מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 23-0009
י"ח סיון תשפ"ג 07/06/2023 10:30 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נמשכה בהמשך לישיבת הרישוי (0009-23-2) והחל בשעה : 10:45
בנוכחות : דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה :	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	תמיר קהילה	מנהל מחלקת התחדשות
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	ערן מאירסון	מ. מח' תכנון מזרח
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 0009-23 מיום 07-06-2023 אושר בישיבה 00010-23 מיום 14.6.2023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 23-0009
י"ח סיון תשפ"ג 07/06/2023 10:30 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:45
בנוכחות: דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0006ב מיום 29/03/2023
			אישור פרוטוקול 23-0007ב מיום 03/05/2023
			אישור פרוטוקול 23-0008ב מיום 10/05/2023
.1	1		רחוב יחזקאל מס' 26 תיק 2021-02167 / תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
.2	9		3616א - רחוב זלטופולסקי מס' 10 - תיק 2021-00566 - תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
.3	27		3616א - רחוב זלטופולסקי מס' 10 - תיק 2021-00876 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
.4	44		רחוב הוברמן מס' 18 תיק 2021-02169 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
.5	54		רחוב ארלוזורוב מס' 36 - תיק 2019-13784 - תתי חלקות: 2,4,5,9,13,14,16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א
.6	69		רחוב ארלוזורוב מס' 36 - תיק 2020-03303 תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א
.7	83		הרחבת דרך - קבוץ גלויות 5-11 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.8	86		תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה
.9	91	507-1031616	ככר שקד דיון בהתנגדויות
.10	109	507-0963157	התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בהתנגדויות
.11	129	507-0147686	מספר במערכת המקוונת 507-0147686 - מרחב כרמלית הירקון בקשה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת
.12	137	507-0857813	מגדל דניאל - הירקון 7 , הרצל 53 דיון בדיווח
.13	161	507-0621870	מרחב בית אמות דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות
.14	190	507-0752204	שינוי כניסות ויציאות סומייל צפון דיון בהפקדה
.15	195	507-1189497	ניוד זכויות מרח' סמולנסקין 16 לרח' ישראל טל 5, תל אביב יפו דיון בהפקדה
.16	202	507-1115674	ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס דיון בהפקדה
.17	208	507-0951863	התחדשות דרך השלום 71-75 דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023 23-0009ב' - - 1	- רחוב יחזקאל מס' 26 תיק 2021-02167 / תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

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

<u>פרטי הנכס התובע</u>:
גוש: 6959 חלקה: 38 תת חלקה: 6
כתובת: רחוב יחזקאל מס' 26
תובעים: אופיר הלפרט נאווה ואופיר ישראל
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

<u>תשריט סביבה</u>:

<u>פירוט סכום הפיצויים</u>:
670,000 ש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום)</u>:

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 23 לתביעה):

"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את

אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 67/352 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. יצוין כי התובעים אופיר ישראל ואופיר הלפרט נאווה בעלי זכויות של 87.5% חלקים מהנכס שבנדון. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה**.
<u>המצב הקודם:</u> בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.
כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 67/352 חלקים ביחס לדירה. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לתובעים בחלק מהנכס שבנדון הינו 164,939 ₪.
<u>המצב החדש:</u> בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.
לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 175 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 155 מ"ר.
- תוספת קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 147 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 127 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 28 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 8 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לתובעים בחלק מהנכס שבנדון הינו 800,505 ₪.

<u>סיכום</u>

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לתובעים בחלק מהנכס שבנדון נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לתובעים בחלק מהנכס שבנדון. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך

בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

<u>תקציר חוות דעת עורכוי/ת הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

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

התובעים הינם הבעלים הרשומים של 87.5% בדירת מגורים הידועה כחלקת משנה 6 בחלקה 38 בגוש 6959, ברחוב יחזקאל 26 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

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

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 670,000 ₪.

