאור זאת, וכפי שמובא בחשבון בחוות דעת זו, במועד הקובע לתכנית תת"ל 70א, השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, בו אין יתרת זכויות בנייה, למעט זכויות לתוספת חדרי יציאה לגג.

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תת"ל 70א - רחוב בן יהודה מס' 39
1022-0025 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

יובל בנקיר : מציג את טענות התובעים ואת מענה הצוות המקצועי לטענות הטובעים. מבקש לדחות את התביעה בהתאם למפורט בחוות הדעת אשר הוצגו לוועדה.

בישיבתה מספר 1022-0025 מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א' - ארלוזורוב 90
11 - 0025-222ב' - 11	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א'.

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובה מטעם נת"ע החתומה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין.
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 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:

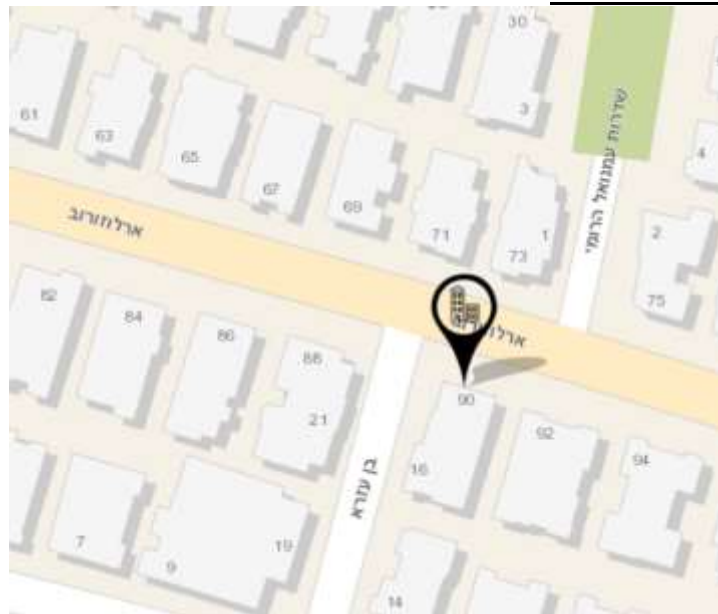
גוש: 6215 חלקה: 264 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 90

תובעים: ברגיל בן – ציון ורות; דניאל עקיבא פנחס קוטלר; יונה דה - לוי

בא כוח התובעים: עורך הדין רונן ירדני

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א' - ארלוזורוב 90
11 - 22-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : מציג את טענות התובעים ואת מענה הצוות המקצועי לטענות הטובעים. מבקש לדחות את התביעה בהתאם למפורט בחוות הדעת אשר הוצגו לוועדה.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' - ארלוזורוב 48
12 - 222-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א'

לדריפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ונימרוד טויסטר, תגובה מטעם נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ מטעם ב"כ נת"ע עורכות הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין.
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 26/12/2019 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 21-0011' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"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:

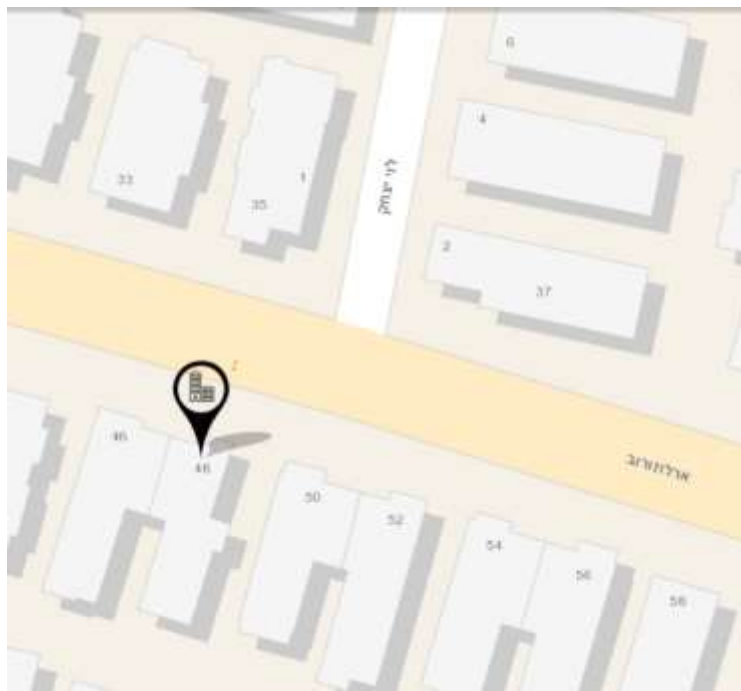
גוש: 6954 חלקה: 12

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 48

תובעת: מורן גינוסר

בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0906347 תא/מק/4599 - אליפלט מזרח
13 - 0025-222	דיון בהפקדה

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

מיקום:

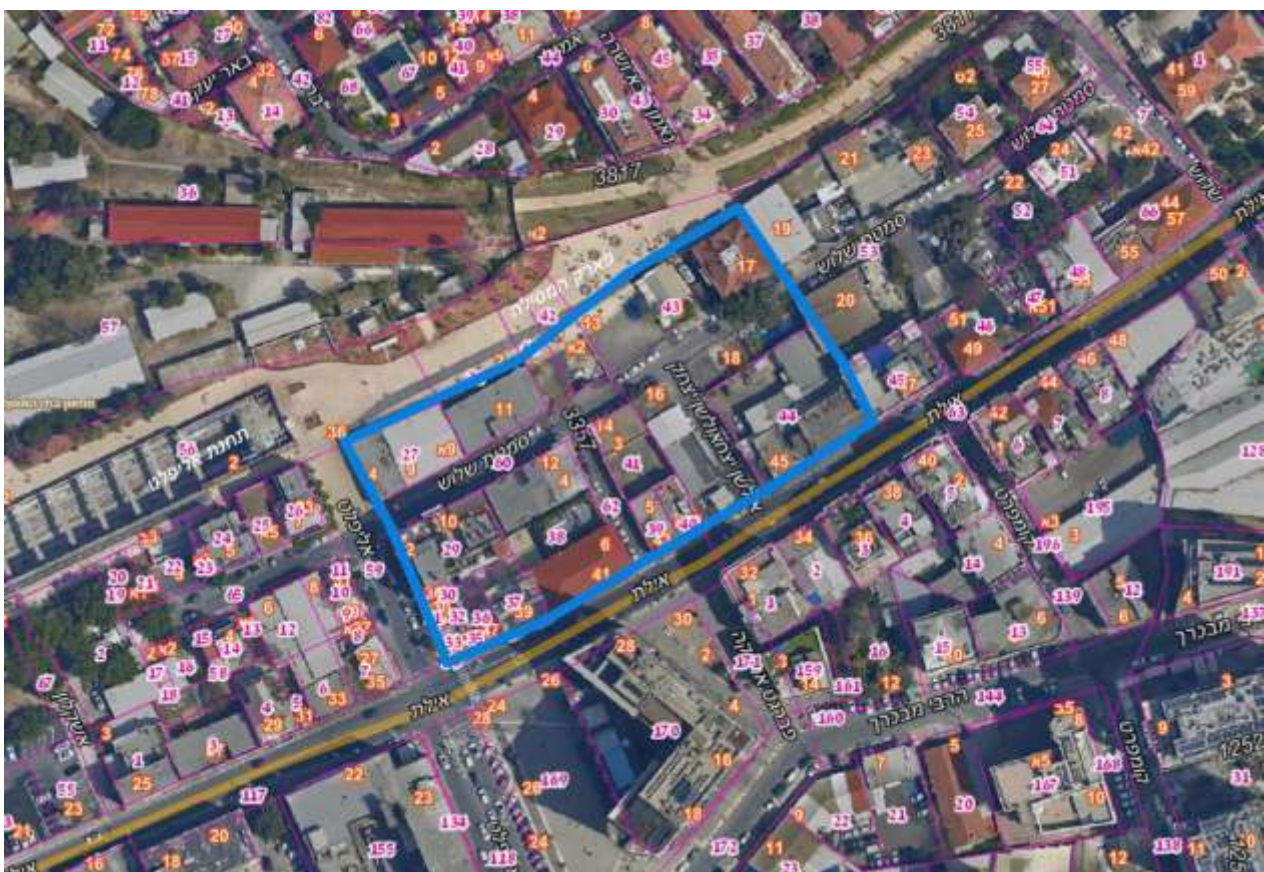
<u>מרחב תכנון מקומי</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>קואורדינטה X</u>	177917
<u>קואורדינטה Y</u>	662899

גבולות התכנית:

מצפון – תחום הרק"ל ופארק המסילה, מדרום – רחוב אילת, ממערב – רחוב אליפלט, ממזרח בית וילנד (סמטת שלוש 17) ואילת 45.

כתובות:

רח. אילת 45-35, תל אביב – יפו.
סמטת אהרון שלוש 9-17
אליפלט 30-34



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041	רשום	חלק	27,29-41,44,60	28,42,43,61

שטח התכנית : 8.616 דונם

מתכנן: עורך ראשי: דפנה אלרוד-אלרוד-אדריכלים בע"מ.

פיתוח: ח.אלול

שימור: שירלי חובב

תנועה: NTE. יעקב שצ'ופק

יעוץ משפטי: א. נאמן

שמאות: חיים כלפון, א.המאירי.

סביבה ובניה ירוקה: אביעד בראון

אגרונום: אדיר אלוס

תשתיות: ירון גלר

יזם: בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות צבי גור ועו"ד ורד גורי

מגישי התכנית:

1. בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות, כולם באמצעות צביקה גור ועו"ד ורד גורי.
2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלויות:

יזמים פרטיים	46.03%
שאר פרטיים	17.11%
עיריית תל אביב	13.34%
רשות הפיתוח	23.52%
מדינת ישראל	0.45%
האפוטרופוס לנכסי נפקדים	1.43%
לא הוסדר	0.43%
סה"כ:	100%

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כ 8.616 דונם, התכנית נמצאת במרחב המסילה, אזור מעורב שימושים ובו מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, תחנת דלק. במרחב כ 12 מבנים, סככות, מגרשי חניה וגדרות, בגובה של בין קומה ועד 4 קומות, מתוכם 3 מבנים לשימור. המבנים ברובם ישנים ומוזנחים, השטח אינו מתוחזק. חלק מהרחובות בבעלות פרטית וחלקן בבעלות עירייה. סה"כ השטח הבנוי כ 8,000 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד.



תכניות תקפות:

א. תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן -גוריון

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה.

התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

ב. תא/מק/צ'

מטרת התכנית היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

התכנית הינה תכנית שמכוכה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016.

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.

ג. תא/1200

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. התכנית אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה.

מתן תוקף: 10/07/1975.

התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.

ד. תכנית יפו A: תכנית קודמת

תכנית מנדטורית, שונתה ע"י תא/1200.

ה. תא/4407 תכנית שכונת מנשייה

קובעת תחום דרך להרחבת רחוב אליפלט בין רח' אילת לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, לצורך חיבור רחוב שלבים אליפלט לכיוון צפון וחיבור מערך התנועה השכונתית.

ו. תא/2650 ב

מטרת התכנית היא תקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו. מתן תוקף: 08/03/2015.

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 ב, הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו. התכנית קובעת 2 מבנים לשימור בתחום תכנית זו.

ז. תכנית מתאר עירונית תא/5000

- תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים לפחות 75%: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2.
רח"ק בסיסי: 4.2.
רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ 1.5 דונם).
- נספח עיצוב עירוני: מירקמי עד 8 קומות, בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 40 קומות, גובה מקסימלי 180 מ' מעל פני הים.
- נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשה. אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.
הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאילנה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המרחב שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת בצומת עם רחוב אליפלט.

תשריטי תכנית המתאר:



מדיניות קיימת:

תא/9032 מדיניות מרחב המסילה:

למרחב המסילה מסמך מדיניות תא/9032 שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה. וזאת על ידי קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מירקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המרחב למספר מרחבי משנה בניהם מרחב אליפלט מזרח בו מתוכננת תכנית זו. היא קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב אליפלט מזרח :

א. תחום מרחב המשנה : בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו 53 במזרח שבגוש 7041.

ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש ועד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.

ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 38,43,44 בתכנון המפורט.

הוראות בינוי מנחות:

מסמך המדיניות קובע הוראות מנחות לקישוריות, לבנייה המרקמית, לבנייה הנקודתית החריגה מסביבתה, לנושאי תנועה וחנייה וכדומה. התכנית מממשת את עקרונות התכנון במרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח והתחדשות המרקם העירוני לאורך מרחב המסילה באמצעות הסבת אזור לתכנון בעתיד למרחב תעסוקה מטרופוליני בשימוש מעורב של מגורים תעסוקה ומסחר, שימושים ציבוריים, הרחבת דרכים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור. שימור בפועל של 3 מבני שימור בהתאם להוראות תוכנית השימור. ביטול תחנת דלק.

כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך "מדיניות תכנון מרחב המסילה", תא/9032, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", דרכים, "ומבנים ומוסדות ציבור".
3. הרחבת רחוב אליפלט.
4. הסדרת זכות דרך לסמטת אהרון שלוש.
5. קביעת זכויות הבניה בתכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת שימושים, הוראות, תנאים וזכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה בבינוי המשלב בניה מירקמית ובניה נקודתית גבוהה מסביבתה.
7. קביעת שימושים והוראות לשימור ל 3 מבנים ולשילוב חזית במבנה קיים נוסף.
8. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת חזית מסחרית בקומות הקרקע.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבניה ברת קיימא.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים שלא הוגדרו לשימור וביטול תחנת דלק.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בתכנית זו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ציבוריות:

- התכנית קובעת את תאי שטח 2 ו 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,340 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 4,000 מ"ר.
- התכנית קובעת את תא השטח 4 בשטח של 1090 מ"ר בייעוד דרך עבור סמטת אהרון שלוש ואת תאי שטח 5 ו-6 בשטח 1839 מ"ר בייעוד דרך עבור הרחבת רחוב אליפלט.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב כל שעות היממה וכל ימות השנה.

תועלות ציבוריות:

- הקצאת מקורות לקרן שימור מבני ציבור בערך שווה ל 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
- התכנית כוללת חלופה להקצאת המקורות לקרן בדמות שטח ציבורי בנוי בפועל באותו השטח של 2,239 מ"ר. אפשרות למימוש חלופה זו תבחן בשלב תכנית העיצוב. אז גם ייקבע מיקום השטח במידה ויידרש ותבחן האפשרות להקימו במבנים המרקמיים שבדופן הצפונית של התכנית לאורך פארק המסילה.

שטחי בנייה מוצעים:

- סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתוכנית המוצעת הינם 59,495 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.

מתוכם:

- בתא שטח 1 שימושים סחירים: 55,795 מ"ר (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים (הכוללים את שטחי הבנייה של המבנים לשימור בתא שטח 1). תמהיל השימושים לפי הוראות תא/5000 וכולל לפחות 75% שימושים לתעסוקה ועד 25% שימושים משניים, במקרה זה מגורים. זכויות הבנייה חושבו ברח"ק לפי הוראות תא/5000, רח"ק 12.8 בתוספת שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.
- בתאי השטח 2 ו 3 למבני ציבור: 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות) (הכוללים את שטחי המבנה לשימור ברחוב אילת 45).

בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, 75% מהשימושים הסחירים בשימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ועד 25% מהשימושים הסחירים לשימושי מגורים כמפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחוו"ד סביבתית ואישור לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בנייה.

סה"כ שטחים על קרקעיים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 41,606 מ"ר
- סה"כ שטחים למגורים: 13,869 מ"ר
- סה"כ שטחים למבני ציבור (הכוללים מסחר בקומת הקרקע בחזית אילת: 4,000 מ"ר
- סה"כ שטחים כוללים לכל השימושים: 59,495 מ"ר

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים : כ 43,559 מ"ר

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			156		(1)	(1)	4715	9153	4334		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	13751	26694	4334		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	(2) 290	(2) 871	4334		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	40	(3)167		65	22103 (1)	(1)	18768	36727	4334	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(5)	(5)		70	(7) 4452	(6)	(5)	(5)	873		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(7)	(7)		(8)	(7) 2453	(6)	(7)	(7)	481		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5					5559		0	0	1090		4	דרך מוצעת	דרך מוצעת
					8991		0	0	1763		5	דרך מוצעת	דרך מוצעת
							0	0	75		6	דרך מוצעת	דרך מוצעת

הערות מרכזיות לשטחי הבנייה :

- א. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות.
- ב. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים בהתאמה לתכנית עיצוב ובמסגרת של בקשה להיתר בנייה. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. . תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים באותו השימוש בלבד, ובתנאי שיוותרו לפחות 25% שטחי שירות מסך השטח בכל שימוש.
- ד. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים ומסחר לצורך שימוש מלונאי, בתנאי עמידה בהוראות סעיף 4.1 ג ג .
- ה. ככל שישתנה תקן החניה ומקומות חניה יבוטלו על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים תת קרקעיים.
- ו. שטחים עיקריים תת קרקעיים יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל הקרקע, ולא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. כל זכויות מבנים לשימור מנוצלות בתכנית בהתאם לסעיף 6.7.

יח"ד:

תותר הקמתן של עד 156 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

מלונאות:

התכנית כוללת אפשרות להמרת עד 20% משטחי התעסוקה למלונאות וזאת לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בכפוף לחוות דעת מפורטת אשר תכלול התייחסות לצורך ולהיצע חדרי מלון ולשטחי התעסוקה בסביבה הקרובה ביחס למוצע, רשאית תהיה הועדה גם לאשר המרה של עד 50% משטחי התעסוקה.

בינוי:

מגרש 1 - בייעוד תעסוקה ומגורים

- 2 מבנים לשימור: אילת 41 וסמטת א. שלוש 17.
- 4 מבנים מירקמיים: מבנה באילת 43 (עם שמירת חזית ראשית לרח אילת) ועוד 3 מבנים בדופן הצפונית של המגרש. גובהן עד 4 קומות ומעליהן קומת גג חלקית נסוגה בשטח של עד 30 אחוז משטח הקומה שמתחתיה. מספר קומות המבנים המירקמיים וגובהן ייבחנו בשלב תכנית העיצוב בתאום עם עיצוב חזיתות המבנים לשימור ולחתכי התכנית.
- מגדל בן 40 קומות: מעל מסד בעל מאפיינים מירקמיים, קומת הפרדה ומעליה עד 36 קומות נוספות בגובה כולל עד 170 מטר מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה. קומות המסד יבנו כבינוי מירקמי מלווה רחוב על מנת לשמר את האופי של הבניה המירקמית המקיפה. תותר הקמה של עד 4 קומות מסד בגובה מירבי לפי המבנה לשימור בסמטת א שלוש 17.

מגרשים 2 ו-3 – בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

- בתא שטח 2 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) תותר תכנית של עד 70 אחוז משטח המגרש. הבינוי יכלול עד 4 קומות מירקמיות מלוות רחוב וקומת גג חלקית נסוגה.
- תא שטח 3 כולל מבנה לשימור ברח אילת 45. בשימוש מסחר בקומת הקרקע ומבנה ציבור בקומות שמעל הקרקע. על פי תכנית השימור ניתן להוסיף לו קומה.
- קווי בניין בין המגרשים הציבוריים בתאום מחלקת שימור.
- שטחי תאי השטח 2 ו 3 יחושבו יחד, ועומדים על עד 4000 מ"ר. זכויות שלא יוכלו להתממש במגרש 3 יעברו למגרש 2.

גובה קומות:

- א. גובה קומות הקרקע יהיו עד 6.50 מטרים. גובה קומות הקרקע ייבחנו בשלב תכנית עיצוב בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ב. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה במגדל עד 3.80 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים במגדל עד 3.60 מטרים.
- ד. גובה קומת בינים עד 6 מטרים.

- ה. בקומות המגדל יתאפשרו עוד 2 קומות נוספות בגובה עד 4.5 מטר לטובת קומות לשימושים נלווים למגורים ולתעסוקה. (כגון אולמות, לוביים חדרים משותפים וכיו"ב)
- ו. תתאפשר קומה טכנית אחת בגובה של עד 10 מטרים, כולל יציע.
- ז. גובה קומות במבנים מירקמיים ומסד המגדל ייקבע בתכנית עיצוב בתאום עם המבנים לשימור.

הוראות עיקריות נוספות:

- א. תכנית מוצעת על קרקעית עד 70 אחוז. תכנית זו, מעבר ל-60% היא לאישור הועדה המקומית ליצירת בינוי מלווה רחוב בהתאם למסמך מדיניות מרחב המסילה.
- ב. תכנית קומת מגדל מקסימאלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות פירים, וכיו"ב.
- ג. 15% משטח כל תא שטח יישמר ללא בנייה מתת הקרקע ומעליה. מרתפים יוקמו בתכנית מקסימלית של 85% ועד 7 קומות מרתף.
- ד. הכניסות לשימושים השונים תעסוקה ומלונאות (ככל שיוקם) יופרדו מכניסות לשימושי המגורים.

שטחי מסחר מעל הקרקע:

- לפחות 70% מחזיתות קומות הקרקע יהיו מסחריות ופעילות.
- שטח המסחר המינימלי לא יירד מ-1050 מ"ר (עיקרי+שירות) ולא יעלה על 2500 מ"ר (עיקרי+שירות).
- השטח הסופי ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- הנחיות עיצוב לחזיתות המסחריות כולל מבנים לשימור יפורטו בתכנית העיצוב בתאום מחלקת שימור.

שימור מבנים:

מבנים לשימור בתחום תא שטח 1:

- אילת 41:** לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר שינוי עיצוב חזיתות בקומת המסחר בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית במבנה בתיאום מול מחלקת השימור.
- אילת 43:** שילוב שרידי חזית דרומית ומערבית מבניין ברח אילת 43 בבניין חדש, בתאום עם מחלקת שימור בשלב תכנית העיצוב.
- סמטת שלוש 17:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות, לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר פתחים בקומת הקרקע לכוון צפון בתאום מחלקת השימור. תתאפשר חזית מסחרית לכוון צפון (שצ"פ המסילה).

מבנה לשימור בתחום תא שטח 3:

- אילת 45:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת לתוספת בניה חלקית בקומה נוספת מכח תכנית 2650 ב'. תואי הקומה החלקית יתוכנן תוך שמירה על אלמנטים עיטוריים במרפסת הגג, באמצעות נסיגה מתואי המעקה בתאום מחלקת השימור בשלב תכנית עיצוב.

המרחב הפתוח:

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי סמוך לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, וזאת על ידי הרחבת רחוב אליפלט, כך שבין השאר יתאפשר מעבר ציר ירוק מצפון לדרום. התכנית קובעת את סמטת שלוש שבתחום התכנית בייעוד סטטוטורי וקובעת את החיבור שלה לרח' אילת.

(הסחיר) יהיה יחד עם אלו, התכנית מפתחת רשת של מעברים וקובעת כי כל השטח שאינו מבונה בתא שטח 1) פתוח בזיקת הנאה לציבור 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

• השטח הפתוח יכלול לפחות את המעברים הבאים:

- בין מסד המגדל למבנים בדופן הצפונית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת בהמשך סמטת שלוש ממזרח למערב. בין שלושת המבנים יישמרו 2 מעברים ברוחב מינימלי של 6 מ'. בינם לבין המבנה לשימור בסמטת שלוש 17 יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 8 מ'.
- בין מסד המגדל למבנים בדופן הדרומית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'. בין המבנה לשימור למבנה המרקמי יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'.



- השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות, שערים וכל מחסום אחר להולכי הרגל ואופנים. לא יותרו בשטח הפתוח מתקנים טכניים ופירים לפליטת אוויר מחנוניים וכדומה, אלא יתוכננו כחלק מהבינוי.
- בשטח זה ממוקמים שטחים ללא בנייה על ותת קרקעית בשטח של לפחות 15 אחוז משטח המגרש.
- התכנית קובעת הרחבת דרך אליפלט לצורך הרחבת הדרך והרחבת מדרכות להולכי רגל ואופנים.
- התכנית קובעת את המשך סמטת א שלוש כדרך ומדרכות משולבות נטיות.
- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. יובטח ביצוע בתי גידול בנפח שלא יפחת מ-22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ-1.5 מטר. בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.