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

כבר עתה יובהר כי בהתאם למסמכים שהציגו התובעים עם הגשת תביעתם הם בעלים של 87.5% בדירה התובעת, לפיכך גם אם תביעתם תתקבל (בניגוד לעמדתנו ולעמדת שמאי הוועדה המקומית) בכל מקרה אין מקום לפסוק פיצויים לפי מלוא הסכום הנתבע בהנחה שהוא משקף 100% בעלות בדירה.

התייחסות משפטית לתביעה

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

כאמור, התקנות 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' (פורסם בנבו, 2.8.16). כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של תוספת קומה וקומת גג חלקית בשטח של 223.1 מר"א.

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

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

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

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

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

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות 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 67/352 חלקים ברכוש המשותף (ואולם מחלקה היחסי זה של הדירה ברכוש המשותף יש לגזור את חלקם היחסי של התובעים בבעלות בדירה שהינו 87.5% ולהביא רק אותו בתחשיב, כפי שמוצג בחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית) ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 לחלקם 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 התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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 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 התובעים 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 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת 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 (פורסם בנבו, 30.6.13).

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

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

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

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, 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 התובעת ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

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.

ראשית, 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 בעניינו, 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 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.

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 התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות.

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

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

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 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.

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

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

סוף דבר

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם 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.
עו"ד יונתן הראל : התביעה ברח' הוברמן 18סעיף 4 נימוק נוסף לדחיית התביעה זהו נימוק סף בגלל פגמים ביפויי הכח שהוגשו לנו גם אחרי שבקשנו השלמות.
דורון ספיר : נאמץ את חוו"ד המשפטיים והשמאים ונדחה את התביעות 1-4.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן

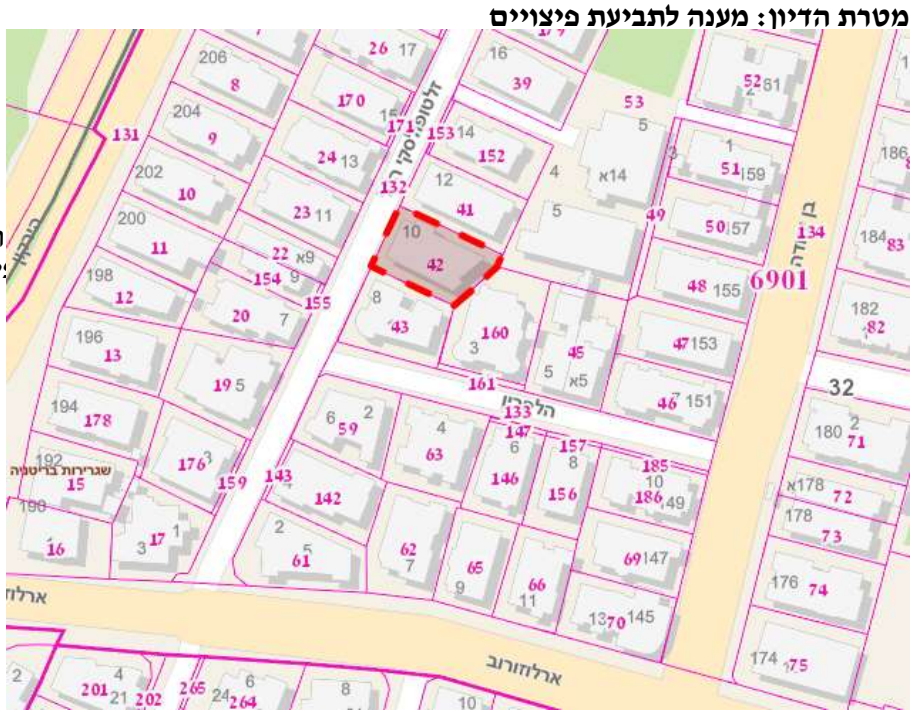
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
רחוב זלטופולסקי מס' 10 – תיק 2021-00566 - תת חלקה 7

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

פרק ט' לחוק התכנון

המשנה לתכנון ולבניה
יצויים על ידי הוועדה



פירוט סכום הפיצויים:
460,000 ש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום)</u>:

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 22 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."

<u>תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>
כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 58/392 חלקים ברכוש המשותף

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

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

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

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 58/392 חלקים ביחס לדירה התובעת.

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

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים הינו 183,210 ₪.

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

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

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 194 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 174 מ"ר.
- תוספת קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 163 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 143 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 31 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 8 מ"ר.

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

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 763,231 ₪.

<u>סיכום</u>

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעות. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

התובעים הינם הבעלים הרשומים בדירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 42 בגוש 6901, ברחוב זלטופולסקי 10 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

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

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 460,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

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

כאמור, התקנות 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' (פורסם בנבו, 2.8.16.

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה

המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

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

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

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

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

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

הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

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

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות 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 58/392 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות, כי "מבחינה

קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

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

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

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

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

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

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג

לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

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

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות 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 בתא (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם 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', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם 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 התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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, בהתבסס 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

התובעים 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 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת 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 (פורסם בנבו, 30.6.13).

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

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

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

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה

התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

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

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

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.

ראשית, 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.

שנית, 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.

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 התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות.

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בחוות דעת

שמאי הוועדה המקומית) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 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.

לבסוף, גם בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות בחוות דעת התובעים, שכן בניגוד לנטען על ידי התובעים, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת קומה בשטח סחיר של 174 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 143 מ"ר ו-31 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית).

יצוין כי בחלקה הנדונה ניתנה שומה מכרעת על ידי השמאית המכריעה רינת וויס רביב ביחס להשבחה מכוחה של תכנית רובע 3

בחלקת משנה 5 בבניין הנדון בו מצוי הנכס ואף השמאית המכריעה קבעה מקדם שווי 1.2 לתוספת קומת הגג החלקית במצב החדש וכן תוספת זכויות מכוחה של תכנית רובע 3 התואמת לתוספת הזכויות שקבעו שמאי הוועדה המקומית בחוות דעתם, כמוזכר לעיל.

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

נוסף על השגגות שפורטו לעיל בחוות דעת התובעים, גם בקביעת עלויות ההתאמה נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלה שגיאה בחוות דעת התובעים. בתחשיב חוות דעת שמאי התובעים נקבע מקדם עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור 0.8 המשקף עלות התאמה בהתאם לשומת התובעים של כ-1,508,000 ₪, זאת בניגוד למקדם ההתאמה שנקבע בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית העומד על 0.9 ומשקף עלות התאמה בהתאם לחוות דעתם של שמאי הוועדה בסך של כ- 903,250 ₪. לעמדת הוועדה המקומית קביעת מקדם התאמה של 0.8 כקבוע בחוות דעת התובעים מביאה לקביעת עלויות התאמה ביתר וללא כל הצדקה.

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.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם 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.
עו"ד יונתן הראל: התביעה ברח' הוברמן 18סעיף 4 נימוק נוסף לדחיית התביעה זהו נימוק סף בגלל פגמים ביפויי הכח שהוגשו לנו גם אחרי שבקשנו השלמות.
דורון ספיר: נאמץ את חוו"ד המשפטיים והשמאים ונדחה את התביעות 1-4.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
רחוב זלטופולסקי מס' 10 – תיק 2021-00876

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

לחוק התכנון והבנייה

תכנון ולבניה בתכנית
ידי הוועדה המקומית

פירוט סכום הפיצויים:
400,000 ש"ח
<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום)</u>:

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 22 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."

<u>תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:</u>
כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 42/392 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש

המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה**.

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

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

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 42/392 חלקים ביחס לדירה התובעת.

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

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים הינו 132,670 ₪.

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

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

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 194 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 174 מ"ר.
- תוספת קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 163 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 143 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 31 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 8 מ"ר.

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

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 552,685 ₪.

<u>סיכום</u>

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעות. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

התובעים הינם הבעלים הרשומים בדירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 42 בגוש 6901, ברחוב זלטופולסקי 10 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

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

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

מכוחה על גג המבנה.

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 400,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו

של ענין ומביאה לבטלותה

כאמור, התקנות 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' (פורסם בנבו, 2.8.16).

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

זכות הקניין.