זיקות הנאה:

זיקות הנאה להולכי רגל:

בתא שטח 1 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב, בכל השטח שאינו מבונה. מיקומה וצורתה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשר מעבר נגיש ושהייה לציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.

זיקת הנאה לרכב:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל החנוניים התת קרקעיים דרך רמפת הכניסה בתא שטח 1.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התוכנית אשר תבטיח חיבור ומעבר לחנוניים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

התכנית מסדירה הרחבת דרך אליפלט והסדרת הרחוב להמשך סמטת א שלוש.

1. תקני חניה :

- א. תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ג. תקן החניה למסחר יהיה 0.
 - ד. תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לפחות.
- בשלב תכנית העיצוב ניתן לצמצם את תקני החניה ולהסב שטחי החניה לשטחים עיקריים לשימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. פתרונות החניה יהיו באמצעות חניון תת קרקעי . תתאפשר הקמת חניונים תחת כל אחד מתאי השטח, כל אחד מהם לחוד או בבנייה משותפת. ניתן יהיה לנהל את החניונים כחניון אחד בהתאם להסכמות שיתקבלו. לא יאושרו חניות עיליות בסמוך למבנים לשימור.
 3. חניות נגישות, אופנועים ואופנים בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות (2016).
 4. כניסה לחניה לכל המבנים והחניונים בכניסה אחת משותפת מתחת לבניין הגבוה, בתחום הבניין. כניסה לתת הקרקע לא תתאפשר מרחוב אילת ו/או אליפלט. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.
 5. קומות המרתפים העליונות יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים.
 6. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בשימושי התעסוקה. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום. הוראות לגבי מיקומן ותכנון ייקבעו בשלב תכנית העיצוב.
 7. מקומות חניה תת קרקעיים ומרתפים בבעלות ציבורית יתאפשרו בתחום מגרשים 2 ו 3, במידה ותבחר עיריית תל אביב להקים.
 8. התוכנית תאפשר חיבור חניונים תת קרקעי ומעבר בדרך של זיקת הנאה.
 9. החניונים יאווררו באוורור מאולץ.
 10. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
 - 10.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - 10.2 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.
 - 10.3 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים 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, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. **חסכון במים** – יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. אישורי סקר אסבסט יידרש לשלב תכנית העיצוב. אישור טיפול באסבסט יידרש לשלבי היתרי הריסה ובניה. לשלב תעודת גמר תידרש תעודת שקילה ופינוי לאתר מורשה.

תכנית עיצוב אדריכלית:

- תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע הוראות מחייבות לנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, וקביעת מיקום זיקות ההנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, טיפול בגגות המבנים, פיתוח שטח זיקות ההנאה והמדרכות הגובלות, נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, שילוט, מיקום מתקני חניה לאופנים, רחבות כיבוי אש וכו'.
 - מפלסי הכניסות למסחר ומבואות יתואמו לגובה המדרכות הסמוכות.
 - חזיתות קומות מסד ומבנים מרקמיים יתואמו למבני השימור מבחינת גובה, שפה אדריכלית וכל האמור בס"ק 1 לעיל.
 - הנחיות לשימור מבנים באילת 41, אילת 45 ובסמטת א שלוש 17. ושילוב שרידי חזיתות דרומית ומערבית של בניין קיים באילת 43, עם בניין חדש בתאום מחלקת שימור.
 - במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במרחב כחלק משטחי התעסוקה.
 - התוכנית תקבע הנחיות להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, הורדה והעלאה של נוסעים, חניה, לרבות חניות אופנים ואופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, תכנון קומות החניון, מיקומי מתקני תשתיות, הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, מתקנים הנדסיים ואלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר, בתאום המחלקות הרלוונטיות בעירייה.
 - תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, רכב וגיישה למגרשים שכנים.
 - יוצגו פתרונות אוורור ושחרור עשן לשימושי המסחר ומטבחי מלונאות. ככל שיתוכננו, אוורור חניונים, פליטת אגוז גרטרור, מיקום חדרי שנאים ומרחקים מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות

אקוסטיים למערכות על גגות המבנים באופן שלא יהווה מטרד לדיירי המרחב בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה ובאישורם.

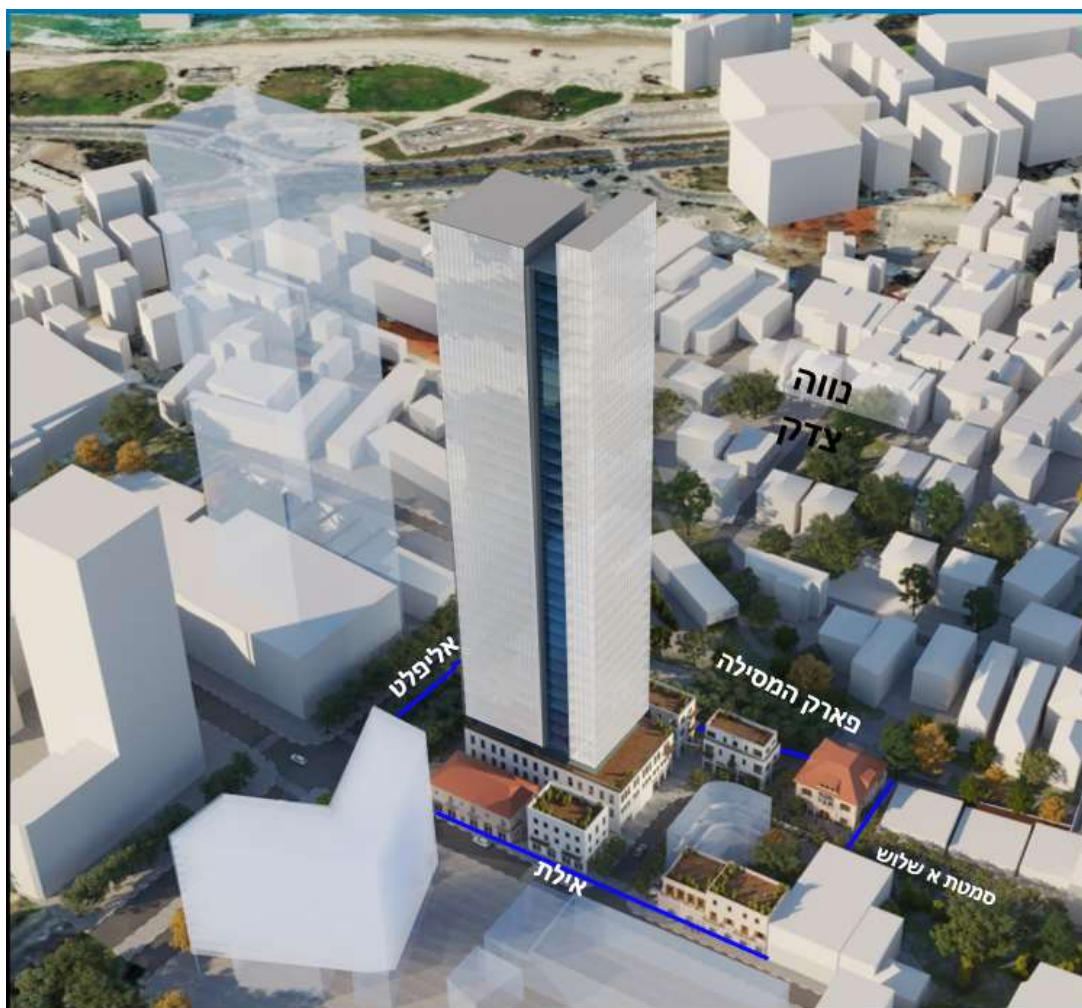
- ככלל לא יאושרו פתרונות אוורור/נידוף במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שטחים פתוחים.
- התוכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע					מצב מאושר		
תאי שטח	אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
1	50.31	4,334	תעסוקה מסחר ומגורים		100	8,616	אזור לתכנון בעתיד לפי תא/1200
2,3	15.71	1,354	סהכ מבנים ומוסדות ציבור				
4,5,6	33.98	2,928	דרך מוצעת				
	100	8,616	סה"כ		100	8,616	סה"כ קרקע

הדמיות:

מבט מדרום מזרח :



מבט מסמטת אהרון שלוש ממזרח לכוון מערב :



מבט מצפון מערב :



מבט מדרום מערב מרח אליפלט :



וועדת שימור:

סיכום וועדת שימור מתאריך 7.3.21 :
"חברי הוועדה מברכים על התכנית וממליצים עליה, המבנה באילת 43 ישומר במלואו או בחלקו (שימור הגוש הקדמי) כחלק מהרצף הבנוי לאורך רחוב אילת ותוך שמירה על המרווחים האחוריים ורוחב המעברים שהוגדר, ויבוצעו בדיקות קרקע במתחם."

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

חוות דעת סביבתית:

נספח סביבתי והוראות בתקנון התכנית מתייחסים לענייני בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה כפי שמפורטים בדראפט.
הפרקים הרלוונטיים בנספח הסביבתי אושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר-קיימא. נדרש להשלים תיאום לעניין בדיקות רעש.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. שרותי ציבור נדרשים במתחם אליפלט עבור – 156 יחידות דיור :
גודל משק בית : 2.2 סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם : כ-343 נפשות.
שטחי ציבור הנדרשים הנורמטיביים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם :
שטח לבנייני ציבור- 1.0 דונם עבור שרותים מקומיים ו-0.5 דונם עבור שרותים כלל עירוניים- סה"כ 1.5 דונם.
שטח ציבורי פתוח- 1.5 דונם ברמה המקומית ו-0.4 דונם ברמה העירונית- 2.4 דונם.

2. שרותי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה :

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.

3. שטח ציבור נדרשים :

התוכנית נדרשת לשטחי ציבור כמפורט :

1.5 דונם (עבור רכיב המגורים)	שטח למבני ציבור
1.113 דונם (עבור רכיב התעסוקה)	
2.4 דונם	שטח ציבורי פתוח

4. הקצאות בתכנית :

א. **שטחים למבני ציבור :** התוכנית מקצה כ- **1.35 דונם** קרקע לטובת מבני ציבור במגרש ציבורי הכולל גם את המבנה לשימור. מוצע כי המבנה לשימור ישמש לטובת שירותי קהילה כגון חוגים,

תרבות ופנאי. שאר המגרש ישמש לטובת שירותים לגיל הרך ויכלול גם שטח חצר של כ- 400 מ"ר. המגרש יהיה רגולרי ובמיקום ראוי, באופן שיאפשר את ניצולו המירבי בעתיד לצרכי הציבור. העמדת המבנה והחצרות ואופיין יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

כל המדרכות ושטחי dropoff יהיו מחוץ לגבולות המגרש הציבורי.

זכויות הבניה יהיו לפי תכנית צ'.

ב. **שטחים לרחובות:** התכנית מקצה קרקע לרחוב סמטת שלוש ולהרחבת רחוב אליפלט סמוך לתחנת אליפלט סה"כ 3.23 דונם. מתוך שטח זה, 1.53 דונם אינו בבעלות העירייה ויירשם על שמה במסגרת תכנית זו. הרחבת אליפלט סמוך לתחנת הרכבת הקלה תהיה לצורך פיתוח להולכי רגל והשלמת ציר ירוק צפון-דרום.

ג. **שטחים פתוחים:** לצורך השלמת הדרישה לשטחי הקצאות קרקע ולמען הרחבת הרשת האורבנית לשימוש הציבור כל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה ולא בדרך של הקצאה, כ-1.5 דונם. השטחים הפתוחים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הציבוריים באזור, יהיו נגישים לציבור ויאפשרו מעבר ושהיה בכל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה. כמו כן יובטח פיתוח הולם של השטחים הפתוחים ובכלל זה גינון בחינת אפשרות לשתילה ולקיום של עצים בוגרים.

ד. **תמהיל יחידות הדיור:** יקבע על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תוכנית העיצוב.

5. תועלות ציבוריות:

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.