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

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

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

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

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

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

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות 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 42/392 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף

9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבעניינו, 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 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 בתא (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם 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', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם 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 התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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, בהתבסס 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 התובעים 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 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת 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 (פורסם בנבו, 30.6.13).

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

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר

לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

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

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בעניינו, 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 התובעת ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

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.

ראשית, 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.

שנית, 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.

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 התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות.

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

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

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

2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 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.

לבסוף, גם בחישובי השטחים במצב החדש, נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלו שגגות בחוות דעת התובעים, שכן בניגוד לנטען על ידי התובעים, יש לקחת בחשבון בבחינת שווי הנכס במצב החדש תוספת קומה בשטח סחיר של 174 מ"ר (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית) וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 143 מ"ר ו-31 מ"ר מרפסת גג (לאחר ניכוי ח"מ ומעלית).

יצוין כי בחלקה הנדונה ניתנה שומה מכרעת על ידי השמאית המכריעה רינת וויס רביב ביחס להשבחה מכוחה של תכנית רובע 3 בחלקת משנה 5 בבניין הנדון בו מצוי הנכס ואף השמאית המכריעה קבעה מקדם שווי 1.2 לתוספת קומת הגג החלקית במצב החדש וכן תוספת זכויות מכוחה של תכנית רובע 3 התואמת לתוספת הזכויות שקבעו שמאי הוועדה המקומית בחוות דעתם, כמוזכר לעיל.

זאת ועוד, שמאי התובעים אף לא הביא בחשבון שטח המתאפשר

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

נוסף על השגגות שפורטו לעיל בחוות דעת התובעים, גם בקביעת עלויות ההתאמה נמצא על ידי שמאי הוועדה המקומית כי נפלה שגיאה בחוות דעת התובעים. בתחשיב חוות דעת שמאי התובעים נקבע מקדם עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור 0.8 המשקף עלות התאמה בהתאם לשומת התובעים של כ-1,508,000 ₪, זאת בניגוד למקדם ההתאמה שנקבע בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית העומד על 0.9 ומשקף עלות התאמה בהתאם לחוות דעתם של שמאי הוועדה בסך של כ- 903,250 ₪. לעמדת הוועדה המקומית קביעת מקדם התאמה של 0.8 כקבוע בחוות דעת התובעים מביאה לקביעת עלויות התאמה ביתר וללא כל הצדקה.

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 ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם 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.
עו"ד יונתן הראל: התביעה ברח' הוברמן 18סעיף 4 נימוק נוסף לדחיית התביעה זהו נימוק סף בגלל פגמים ביפויי הכח שהוגשו לנו גם אחרי שבקשנו השלמות.
דורון ספיר: נאמץ את חוו"ד המשפטיים והשמאים ונדחה את התביעות 1-4.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר,

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי 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: מעוה לתביעת פיצויים

עת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה

רך הפקעה.

מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה
ת המשנה.

פירוט סכום הפיצויים:
1,250,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 110/983 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל**

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

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

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

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 110/983 חלקים ביחס לדירה התובעת. יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים הינו 153,838 ₪.

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

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

- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. שטח קונטור קומה טיפוסית הינו כ- 305 מ"ר. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 198 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 178 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 107 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 14 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם אקו' 0.8.

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

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים הינו 420,435 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל , 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 חיים, ורדה ומאור שיין (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

על פי נסח הרישום מפנקס רישום הזכויות התובעים הינם הבעלים הרשומים של מלוא הזכויות בנכס המהווה דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 38 בגוש 7085, ברח' הוברמן 18/ טוסקניני 2 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת וקומת מרתף (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 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 בבנייה רוויה ווותיקה עם בניינים בני 3-4 קומות מעל קומות עמודים, לצד בנייה חדשה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל (בין היתר) כבישים סלולים, מדרכות, תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי 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 1,250,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

טענת סף

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א- 1971 (להלן: "התקנות") קובעות

דלהלן:

הגשת תביעה לפיצויים	2.	תובע יגיש תביעה לפיצויים בטופס שבתוספת למשרדי הועדה שבתחום מרחב התכנון שלה נערכה התכנית.
המצאת מסמכים	3.	תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

על תובע המגיש תביעה לפיצויים חלה חובה לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס תביעתו.

במקרה הנדון, טופס זה הוגש בשמם של התובעים על ידי בא כוחם, עוה"ד מנחם קורן. על פי טופס התביעה, מבקשים התובעים פיצויים בשל פגיעה במקרקעין בגוש 7078, חלקה 18, תת-חלקה 10. אולם, פרטי הגוש והחלקה אשר צוינו בטופס התביעה שייכים למקרקעין אחרים המצויים ברח' ביירון 7 בתל-אביב, ולא לנכס ברח' הוברמן 18 כמצוין על גבי אותו הטופס וכפי הרשום בנסח רישום מפנקס המקרקעין:

אני הח"מ: שיין חיים ורדה ומאור
מס ת.ז 054052576 + 58121203 + 300018553
כתובת המקרקעין: הוברמן 18 תל אביב
המען: אצל עו"ד מנחם קורן מבוא גרופית 4 ת לאביב 077-5545840 meni@menikoren.co.il
מבקש לשלם לי פיצויים בשל פגיעה במקרקעין בגוש 7078 בחלקה 18 תת חלקה 10 , שנפגעו על ידי התכנית האמורה שלא בדרך הפקעה.

יתר על כן, יצוין כי לטופס התביעה צורפו ייפוי כוח המסמיכים את עוה"ד מנחם קורן לפעול בשם התובעים בהליך הנדון – ה"ה ורדה שיין, חיים שיין ומאור שיין. אולם, גם בייפוי הכוח אשר נחתם ע"י מר מאור שיין, פרטי הגוש והחלקה שצוינו שייכים למקרקעין אחרים המצויים ברח' ביירון 7, ולא לנכס מושא התביעה דנן.

ביום 27.6.2022 פנה הח"מ לעוה"ד קורן במכתב בו ביקש הודעת הבהרה לעניין פרטי הנכס אשר לגביו הוגשה התביעה, שכן כאמור, קיימת אי-התאמה בפרטי זיהוי המקרקעין במסמכים השונים אשר נמסרו לידי הח"מ. זאת, בדגש כי בלא שיומצאו מלוא המסמכים הדרושים התביעה עשויה להידחות על הסף.

בהמשך לפנייתו של הח"מ, הועברו מטעם עוה"ד קורן ייפויי כוח מטעם התובעים, כאשר בייפוי הכוח מטעם מר מאור שיין צוינה כתובת הנכס בלבד – רח' הוברמן 18 – אך הושמטו פרטי הגוש/חלקה שהופיעו בייפוי הכוח הראשון וכאמור, שייכים למקרקעין אחרים המצויים ברח' ביירון 7. כמו כן, לא נמסרה כל הבהרה לעניין פרטי הגוש/חלקה כפי שאלה נרשמו בטופס התביעה, ושייכים גם הם למקרקעין המצויים ברח' ביירון 7.

לפיכך, לדעתנו – נוכח הפגמים בייפוי הכוח ובטופס התביעה והפערים בזיהוי המקרקעין בשני מסמכים אלה לבין נסח רישום הזכויות, קיים טעם לדחיית התביעה על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן חוות דעתנו לגופה של התביעה.

טענות לגופו של עניין

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

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

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת

שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי 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 170.184 מר"א.

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

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

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 110/983 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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 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 בתא (הרצ') 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו

נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש 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.

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.

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

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת 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 (פורסם בנבו, 30.6.13).

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

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

תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

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

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

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

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

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

שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

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

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

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

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית

הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת 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.

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 לענין ולהדבק הדברים.

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

<u>חוו"ד מה"ע:</u>

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם 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.
עו"ד יונתן הראל: התביעה ברח' הוברמן 18סעיף 4 נימוק נוסף לדחיית התביעה זהו נימוק סף בגלל פגמים ביפויי הכח שהוגשו לנו גם אחרי שבקשנו השלמות.
דורון ספיר: נאמץ את חוו"ד המשפטיים והשמאים ונדחה את התביעות 1-4.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר,

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023 23-0009ב' - - 5	- רחוב ארלוזורוב מס' 36 - תיק 2019-13784 - תתי חלקות: 2,4,5,9,13,14,16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ,תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פירוט סכום הפיצויים:
תא/5000 – 2,894,500 ₪.
תת"ל 70 א' – 3,179,300 ₪.
תא/3616א' – 3,003,700 ₪.