6. היקף התועלות הציבוריות:

יהיה בהיקף של 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי לפי חישוב אגף הכנסות מבנייה. התועלת הרצויה הינה תשלום לקרן שימור או לחילופין תוספת שטחי ציבור מבונים.

יידוע ציבור:

התכנית הוצגה במפגש יידוע ציבור בתאריך 6.6.21. המפגש התקיים באמצעות מערכת זום. השתתפו 45 תושבים, מתכנני הפרויקט ונציגי העיריה מהמנהלים – הנדסה, בינוי ותשתיות, קהילה. הועלו שאלות בנושאי שימושים, מימדי מגדל, תנועה ותחבורה, חניה, עצים, תחנת דלק, שטחים ציבוריים, המשך רח' אליפלט, קבלת מידע על התכנית. השאלות נענו ע"י המתכננים וע"י נציגי העירייה.

תל אביב 1990

אחוז תחבית	שם התחבית	מו"ט התחבית	אחוז תחבית
סמל תחבית	4599- תאריך, שנה	מו"ט התחבית	סמל תחבית
507-0906367	האילוף מורח	האילוף מורח	האילוף מורח
מידע כללי ותחבית סוג התחבית (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית
מידע כללי ותחבית סוג התחבית (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית
מידע כללי ותחבית סוג התחבית (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית
מידע כללי ותחבית סוג התחבית (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית	☐ תחבית ☐ תחבית ☐ תחבית

[illegible]

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התבנון: סעיף 5.4 (טבלה 5)	אזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני	יחולו הוראות אזורי תעסוקה במפורט בהוראות התכנית. בנוסף, משמך המדיניות יתווסף להיבטים הבאים: שילוב מגורים בבניין עירונית בכלל ועם מבנים לשימור מורשת, מיקום המגורים.	+	עמידה ומימוש הוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התבנון: סעיף 5.4 (טבלה 5)	ר-53 רחוב אילת	יחולו הוראות ייעוד רחובות במפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.3.5. קו חבנין לבניית חדשה יקבע תוך חתימת לקו חבנין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.	+	עמידה ומימוש הוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התבנון: סעיף 5.4 (טבלה 5)	רחוב אילת – בניה קורות חריגה מסביבת לאורך רחוב אילת	בניה קורות חריגה מסביבת עד 40 קומות תותר עפ"י מסמך מדיניות למעור החשבור לתואי המסילה	+	עמידה בחוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032
קביעת ייעודי קרקע ושימושים = 3.1.1 (ג) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשבת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים בשימושים נוספים שימושים כללים למג סעיף 3.1.1 (ג)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשבת המונים סעיף 3.3.2 (א) 1 מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים בשימושים נוספים שימושים כללים למג סעיף 3.1.1 (ג)	+	קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בתחום לשימושים המותרים המותר לאזור תיעוד. מגורים מס 1 – ויעוד מערב: מגורים תעסוקה ותירות עם חזית מסחרית מגורים מס 2 – מבנים ומסדרות ציבור. מגורים מס 3 – מבנים ומסדרות ציבור. מגורים מס 4 – דרך סהלע. מגורים מס 5 – דרך מגורים מס 6 – דרך מגורים ומתחמי
קביעת שימושים ראשיים = 3.1.1 (ג) המרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשבת המונים תעסוקה 1, משרדים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשבת המונים סעיף 3.3.2 (א) 1 – מסחר תעסוקה 1, משרדים	+	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים = 3.1.1 (ד) (ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים – תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בהתאם להחזקות המפורטות.	שימושים נוספים – לפי סעיף 3.1.1 (ד) 1 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשבת המונים סעיף 3.3.2 (א) 1 – מגורים עד 25%, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 לפי סעיף 3.1.1 (ג) שימושים כללים – לפי סעיף 3.1.1 (ג) השימושים כללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבוריים דרום, תשתיות, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים.	+	התכנית כוללת מגורים עד 25%, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 התכנית מציגה מבנה ציבורי השתתפות למלונאות
קביעת שטחי בניה = 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך	סעיף 3.1.3 (ד) 1: זמיות בניית עד למלא הרחיק המרבי	+	12.8

לחוס לשקול דעת הדורח במסך לשקול עיצוב ואופי חטיבת, וכפר שיקבע בתוכנית עיצוב			
+	בניית בין קווי בניין (4.2.3) לקוי מגרש חנניות בדבר נטיעות (4.2.4) ועצים	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.
+	מחוזות התקצאה למרכז ציבור והיקפה ויקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1	לפני תשריט אזורי יער, אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשית המוניט.	4.1.1 סעיף – ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ואנו פותח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	3.5.1 (א) שיטות 3.5.1 (ב) שטחי 3.5.1 (ג)	בכל שטח התוכנית	5.5 סעיף –
+	3.5.4 (א) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני 2.5.3 (ג) תוכניות נושאות		
+	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב העירוני – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזוריים הסטנדרטים תחת התגדרה 'מרחב עירוני'
+	סביבת קובעת הוראות לקביעת רחוב אליפלט, הגדרת ייעוד בסמטת שלוש ולשטחי זיקות והסאה. סביבת רחוב אליפלט מאפשרת מימוש הציר הירוק לאורך אליפלט	סעיף 3.6.13 ציר ירוק 3.6.1 (א) שטחי בנייה לרצונם תת קרקעיים	

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך מומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
3. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית אליפלט מזרח תוכנית רביעית שאנחנו מביאים במרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר ובהתאמה למדיניות שאושרה כאן.
דפנה אלרוד : מציגה את התוכנית
אסף הראל : דיברת על דיור עירוני?
דפנה אלרוד : יש עירוב שימושים של 75% תעסוקה ועד 25% מגורים .
אורלי אראל : התועלת הציבורית היא לא דב"י. ההנחה ממחיר השוק עדיין בקומה 40 זו לא הנחה.
חיים גורן : צריך לשאוף לבניה מרקמית במקומות כאלה כדי שתהיה ההנחה, ויש לראות איך אפשר לשים דב"י באזור הזה.
אלי לוי : יש מקומות שזה אפשרי ויש מגדלים שהם באזורים יותר מרקמיים ואפשר להכניס דב"י.
אלון מטוס : למשל בתוכנית ניבה - גת רימון במרחב המסילה יש בה 5% דב"י -מגדלים עם מס"ד. כאן, מעבר להקצאות הקרקע יש תועלת ציבורית אחרת של הקצאה לקרן לשימור והיא מופיעה בדרפט. ויש חלופה שבמקום הקרן יוקמו מבני ציבור במסגרת הבינוי שראינו והיא חלק מהתוכנית.
חיים גורן : אנחנו כן רוצים שיהיה עירוב של אוכלוסיות מרמות סוציו אקונומיות שיהיה מגוון כשמסתכלים על האזור הזה. יש הרבה מבנים לשימור באזור ויש תועלות ציבוריות אחרות אבל כן צריך לראות איך כן משלבים דיור ציבורי ולא רק מגדלים.
אורלי אראל : יש לעשות הפרדה באזור המער המטרופוליני בהם עיקר זכויות הבניה הולך לתעסוקה 75%, ואז 25% הנותנים יכולים ללכת למגורים. המגורים הללו היות שהם במגדלים כי זה אזור תעסוקה מטרופוליני בקרקעות מצומצמות עם בניה של רח"ק של 12.8. המצב שהמגורים במרבית המקרים הם בקומות הגבוהות של המגדלים. בגלל מחירי הדיור ומחיר הקרקע שהוא גבוה ההנחה של 40% היא לא משמעותית מבחינת מחירי הדיור. אז באזור המער המטרופוליני במרחב המסילה המלצתנו שבמגדלים שמרבית המגדל 75% הוא תעסוקה הדב"י הוא חסר משמעות מבחינת ההנחה שמקבלים.
דפנה אלרוד : גודל יח"ד הדירות קטן ויקר.
אלון מטוס : בתכנית הזו יש תמהיל יח"ד מגוון, ממוצע גודל דירות עירוני ואחוז מחייב של דירות קטנות. בהשוואה לרוטשילד 2 שהוזכר כאן קודם יהיו יותר אנשים שיגורו כאן ומגוון אוכלוסיות.
אסף הראל : אני מברך את התוכנית שממשיכה את המארג הנכון המתבקש במרחב המסילה. אולם המעברים בסמטאות להולכי הרגל בעיניי תכסית המגדל מעט גדולה מידי במקומות הללו אפשר היה לצמצם.
דפנה אלרוד : לכן רשמנו מינימום.
אסף הראל : אבל כרגע יש שם מסחר יכול להיות שהיה עדיף מגדל יותר צר.
דפנה אלרוד : יש אפשרות לצמצם את התכסית של המסד לכן כתבנו מינימום.
אסף הראל : רק חזית אחת מקבלת את תחושת המרקמיות המזרחי.
דפנה אלרוד : יש נסיגה ועדיין יש תחושה של מסד שבנוי מחובר לבנין המרקמי.
אסף הראל : אם היו 3 קומות מפרידות אז היתה תחושה אחרת. אלו הערות לתוכנית העיצוב. ככל שיהיה יותר צר ומרקמי נקבל התחברות יותר הומוגנית. נקודה שלישית הוא על תקן החניה שהוא חצי צריך

2. השלמת תיאום עקרונות השומה לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים.
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תיאום הוראות למבני ציבור למקרה וישולבו במגרש הסחיר.
5. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
6. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
7. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. ביצוע תיאום הוראות לביצוע בדיקות קרקע בתחום תחנת הדלקת וסביבתה/

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - - 0025-222ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצ'י



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

שטח התכנית : 6.56

מתכנן: פרחי צפירי אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 22-0025	דיון בהפקדה

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 7099, 651, 585, 593, גוש 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ-880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ-1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584, 592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ-4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ-3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיח"ד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)

זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

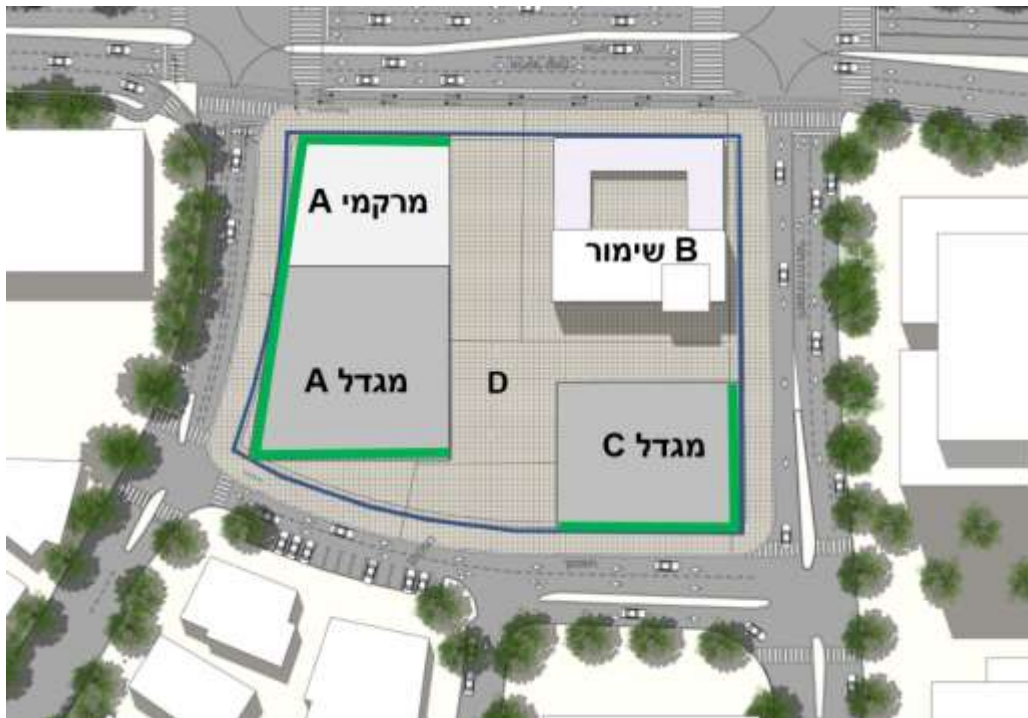
שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	31/08/2022
דיון בהפקדה	14 - - 2022-0025

- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה A-D, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב לאונרדו	31/08/2022
דיון בהפקדה	14 - 0025-22

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבוזנים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

1. הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
2. יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
3. בית המלכן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים .