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

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל 70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 56 מ"ר מהחלקה .
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

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

- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.

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

- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

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

- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

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

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

- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעים.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת

המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/ 5000.

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

<u>תת"ל 70א'</u>

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

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

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

- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 23/א/4 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א'/4 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

- תמ"א 23/א'/4 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23/א'/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 23/א'/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים הממשמש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.

- כעולה מחוות דעת שמאי התובעים היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר .

- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעים סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות

מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

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

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

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

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

- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים הממומש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

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

<u>תכנית 3616א'</u>

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

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

- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי

הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו.
לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ
התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת .
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65%
משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ - 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשיעור של 65%.

- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות .
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א'.
- כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
- לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- תביעת הפיצויים ביחס לחלקת משנה 13 במקרקעין הוגשה על ידי פלורנטין דניאל ופלורנטין יצחק (כעולה מטופס התביעה ומייפויי הכוח שצורפו).
- מעיון בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, עולה כי בעלי הזכויות במועד אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', הינם פלורנטין מרגו (1/2 חלקים), פלורנטין דניאל (1/4 חלקים) ופלורנטין יצחק (1/4 חלקים), כדלקמן:

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
75.95	שלישית					38/555
בעלויות						
מכר ללא תמורה	פלורנטין מרגו	ת.ז	749898	1 / 2		17438/1975/1
ירושה	פלורנטין דניאל	ת.ז	004247888	1 / 4		12857/2015/1
ירושה	פלורנטין יצחק	ת.ז	055398275	1 / 4		12857/2015/1

- לאמור, **התביעה ביחס לחלקת משנה 13 במקרקעין הוגשה למעשה על ידי בעלי מחצית מהזכויות בחלקת משנה זו בלבד**.
- נבהיר, כי **התובעים בחלקת משנה 13 לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה 13 בשלמותה**.
- לאמור, **התובעים לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לדירת המגורים בחלקת משנה 13 במקרקעין בשלמות, אלא בגין מחציתה בלבד**.
- אשר על כן, **יש לדחות על הסף את התביעה ביחס למחצית הזכויות בחלקת משנה 13 במקרקעין**.
- מבלי לגרוע מהאמור, תביעת הפיצויים ביחס לחלקת משנה 9 הוגשה על ידי הגברת מרגריטה לוי. כן צוין בטופס התביעה כי התביעה גם מוגשת בשם יעקב לוי ז"ל.
- כעולה מנסח הרישום, זכויות הבעלות בחלקת משנה 9 רשומות כדלקמן:

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
75.95	שניה					38/555
בעלויות						
מכר	לוי מרגריטה	ת.ז	2/608998	1 / 2	2328/1963	
מכר	לוי יעקב	ת.ז	401363	1 / 2	2328/1963	

- נבהיר, כי התובעת מרגריטה לוי לא צירפה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת התביעה ביחס לחלקת משנה 9 בשלמותה.
- אשר על כן, **יש לדחות על הסף את מחצית התביעה ביחס לחלקת משנה 9 במקרקעין**.

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

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

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

האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איננה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **תמ"א 23/א/4** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **תמ"א 23/4/א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.**
- **משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 23/א/4, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.**
- **שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.**
- **תכנית 4658** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. **מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.**
- **בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.**
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי** (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "**עניין קהתי**"), שם נקבע כי **במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.**
- **לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאיינת כליל.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה

לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.

- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, **בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי**.
- משכך, **גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

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

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

מענה לגופן של טענות

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה בדירות התובעות בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'**.