הערות	מחצית C בית השלטון המקומי	מחצית B מלכן	מחצית A בני ברית	שטח בנוי על קרקע	תמהיל באחוזים (משונן)	
						שטח מוגד מאוחר
מינימום	200	200	400	800	1%	שטח מסחר
מינימום	2,200	4000		6,200	7%	ציבורי
מעונל מינימום	19,400		4000	4,000	5%	מלונאות
מקסימום. 50% מהדירות להשכרה.	הסכמה	שימור	21,000	21,000	25%	מגורים
יחידת השטח	17,000		34,900	51,900	62%	משדרים

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
הוראה מגבילה		גודל מגרש מוחלט				סה"כ שטחי בניה
<סך הכל>	A		45,225	15,075		60,300
מגורים	A		15,750			
משרדים	A		26,175			
מסחר	A		300			
מלונאות	A		3,000			
<סך הכל>	B		3,400	800		4,200
מסחר	B		160			
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240			
<סך הכל>	C		14,550	4,850		19,400
משרדים	C		12,750			
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650			
מסחר	C		150			
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - - 2025-0025	דיון בהפקדה

- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התיעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיצד בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1.ה לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב. ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - 2025-0025	דיון בהפקדה

בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.
על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

- מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:
- 2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.
 - 2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.
 - הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022
 - 2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.
 - 2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.
- ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

- 3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם
המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.
עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.
יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.
- 3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים
התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל: מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש.

התוכן מס' החלטה 31/08/2022 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה 14 - 2025-0025	
---	--

במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורת.

התקנים יהיו מרביים והיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1: 8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשורת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.

התוכן מס' החלטה 31/08/2022 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בהפקדה	14 - - 2025-0025
--	---

- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים:
- הגדלת התכנית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
- תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
- הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
- היצמדות לקו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

- במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים:
- איכות אויר: פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה: שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה: נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית: רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבני"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
- הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

- התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתנו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים:
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות:

שטחי ציבור:

- התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.
- מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך:
- השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
- השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים:

- התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
- הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - - 2025-0025	דיון בהפקדה

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה. מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיון בהישג יד מעבר לדיון להשכרה (כמפורט מטה).

דיון להשכרה:

בקרע בבעלות עירונית יקבע דיון להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיון בבעלות עירונית.

הדיון להשכרה:

- יהיה בבעלות וניהול אחודים
- תמהיל גודל יח"ד יסקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטחן הממוצע של יחידות דיון אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיון בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיון (בכלל התוכנית):

גודל יחידת דיון ממוצעת 65-70 מ"ר נטו. תמהיל יחידות הדיון יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת. אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
קרקעי	מ"ר 12,560	מ"ר 83,900
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	40 + 5 בהקלה קומות
	מטר	
תכסית		63%
מקומות חניה		340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22 להלן ההחלטה:

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	31/08/2022
דיון בהפקדה	14 - - 2025-0025

זמן ביצוע:
שוטף

קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים חמפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ליור אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ועד מבא"ית - עירוני משורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. 3.3.2 א. 1 שימושים נוספים עד 25%: מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחקרק של 25% משטחי הבניה.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי,	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תכנית מעל 60% על פי סעיף 42א(3) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק חמורבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמורבי חקבע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תוספת שטח ייעודי למגרסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר.
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	+ תוספת שטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווינות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בחתום לחמש התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	+ כל השימושים המותרים בעל חקרק יותרו גם בנות חקרק למעט מגורים ויחידות מלון. יותר בנוסף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווינות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בחתום לחמש התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	חתיכות מציעת מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכלל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובחתום לסעיף 42א(3) לחוק. תחום חתכנית גובל בצידת המערבי באזור

החברות וקיימות דרך המפרדה בין האזורים והכניסה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חביוני בסביבה.	4.2.2 (ב) נספחים 4.2.2 (ג) גובה קומות		
+	4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקויי המגרש, נטיעות ועצים.
+	4.2.4 החזית בדבר נטיעות ועצים		
התכנית תואמת חוויית יחידה אסטרטגית	4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאת לאז פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית, לפי חסומן בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני ולפי בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת התגובה 'מרחב ציבורי']
+	3.8.1 אזור העדפת חולמי רגל נדרשת חוידת תחבורתית.		הוראות למרחב הציבורי – סעיף 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חומות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	3.8.2 קו בניין קו בניין לרחוב קסלי יחידה קו בניין 0 בחתום למבנה חקיים שייקבע לשימור	3.8.2 / 3.8.7 קו בניין	
+	3.8.7 תוצאת היתר בנייה		
+	4.3.1 הוראות בעניין שימור מבנה לשימור.		שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
+	4.4.1 התכנית הינה תכנית בעלת חשפעות סביבתיות מתחייבת חוידת סביבתית, כולל המלצות. מתחייבות הוראות בעניין בניה ירוקה והוראות מרחביות בהיבט סביבתי	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעות סביבתית (4.4.1) תווית דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנאות מרחביות (4.4.4) תסאים להפקדה (4.4.5) תסמאות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 מתחייבת הנמקה על שטח הילחול ביוקף של 15% מתחייבת בחינה מוקדמת לתחאמה למערכת חיוב העירונית (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנאות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמול (4.6.6)
+	קיימים נספחי מים ביוב וניקוז		

שימוש בתוכנית חמפורטת	
תוכנית בסיסיות ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית מועלנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
א62 (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	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 (חלוקות)
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שימור, לפי חמפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... כותאם למפורט בסעיף.

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

7/2017

העתקים
גבי אילנה סרלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1/773/2022

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
 2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
 3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
 4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
 5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
 7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
- 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 0025-222' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר : מציג את התוכנית במצגת

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	31/08/2022
דיון בהפקדה	14 - 0025-222

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב לעיר של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממנותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכנית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אוויריות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטרה 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטרה על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר השגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האוויריות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א. הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן. חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר. מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאוי"ח וההסכם בינו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות. אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	31/08/2022
דיון בהפקדה	14 - 0025-222

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפרי: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודל הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושב הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיוור בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל 125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיוור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.

מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיוור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

מס' החלטה	מס' התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
0025-222' - 14	דיון בהפקדה

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפרי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי חציה לאורך המדרכות

דורון צפרי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ-6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף.

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפרי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפרי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש-320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפרי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנד לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
14 - - 2025-0025	דיון בהפקדה

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
31/08/2022	507-1096775 תא/מק/5145 - ניווד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל
15 - - 2022-0025	לבנדה 53
	דיון בהפקדה

מוסד מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרשים מוסרים (מבנים לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25
מגרש מקבל - לבנדה 53/ראש פינה 30

מיקום:



דיזינגוף 10
גוש 7,111, חלקה 104



סמטת שלוש 25 : שכונת נווה צדק-שבוי
גוש 7,041, חלקה 54



לבנדה 53/ ראש פינה 30
גוש 6,977, חלקה 73-76

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	-
7041	מוסדר	חלק	54	-
7111	מוסדר	חלק	104	-

שטח התכנית :

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 : 598 מ"ר.
מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 : 742 מ"ר.
מגרש מקבל - לבנדה 53 / ראש פינה 30 : 1548 מ"ר.

מתכנן: מילוסלבסקי אדריכלים

יזם: אמ.ר.ל.ד גלילאו נכסים בע"מ

בעלות:

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :
ראובן בכר וחגית בכר באמצעות מיופה כוחם עו"ד שלומי הלר

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10
דורה ונחמן אוקס באמצעות מיופה כוחם עו"ד אלון עזרן ממשרד חיים קוסבסקי

לבנדה 53 / ראש פינה 30 – מגרש מקבל
אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :
מבנה מגורים לשימור בהגב"מ בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
תיק התיעוד אושר ע"י מחלקת שימור. המבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת שימור והתקבלה תעודת גמר ביום 09.08.2021.

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10
מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית.
תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
אישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר התקבל בתאריך 06.01.21.

מגרש מקבל - לבנדה 53 / ראש פינה 30
מגרש ריק – החלו עבודות דיפון וחפירה על פי היתר מס' 21-0878, לבניית מגדל עם עירוב שימושים למסחר, מלונאות, משרדים ומגורים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוצ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה.

מצב תכנוני קיים :

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :
תכניות תקפות: 2650 ב', 1200, תא/א675, A, יפו, ע', ג'.
יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד
שטח המגרש: 598 מ"ר
זכויות בניה : לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 969.82 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 06.03.22, לשווי קרקע 38,000 ₪ למ"ר ולאחר החלטת וועדה מקומית בתכנית תא/ 2381 (ניוד זכויות לרח' ווינגיט 1) ותוספת תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%) מתאריך 23.02.22.

תכנית בתהליך: תא/ 2381 ב' – ניוד זכויות לרח' ווינגיט 1.

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10
תכניות תקפות: 2650 ב', 219, 58, מ, ג', ע', 4971

יעוד קיים: אזור מגורים א

שטח המגרש: 742 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 317.74 (לאחר העברה של 162.21 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4971), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 20.06.22, לשווי קרקע 32,700 ₪ למ"ר.

לבנדה 53/ ראש פינה 30:

תכניות תקפות: 2650ב', תא/ 4043

יעוד קיים: אזור תעסוקה מטרופולי

שטח המגרש: 1548 מ"ר

זכויות בניה: 12,300 מ"ר עיקרי, 4,638.8 מ"ר שרות

גובה: 29 קומות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור ברחוב סמטת שלוש 25 ודיזינגוף 10, למגרש מקבל ברח' לבנדה 53/ראש פינה 30 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע שימורם.
חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ:

1. 969.82 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברח' ס. שלוש 25.

2. 142.49 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברח' דיזינגוף 10.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברח' ס. שלוש 25 מתאריך 15.02.2022 ועפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברח' דיזינגוף 10 מתאריך 07.06.22 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.01.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברח' ס. שלוש 25, שווים ל- 5.63 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברח' דיזינגוף 10 שווים ל- 4.84 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ס. שלוש 25 ודיזינגוף 10 למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53/ראש פינה 30

1.1 מחיקת 969.82 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ס. שלוש 25.

1.2 מחיקת 142.49 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזינגוף 10.

1.3 תוספת 6,150 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרש מקבל

1.4 תוספת 2,319 מ"ר שרות לתעסוקה במגרש מקבל

2. תוספת 4 קומות טיפוסיות למגרש המקבל ברח' לבנדה 53. סה"כ הקומות במגדל יהיה 33 קומות. ללא תוספת מקומות חניה, יעשה שימוש במקומות החנייה הקיימים בהיתר.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
לבנדה 53	דיזינגוף 10	ס. שלוש 25	לבנדה 53	דיזינגוף 10	ס. שלוש 25		
תוספת של 6,150 מ"ר עיקרי לתעסוקה	הפחתה של 142.49 מ"ר	הפחתה של 969.82 מ"ר	12,300 מ"ר עיקרי 3,075 למגורים 9,225 לתעסוקה וכן 4,638.8 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה	לפי הקיים + זכויות הניתנות	מ"ר	סה"כ זכויות בניה

וכן תוספת של 2,319 מ"ר שטחי שירות.*	עיקרי.	עיקרי.	שרות 1,160 למגורים 3,478.8 לתעסוקה	ע"פ תחשיב מתאריך 20.06.22	להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 06.03.22		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	41	כקיים	כקיים	מספר יח"ד	
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	75 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
33 קומות (תוספת של 4 קומות)	ללא שינוי	ללא שינוי	29 קומות	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לרחוב ראש פינה + לבנדה – 4 מ' לאחור – 6 מ'	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	116 למלונאות ומגורים (243 למשרדים לפי נספח התנועה של התב"ע)	כקיים	כקיים		חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה (תא/ 2277) במגרש המקבל (37%) - הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

2. רישום הערה :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

התכנית המוצעת מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000.

טבלה לבדיקת התאמת מגרש מקבל ברח' לבנדה 53, ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת :	מלונאות, משרדים ומסחר (100%)	+
	סימונים נוספים בתחום התכנית	ל.ר	ל.ר
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי :	4.2	+
	רח"ק מירבי :	10.8	
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4 : הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650'		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית :	ל.ר	+
	מספר קומות מקסימאלי :	30 קומות	
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון :	אזור תכנון 802 ג – רחוב הרכבת אזור תעסוקה מטרופוליני	
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	ל.ר	ל.ר

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדרי אורי גרשון מילוסלבסקי		כגיש התכנית אמרלד גליטאו נכסים בע"מ	שם התכנית ניד וכויות מדויזינג 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבגדו 53	מספר התכנית 5148 תא/מק/ 507-1096773
זאתו המשותף והיועדה סוג היועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	עצמאית מיוחדת	עצמאית	י"ירגליו" (שעור לא חוסמכת)	סוג חרשות שם חרשות (בה חלה התכנית)
תכנית כוללת בשטח תוכנית	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תל אביב יפו	עירונית	כפרית
אין	יש	אין	יש	אין
מוסד התכנית המוסמך לתקופת את התכנית ולאשרה תוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלו:				
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלו:				

[illegible]

מרכס בגין לשימור - חוראות לעיצוב רחובות			
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תכנון 802 ג - רחוב הרכבת - אזור תעסוקה מטרופוליטני	מגורים מסחר (תעסוקה)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.3 (א) המדרג השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבלי השימושים: סעיף 1.4)	ל.ר	ל.ר	ל.ר
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבלי השימושים: סעיף 1.4)	ל.ר	ל.ר	ל.ר
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסית וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	ל.ר	ל.ר	ל.ר
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 -- הזדמנות ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוספות לעצבת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי מאגרפי	הותר תוספת זכויות בניה מכח נידן זכויות ע"פ תכנית השימור, 22650 ובחזקתם לסעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המתאר	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	ל.ר	ל.ר	ל.ר
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשימוש' ו'עליות מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב'. (סעיף 4.2.1-4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבית: 30 עליות מעל מספר הקומות בגובה העיצוב: בחינתם לחזקת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לסעיף 4.2.6 (ה) בתכנית המנייה וזכויות מסבכים לשימור שנקבעו בתכנית השימור ניתן לקבוע גובה העליון על הגובה המרבי, בהתאם לתדירות תכנית השימור	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורת, נטיעת ועצים.	ל.ר	ל.ר	ל.ר
הקצאה לערכי עיבוד - סעיף 4.1.1 הזדמנות תחלית להקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	ל.ר	ל.ר	ל.ר
חוראות למבני עיבוד - סעיף 3.5 החוראות יוחלו על מגרש המסומן בתשרית כ'אזור למוסדות עיבוד עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני' חרשי או בגין סמל של 'פיתוח לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי תכנית קודמת.	ל.ר	ל.ר	ל.ר

לר	לר	לר	קביעת חזירות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.16 – 3.6.17 התוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת חתגדרת 'מרחב ציבורי' (סכך פתח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שטחור סכך יסית, סכך פתח עירוני, סכך פתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירח קירוי מעל דרך פרברית מודרנית, בית עלמון, אזור לספורט)
לר	לר	לר	הוראות למרחב תחבורתי – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטראסיה תבניות (3.8.2) הדרות מפלסיות (3.8.3) קירי מתניץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תנוונים וצבירים (3.8.6) תכין חנית (3.8.7) תכין תחבורה ציבורית (3.8.8)
לר	לר	לר	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחב בנוי לשימור (4.3.2) אחר לשימור (4.3.3) אחר עתיקות (4.3.4)
לר	לר	לר	מבנה או אחר לשימור: המגרשים המסורים 25 דריינגוף 10 חיים מבנים לשימור מבנות מחסירות לפי תא 22650 – תכנית לשימור מבנים בתל אביב לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל תוכנית נטראית קודמת (נטרא 22650/ב)
לר	לר	לר	איכות סביבה – סעיף 4.4 הדיות תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בדיח ירוקות (4.4.3) תחיות סביבתיות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסימות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לר	לר	לר	תוראות בנושא טכ עירוני – סעיף 4.5 אחר טכ עירוני או אחר טכ עירוני נקודתי (4.5.1)
לר	לר	לר	תשתיות – סעיף 4.6 מרח תשתיות כולל הוראות בנושאים תבניות: מרח תשתיות (4.6.1) וחוות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ודרייסי טון (4.6.3) מיקון (4.6.4) בוב (4.6.5) חשכל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק בסכומי התוכנית המותרים - סעיף 262(ד)	
תוכנית בסכומי ועד מקומות החלטה בטוחה שחלה עליה תוכנית בולטות לא תשתור את התוכנית הכוללת, והטלס ועד מקומות תחית מוסמכות לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 1א(2), וכן בסעיף קטן 1א(א) למעט בסקאות 1א(6), 1א(8) ו- 1א(17) שבז.	
262(א) למעט: 1א(4) - קבועה או שינוי מבנה וקומות, 1א(6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בגן ייעודיים שונים, 1א(8) - הגדלת מספר יחיד, 1א(16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן 1א(6)	ניד זכויות
סעיף קטן 1א(8)	הקלה כמו סעיף 167
+	+

הצויד והתניות			
בדיקתי את סוגיית הסכומות של התכנית לעיל, (מבאית כי התכנית היא בסכומות ועד מקומות/מחוזות, מחקתי את חסיוהר) כמסומן בסעיף 1א(2) במסמך זה.			
שם וטעם מוסמכת	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		16.8.2022
שם וטעם מוסמכת	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
דראלח אברהם אדון, שריד	2438776-9		15.8.2022

ח' כ"ח | 2022

הערת
גבי איילת סולמני - ראש ע"פ (מחשוב מוכיחות ועד סחיות)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לח"ד צוות ולתנאים הבאים :
- הזכויות המועברות יהיו עבור תעסוקה לשימוש משרדים בלבד.
 - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דגן, מבצעי המבנים לשימור.
 - תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
 - אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.
 - תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לח"ד הצוות ומחלקת מידע וייעודי קרקע ותיקונים טכניים.
 - תנאי למתן תוקף- תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה ואישור מחלקת השבחה לכך.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :
 שירה ספוקיני : תוכנית לניוד זכויות למגדל לבנדה 53. בגין בביצוע העבודות שהגיעו לאפס אפס ומוסיפים עוד 33 קומות.
 אורי בלומנטל : מציג את התוכנית.
 אסף הראל : האם המגדל יכול לקבל עוד קומות?
 אורי בלומנטל : כן
 אסף הראל : אז יכול להיות שכדאי לבנות את היסודות שתוכלו להוסיף עוד קומות ולהכין עוד תב"ע לניוד זכויות.

אורי בלומנטל: אני לא חושב שזה אפשרי, ע"פ הנחיות העיריה אפשר להעביר מניוד רק 50% מהזכויות הקיימות.

אודי כרמלי: האם אתם רוצים להוסיף עוד מקדם? יש מגבלה בניוד וזה לא נכון לפרוץ זאת ולנייד זכויות בחוסר שליטה.

נתן אלנתן: בחו"ד הוסיפו משהו שאנחנו מבקשים לתקן אותו. תנאי למתן תוקף תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות העברה ואישור מחלקת ההשבחה. כלומר מבקשים להעביר תנאי למתן תוקף את תשלום ההשבחה זה יתקע את קידום התוכנית ולכן אנחנו מבקשים להעביר זאת כתנאי להיתר הבניה כמו שמקובל.

שירה ספוקויני: הכנסנו את התנאי הזה כי יש חובות של סמטת שלוש וזו נקודת הזמן שאפשר לגבות. נתן אלנתן: אבל למה לתקוע את התב"ע, תכניסו תנאי להיתר כדי שיהיה זמן. כי הרי התב"ע תופקד ורוב הסיכויים שלא יהיו התנגדויות וזה יאפשר תוך 3,4 חודשים לקבל תוקף לתוכנית ולרוץ עם ההיתר כי אנחנו נמצאים בתוך בניה.

אודי כרמלי: אז תדאגו לזה. אנחנו רוצים לוודא שהמטרה בניוד זכויות ושאלן העיריה תקבל את התמורה. אם התמורה נתונה בספק אז תגיעו להסדר עם בעלי הקרקע.

נתן אלנתן: שמענו את זה רק לאחרונה לא ידענו את זה בעסקה. המגרש המקבל מוכן שירשם בתקנון שתנאי להיתר הוא לא יוכל להמשיך בלי להוציא היתר בניה בלי שהוא ישלם אבל זה זמן שמתעכב ללכת לשמאי מכריע ולעשות את כל התהליך.

אסף הראל: אפשר להגיש התנגדות

נתן אלנתן: אתם רוצים לתקוע פרויקט שהולכים להקים בית מלון יש חברה גרמנית שעומדת להיכנס. אודי כרמלי: כבר יצאה שומה וכמו כל נכס בעיר שיש מחלוקת עליה יש מנגנון ברור ומובנה, משלמים חצי ומתנהלים על השומה בהמשך למה אתם חושבים שהמקרה הזה יוצא דופן. אנחנו בעסקה אתה במכר.

נתן אלנתן: הזכויות יקבלו את המשמעות התכנונית המשפטית רק במתן תוקף כך שחוקית זה משהו באויר. אתה רוצה לייצר זכויות שאין להם תוקף.

אנחנו לא רוצים להיתקע בגלל ויכוח שיש עם המגרש המוסר. כי מי שמקדם את התב"ע זה המגרש המקבל שנמצא בלחץ של לוחות זמנים. היטל השבחה זה לא בגלל התבע לניוד אלו חשבוניות אחרים שלא קשורים לתב"ע הזו. כל התמריץ של שמירת ערך הוא רק 200 מ"ר. שההשבחה היא לא 8 מיליון.

שירה קאשי: השומה יצאה היא בדיוק על תמריץ הזה ואת חובות העבר הם דווקא כן הסדירו והמטרים הללו כבר נמכרו, נעשה כבר מכר, התב"ע לא היתה מקודמת אם המטרים הללו לא נמכרו. ואנחנו רוצים למנוע את התקלה שיגיע היתר בניה ולא נוכל לאשר את ההיתר בניה לפני ועכשיו הזכויות אושרו.

נתן אלנתן: הרי הוצאתם שומה אז מה יעשה המגרש המוסר. יגיש ערעור וזה יקח שנה.

שירה קאשי: אבל ישנה אפשרות להסדיר זאת שישלם 50% כמו כל נכס ו50% בערבות.

נתן אלנתן: כלומר אם ישלמו 50% אז אתם משחררים את הנכס.

הראל אברהם אוזן: אנחנו מבהירים לפרוטוקול שלועדה מגיע לקבל את היטל השבחה בגין עסקת המכר שהיתה. כמובן שאם לעת אישור התב"ע תהיה מחלוקת לגובה השומה וירצו לשלם 50% ולתת ערבות אז אפשר בהחלט לעשות זאת.