תכנית כוללנית תא/5000

- **יש לדחות <u>על הסף</u> את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.**
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- **בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.**
- לאמור, **תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.**
- משכך, **ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.**
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.**
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- **משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.**
- **בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.**
- **ברי, כי משתכנית תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.**
- **בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.**
- מ**שאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של הדירות התובעות במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.**
- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעות במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישמם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.

- מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר ותכונות הדירות התובעות במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן**.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין</u>**.

<u>תת"ל 70א'</u>

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן**.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של הדירות התובעות בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
  - צמצום זכויות בניה בשל סימון 56 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
  - שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ו כקו תת קרקעי.
  - אובדן 3.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

<u>צמצום זכויות הבניה</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות**

לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.

- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון ב**עניין קהתי, הנ"ל**, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם ל**עניין קהתי, הנ"ל**, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, **תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', <u>קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים</u> לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן**.
- **בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם**.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן :

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת **קהתי, הנ"ל** כאמור.
- **אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של הדירות התובעות כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'**.

<u>שינוי מפלס קו המתע"ן</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו

המתע"ן כקו תת קרקעי.

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

<u>אובדן מקומות חניה</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 3.5 מקומות חניה.

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבעניינו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- **לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכן של הדירות התובעות בגין אובדן מקומות חניה.**
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעים במקרקעין</u>.**

<u>תא/3616א'</u>

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**.
- בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).**
- **נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.**
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, **ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.**
- **מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.**
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, <u>אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין</u>.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי **בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.**

- **<u>הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת</u>**.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעות.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה**.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" **<u>ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש)</u>**.
- **לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירות התובעות במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.**
- **לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.**
- **לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".**
- **על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.**
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, גם ביחס לחלקות המשנה הפונות לחזית אשר בעניינן תכנית תא/3616א' אינה מתירה הקמת מרפסות חדשות בחלופת מימוש בדרך של תוספת בניה על הקיים, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות התובעות עקב אישורה של תכנית 3616א' אלא השבחה. משכך, כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין</u>**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירות התובעות במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם 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 ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: מדובר בשמונה חלקות משנה שונות עם תובעים שונים כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. הראשונה הינה בגין אישור תכנית תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך. השנייה בגין אישור תת"ל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה מהחלקה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. השלישית בגין אישור תכנית רובע שלוש 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה ביחס לתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו. לעניין תכנית תת"ל70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח התוכניות המאושרות ואף מעבר לכך. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות על ירידה בזיהום האוויר והרעש ולעליה בנגישות התחבורתית. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות המשולבות שהוגשו בחלקות משנה 2,4,5,7,9,13,14,16
דורון ספיר: לסעיפים 5,6 ארלוזורוב 36 בכל תתי החלקות וההמלצות כמפורטות בדרפט וממליצים לקבל את חוו"ד היועמ"ש ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ,תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

<u>רקע קודם:</u>

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

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א'/תא 5000/תא 3616א.

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

מים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי

ס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג

120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 353,000 ₪.

תת"ל 70 א' – 387,700 ₪.

תא/3616א' – 342,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים):

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.

תת"ל 70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 56 מ"ר מהחלקה .

ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.

תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

<u>כתב השיפוי:</u>

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.

מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

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

- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.

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

- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קניינית קונקרטיות וודאיות.

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

- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

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

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

- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעים.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017 . מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות

במסגרת תכנית תא/ 5000 .

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

<u>תת"ל 70א'</u>

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

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

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

- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 23/א/4 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א'/4 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

- תמ"א 23/א'/4 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23/א'/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 23/א'/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.

- כעולה מחוות דעת שמאי התובעים היקף השטחים הבנויים בהיתר הינו בסך של 1,530 מ"ר. שמאי התובעים טען כי לפני ההפקעה הזכויות מכוח תוכנית מ' - 1,372 מ"ר ולאחר ההפקעה הזכויות צומצמו בכ-94 מ"ר לכדי 1,278 מ"ר .

- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים

כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעים סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

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

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

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

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

- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים הממשמש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

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

<u>תכנית 3616א'</u>

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

- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות

בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים כאמור בסעיף 1.1.13