דורון ספיר: לאשר את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
- א. הזכויות המועברות יהיו עבור תעסוקה לשימוש משרדים בלבד.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
- ה. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.
- ו. תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ומחלקת מידע וייעודי קרקע ותיקונים טכניים.
- ז. תנאי למתן תוקף- תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה ואישור מחלקת השבחה לכך.
- משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מאיה נורי, 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
31/08/2022	תא/מק/9146 - מדיניות דיור
16 - 0025-222' -	דיון נוסף

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, אדרי' אמיתי הרטוב

טל אלסטר - תכנון ערים, מחקר ומדיניות

תמי גבריאלי, גידו סגל - משרד גבריאלי סגל

ד"ר איל סלינג'ר - סלינג'ר 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 מועצת העיר באשר לדרכים בהם יש לייצר דיור בהישג יד לראשונה בתל אביב - יפו, ולמעשה במדינה כולה
- ביני לבני 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

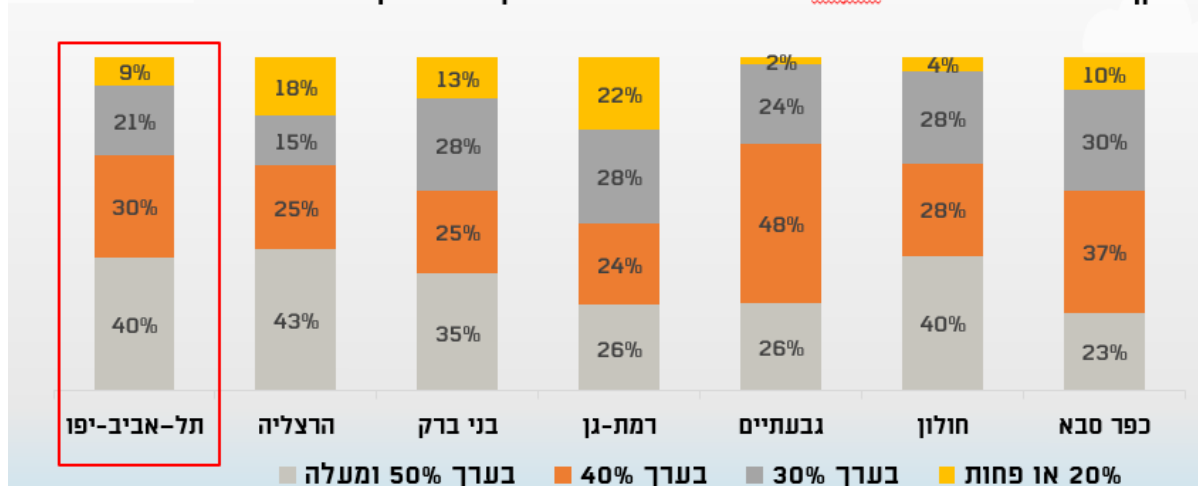
- מכלול הנתונים שנאספו בשלב הלימוד, ובראשם סקר עמדות וצרכים מקיף שנערך בקרב תושבי העיר⁷ באמצעות המרכז למחקר כלכלי וחברתי, העלו תמונה מדאיגה של תושבים, ובעיקר שוכרים, הנאנקים תחת נטול עלות דיור כבד וחוששים מדחיקה מן העיר. עפ"י הסקר, 36% ממשקי הבית בעיר, בעלי דירות ושוכרים כאחד, סבלו בשנת 2020 מנטל עלות 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.

⁷ 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 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
דיור להשכרה 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 חייבו התמקדות של מסמך מדיניות הדיור במשבר השגות הדיור החריף 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 המרכזיים⁸

2.1 הכללת דיור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

קרקע פרטית/מדינה

- שיעור יחידות 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 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 עוגנה בהחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת הששית לחוק התו"ב

קרקע עירונית

- שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה ביעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן.
- מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה

⁸ בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללת

- הנחייה זו תאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר דיור להשכרה זה. משך השכירות, גובה שכ"ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב - יפו, כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה

2.2 קרן ייעודית לדיור 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 לדיור 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 דיור להשכרה

עדכון חוק עידוד השקעות הון במסגרת חוק ההסדרים האחרון, בצירוף מכרזי חברת "דירה להשכיר", מכניסים לשוק הדיור 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 דיור להשכרה, המפחית מערכה של קרקע סחירה למגורים ומאפשר בנייה ייעודית להשכרה ארוכת טווח (build to rent), אשר תוכל להציע דיור 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/הבזרחים שלא לקנות דירה, לשכור דירה בעיר במחיר שוק ובתנאים ראויים. יש לקוות שעם הגדלתו של מאגר דיור 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 דיור להשכרה הוטמעו במקביל במסגרת עדכון תכנית המתאר.

2.4 הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה⁹

עיריית תל אביב - יפו מבקשת להשתלב במנגנון הממשלתי הקיים לסיוע בשכר דירה ולהוסיף סכום נוסף לזה המשולם ע"י משרד השיכון כיום. בכך יגדל סכום הסיוע לזכאים, הנמנים עם אוכלוסיות בעלות הכנסות נמוכות מאוד בעיר, ויותר בידם הכנסה פנויה נוספת לצרכים חיוניים כגון מזון, ביגוד, תחבורה, חינוך ועוד.

מסמך מדיניות הדיור, על פתרונות הדיור הכלולים בו, מהווה צעד ראשון בהרחבה משמעותית של מאגר הדיור להשכרה במחיר מוזל ובמחיר שוק בעיר, ויסייע בשימור מגוון האוכלוסיות המאפיינות אותה. אוכלוסיות אלה הן מעמדי התווך של העיר כיום, ומאגר גדל ובר קיימא של דיור להשכרה, יאפשר להן להמשיך להתגורר בה ולשמר את החוסן והחיוניות המאפיינים אותה, לאורך זמן.

פעולות משלימות למדיניות הדיור המקודמות בימים אלה ע"י העירייה:

- הבטחת תקציב עירוני לדיור

⁹ בכפוף לאישור מועצת העיר

- **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. **קרוליין ויצמן**: מרצה באוניברסיטת אוטווה ומומחית למדיניות דיור בהישג יד. קרוליין 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, וושינגטון 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

מגזר יזמי - כלכלי : יזמי נדל"ן מתחום 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 התקיים ביום 24.7.22 בזום לצורך קבלת משוב סופי על מסמך המדיניות לקראת הדיון בוועדה המקומית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי).

ממליצים לאשר את מסמך מדיניות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלה ובר : מציגה את המדיניות במצגת.
מאיה נורי : יחידות הדיור ההלו הן בבעלות מי?
אודי כרמלי : זו לא החלטה של הוועדה. צריך לעשות הפרדה ברורה בין סמכות הוועדה המקומית לסמכות מועצת העיר. הוועדה המקומית מייצרת את המצע הסטטוטורי.
מלי פולישוק : כל בנין שיש בו דב"י הניהול הוא של העיריה?
אודי כרמלי : לא. כל בנין שיוחלט על שיווקו, הנכס הוא בבעלות עירונית וההחלטה לגביו מובאת גם לפתחה של מועצת העיר.
אלה ובר : ממשיכה במצגת.
עמי אלמוג נציג המדינה : סעיף 2.1 תתקנו. יש לעשות הפרדה בין קרקע פרטית לבין קרקע מדינה. מה שיקרה בקרקע המדינה יהיה לפי התוספת השישית לחוק התו"ב. אנו מקווים ששיעור ההפחתה ממחיר השוק יעלה. יש לדייק את המספרים ולתקן את המצגת.
מיטל להבי : תסביר למה הכוונה המדינה תיתן יותר בר השגה
עמי אלמוג : כרגע המדינה מוגבלת למה שהתוספת השישית נותנת.
חגית נעלי : בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ניתן להעלות את שיעור ההפחתה ממחיר שוק.

עמי אלמוג: נושא בני מקום זה לא משהו שקשור אלינו. זה ענין של העיריה.

מיטל להבי: מה זה קרן ייעודית לדיוור בר השגה? מה הסכום? מה ההגדרה? ואיך מתכוונים לאשר זאת? אם הגשתם הצעות חקיקה אז את הצעות חקיקה תשלחו אלינו שנראה מה מקדמים.

אסף הראל: מצטרף לברכות. מדיניות מבורכת וטוב שנתחיל עכשיו. המתווה מגיע באופן פרטני להחלטת המועצה. מטריד אותי שעוד מעט יש בחירות ואולי נקבל מנכ"ל וראש עיר בדעה אחרת. למעשה אנחנו שמים כוכבית שכל תב"ע נבחנת מחדש ואולי לא יהיה כאן דיוור בר השגה בקרקע עירונית. לכן השאלה מה פוליטית על ראש העיר + והמועצה יותר קל לעשות: להפחית סעיף קיים או למסמס משהו שבמלא עובר. לכן אני ממליץ שהועדה והמועצה תיקח אחריות ותגיד שלא שמים כוכבים ושלא יחליטו תגידו שהמנכ"ל יחליט. יש מדיניות ואנחנו עומדים מאחוריה תבוא הועדה..

אודי כרמלי: אבל היום אתה מקדם תוכניות. המדיניות נועדה לשדר מסר ברור שקוף ליזמים החוצה.

אסף הראל: את המסר הזה קבלנים לא יודעים?

אודי כרמלי: אתה שוכח שבכל תוכנית נעשה מאמץ אדיר כדי להגיע ל-15% והיא מגיעה לכאן רק אחרי מסע מפרך.

אורלי אראל: כמו תקן חניה. עד שהיתה החלטה על מדיניות תקן חניה, חודשים היו עימותים עם יזמים.

אסף הראל: יש כאן מדיניות אז תגידו בדב"י מינימום 15%. כנ"ל בקרקע עירונית צריך לנעוץ את הדבר ולהגיד 50% בכל קרקע עירונית. בלי החלטות המועצה.

אודי כרמלי: אנחנו אומרים בקרקע עירונית סטטוטורית 50% דיוור להשכרה. במועצה אנחנו דנים באיך זה יתבצע, מה מחיר, מה עומק ההנחה.

אסף הראל: אז מה אתה משאיר למועצה 50% חייב להיות השכרה עירונית? אז יש את המדיניות העירונית. למה אתה צריך את המועצה. תחליט במסגרת העירונית במדיניות.

אודי כרמלי: זו ועדה תכנונית סטטוטורית והמלצות הועדה הזו לא נוגעות לעומק ההנחה. ההפרדה הקיימת במדיניות ביחס לנכסים בבעלות עירייה נובעת מהיות הנכס ציבורי ומחייב החלטת מועצה. ועדת תכנון ובניה מחליטה על הדרך הסטטוטורית וזה מה שאנחנו אומרים במדיניות וזה מה שאנחנו עושים כאן.. במועצה נדונים היבטים תקציביים שאינם נשקלים בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

אסף הראל: המועצה בפועל היא חותמת גומי של הדרג המקצועי וטוב שכן. המועצה היא מאשרת החלטות של ראש העיר והמנכ"ל שיאזונו עם החלטות המדינה וזה בסדר אבל יכול להיות שמחר הם יתחלפו. כל תוכנית תגיע למנחם והוא יחליט אם 50% או לא אז לא צריך את המדיניות בשביל זה.

אודי כרמלי: ה-50% הם לא נתונים לויכוח. הויכוח נוגע ולמתווה שיווק הקרקע ומסגרתו התקציבית.

מיטל להבי: אם זה קנין עירוני אז זה 50%.

אסף הראל: למה כל פרויקט צריך להביא למועצה.

אורלי אראל: 50% זה מה שהועדה מצביעה.

מיטל להבי: זה לא תפקיד של המינהלת העירונית מה התפקיד שלה?

אורלי אראל: זה לא קשור. הועדה המקומית מחליטה במידה ותאשרו את ההצעה שבכל תוכנית שיש בה קרקע סחירה ביעוד מגורים בבעלות עירונית 50% מהמגורים יהיו להשכרה ארוכת טווח. זו החלטה סטטוטורית. אתם לא יכולים להגיד מה עומק ההנחה. זה לא בסמכות של הועדה המקומית.

עמי אלמוג: גם ההנחה יכולה להשתנות.

מיטל להבי: מה מחליטים עכשיו?

אודי כרמלי: עכשיו אנחנו מחליטים סטטוטורית שמאשרים מסמך מדיניות כאשר אפשר לסטות כמו מדיניות חניה. אולם מסמך המדיניות מייצר מחויבות כאשר, בכל מקום גם אם יש 3% קרקע עירונית תבוא השאלה האם צריך לתת 50% דיוור להשכרה או לא, כי זו המדיניות המוצהרת והברורה. ניתן לחרוג, אבל הקו ברור. כמו שלא חורגים בתוכניות מ-15% וכמו שבקשנו 15% והעלנו ל-20%. זה בדיוק הענין - היכולת לייצר גבול ברור. לומר שכל תוכנית שתהיה בה קרקע עירונית יהיה בה 50% דיוור להשכרה מראש זהו צעד מהפכני כבר בזה טמון השקעה כלכלית אחרת ממה שהתבצעה עד היום. זו החלטה כלכלית של מועצת העיר. אני רוצה להאמין שכל מי שינהל את העיר הזו טובת התושבים תעמוד לנגד עיניו. יש לזה משמעות אדירה. זו הבעת אמון אדירה של הנהלת העירייה וחברי המועצה בנושא הזה והדבר האחרון שאפשר לומר הוא שזה נתון לשינויים.

אסף הראל: אני מסכים אבל למה אתה צריך את המשפט: "מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, יקבע ביחס לכל תוכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העיריה".

אודי כרמלי: המדיניות הזו היא בשביל התושבים. אתה מחליט כאן על כסף ציבורי, זה לא יזם פרטי. מה קורה אם עוד שנה שנתיים עוברת החלטה ממשלתית על ארנונה דיפרנציאלית שתשנה את מקורות ההכנסה של עיריית ת"א? עדיין תבקש 50%? לא בטוח. לכן זו החלטה כלכלית שהיא נכונה לזמן השיווק שלה וזו החלטה של מועצה.

אביגדור פרוי: המצגת מרשימה והשפעתה תהיה קטנה. אם הייתם מחליטים באופן דרמטי היחס בין התעסוקה למגורים הייתי אומר שאתם הולכים למהפכה. אני רואה שינוי דרמטי לו זה היה לאחר החלטה על שונים מהותי שמדבר על יחס אחר בין תעסוקה למגורים. אישית היחס היה צריך להיות הפוך רק 25% תעסוקה לפחות 5 השנים הבאות. אם באים לפשרה של 50 – 50 אפשר היה להגיע לפשרה. רק במקרה ההוא היתה השפעה לאורך זמן על יוקר הדיור על יוקר השכירות ועל מצב תושבי ת"א. תראו מה קרה

בישיבה 22 דיונים גדולים אליפלט פינת אילת ומלבן מפעל הפיס. לו היו הולכים ביחס של 50-50 במקום 230 דירות היו לעיריית ת"א 350 דירות תיקחו את ה-50% הדירות בהישג יד הייתם מקבלים מספרים אחרים. אני מעריך שאם היו עושים חשבון בשנה שנתיים האחרונות היו מאות אלפי מטרים היו יכולים להיות מוטים לטובת הנושאים של מגורים. היום אני יודע שצריך תעסוקה וארנונה כי בתעסוקה זה אחרת. החיים מולכים ע"י סדרי עדיפויות וקבלת החלטות. עיריית ת"א שהיא פורצת דרך הייתה צריכה ללכת בצעד אמיץ וקבלת החלטה במערכת היחסים בין תעסוקה למגורים.

אודי כרמלי: מסכים עם כל מילה ותופתע לגלות שעיריית ת"א בשנים האחרונות מאשרת 2 מ"ר מגורים על כל מ"ר תעסוקה. היחס הוא 66% ל-33% בגלובלי. כי מה תגיד בפרויקט התחדשות עירונית שעושים ביד אליהו 100% מגורים גם שם לעשות 25% תעסוקה, לא. אנחנו מסתכלים במקור ולא פר תוכנית ולא שנה אלא שנים. אנחנו חוזרים על היחס של 2 מ"ר מגורים : מ"ר תעסוקה זהו יחס מייצר איזון ובריא והגיוני. הראיה העירונית היא ראיה מאוזנת ומנותחת לאחר וראה את המספרים שהם נתוני ברזל של היתרי בניה.

אביגדור פרויד: אני חושב שמה שאני מציע היה משנה את היחס של 2/3 ל-1/3 נניח ליחס של 75% ל-25%. בנוסף אי אפשר להלך על יוקר הדיור והמחיה ולא לעשות צעד דרסטי. הדוגמה שנתתי היום בעיקר אליפלט פארק המסילה שיושב על אחד המקומות היפים ולא לעשות יותר דירות מגורים מאשר מסחר זה לא מספיק.

אודי כרמלי: גם אם יהיו עוד 50 אלף דירות, זה לא ישנה את מחירי הדיור בת"א.

אסף הראל: צריך להסתכל בראיה רחבה יותר. אישרת בפארק המסילה שכונה גדולה. מאיה נורי: יש להגדיל את ההיצע.

אסף הראל: אני מקבל את עמדת מה"ע. ליחידה האסטרטגית בסעיף של עבודת המשך יש לשקול מה עושים שנגמרים 25 ו-20 שנה. זה הזמן לחשוב איך לתמרץ את קבלת הנכסים לעוד 25 שנה. יכול להיות שיש לחשוב שהתמריצים של 25+ התחברו לשטחים עיקריים בתת הקרקע. איך מכפילים את התקופה הזו. בנוסף המליצו על 15% החברים בחו"ל להתחיל עם זה. אם הולכים עם מדיניות עירונית אפשר לעשות צעדים יותר גדולים אפשר יותר באורך השנים.

מאיה נורי: זה לא נכון הוא לא אומר את זה כלומר לפחות 20 שנה ואפשר יותר. אפשר ללכת עם זה לבימ"ש.

אסף הראל: יכול להיות שבמקומות האלה צריך כן לאתגר ולהגיד אנחנו מאמינים ב-40 שנה. אפשר ללכת לבימ"ש ומקסימום לחזור חזרה ל-20 שנה. בואו נדרוש את זה.

מאיה נורי: כעו"ד מה שכוונת המחוקק היתה היא שונה ממה שכתוב. כלומר אם כתוב שדיור בר השגה צריך להיות לפחות 20 שנה זה לא אומר שהוא צריך עד 20 שנה אלא לפחות 20 שנה. אנחנו יכולים להחליט שדיור בר השגה יהיה ליותר שנים ואפילו לצמיתות. בסוף נמלא מלאי ובסוף יישאר רק 10% אנחנו צריכים לשאוף שכמה שיותר דירות יהיו בנות השגה ויוצרות ודאות בשכירות.

חגית נעלי: יש פה רכיב כלכלי וכדאיות של היזמים ואיזון דירות שחוזרות לשוק.

ציפי ברנד: מה שאתם משאירים פה זו ההחלטה לטווח הארוך בהחלטה הכלכלית העירונית.

מאיה נורי: 20 שנה זה קצת מידי. זה מרגש לאשר את תוכנית הדיור ותודה על העבודה הקשה. כן צריך להגיד שיש מצוקת דיור הרבה יותר קשה בחודשים האחרונים וצריך להתייחס אליה ולעדכן את המדיניות על פיה. בסופו של דבר המצוקה האמיתית היא בשוק השכירות הפרטי. אמרתם שהשאיפה שלנו היא 8% הוא מכלל יחיד הדיור בעיר אני לא חושבת שזה מספיק. שכירות צריכה להיות אורח חיים שמאפשר לאנשים לחיות ברווחה ולהוציא סכום סביר מההכנסה שלהם על דיור. לכן חייבים לראות איך מייצרים מצב בשכירות ארוכת טווח בלי פחד שמחר בבוקר יעיפו אותנו. דיור בר השגה זה גם 5 שנים בקרקע פרטית. ברור שזה משאב מוגבל אבל ברגע שנרחיב את האפשרות צריך לחשוב על היציבות והוודאות. עוד שנה שנתיים לא יהיה איפה לגור. זה דבר חיובי ונכון לגור בשכירות. אפשר יותר פרטים על הרגולציה על שוק השכירות הפרטי? אנשים לא יוכלו לחיות ברוגע וביטחון. בגלל שהיה השינוי בחודשים האחרונים יש לשקול להעלות את אחוז דיור בר השגה. מדוע לא להחליט לבקש את האחוז המקסימלי מבחינת אחוזי הכדאיות. נושא 50% מזכויות העיריה. אנחנו קובעים שאנחנו לוקחים 50% מהזכויות של העיריה במגורים. אנחנו קובעים את האחוז של המגורים בתוך התמהיל בואו נחליט שניקח 50% מכלל הזכויות ונקבע מלא מסחר וקצת מגורים ואז רק 50% מהמגורים, אז מה עשינו פה? יש לשקול להגדיל את המכנה שממנו גוזרים את ה-50%. למה לא לגזור מכל השטח המניב.

אודי כרמלי: אחת הבעיות היא שתמיד מנסים לראות למה לא עוד. ה-50% האלה מבחינת משמעות של הכנסות עירייה היא אקוטית. מה שהובא למועצה בא עם תג מחיר שצוין. לא מייצרים צפייה למיליארדים אופציונלי. יש תג מחיר: אותם 200 מיליון ש"ל - 5 שנים. כל דבר יובא מול התג הזה. ההחלטה להסיט ממשאבי העיריה סכום כזה גדול לטובת דיור זה דבר אמיץ.

נורי מאיה: אפשר להגיד שאנחנו לא אירופה אבל צריך לשאוף שנהיה.

אלי לוי: על הזכות של ערך הקרקע את מוסיפה ערך בנוי כי את בונה ואת רוצה להחזיק את זה כדירות. כלומר כל זכויות הבניה הלכו לדירות שחוזרות אליך ואת לא מכניסה אגורה לעירייה. הלכנו להסדר ביחס ל-50% כדי שאפשר יהיה להקים ביי"ס, גני ילדים. כל מה שנבנה יהיה מהכסף הזה - מאותם 50% שנשאר

כדי לקיים את העיר. זכויות זה כסף. ביתרת הכסף שהיזם בונה הוא גם מתחזק את העיר. שכונות מתבלות, צריך לתקן תשתיות וכד'.

מלי פולישוק: דיברתם על קרן דב"י אבל יש עוד תועלות ציבוריות. לדוגמא קרן לשימור. האם יחויב גם קרן לשימור בנין וגם קרן דב"י האם זו הכוונה? איך זה יעבוד? יש בנין של 50 - 5 יח"ד דב"י. מי מנהל את הנכס? בנין פרטי שיעבור לבעלות העיריה - מי ינהל זאת. לגבי הדיון של החלטה של נבחר ציבור וחשוב שתהיה החלטה. זו פריצת דרך חשובה. מי שיבוא בבחירות הבאות וירצה לשנות את זה הוא יצטרך לתת דין וחשבון לציבור. לגבי האיזון בין עסקים ודיור צריך לשנות את המדיניות הרבה יותר דיור ופחות תעסוקה.

אודי כרמלי: פריצת הדרך שיש כאן היא הרבה מעבר. יש כאן הצהרה. המון רשויות ומוסדות ציבור מסתכלים על מה שאנחנו עושים ויש לזה השלכות רוחב. כאשר נסתכל אחורה נוכל לבוא ולהגיד שזו הייתה נקודת השינוי ולהבין שאלו אחת החובות של העיר. גם ממשלת ישראל צריכה להידרש לנושא. זה חלק מחובותיה של עיר: לא רק מס' מ"ר של פיתוח, אלא גם את מי הם ישמשו. זו מדיניות פורצת דרך ברמה הלאומית. למדיניות הזו היו שותפים המון גורמים בעירייה ומחוצה לה ואני מודה להם, הם באים מתוך אמונה בתהליך. לגבי נושא התמהיל שעלה כאן. כאשר באו עם נושא החניה כולם ראו מה חטפנו וחוטפים על המדיניות של 0.8, אבל היום כולם מדברים על חניה. היום מגיעות פניות של יזמים שרוצים תקן חניה אפס. זה לא היה לפני שנתיים וזה קרה כי הועדה המקומית הביעה עמדה כזו וכי הדברים חלחלו. אין ספק שמה שעכשו נראה קיצוני, בעוד 5 שנים יראה הבסיס ואני בטוח שהמספרים של סיאטל ולונדון כבר לא יראו רחוקים. זה לא יקרה ביום, אבל המעשה שאנחנו עושים הוא משמעותי מהצד הנכסי והקנייני, כי כל אחד יודע: "לא לעולם חוסן". היום יש כסף ומחר אין. אין עיר בעולם שהגרף הצמיחה שלה רק עולה. ערים עולות ויורדות. אנחנו מקווים שזה יהיה ממותן. אנחנו צריכים לעשות צעדים אחראים והמספרים מתחילים להצטבר. זה עובד, תראו מה קרה בתחבורה עם ההפחתה של תקן החניה. פתאום הכל השתנה. זה קורה כי חלק מחובותינו היא לשנות תרבות אקסיומות. דורון ספיר: לאחר את המדיניות המוצעת כפי שהיא מופיעה בדרפט עמי אלמוג: כולל תיקון סעיף 2.1: לעשות הפרדה בין קרקע מדינה לבין קרקע פרטית. דורון ספיר: לאחר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע לפי החוק ע"י מועצת מקרקעי ישראל ולא ניתן להתנות על כך".

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי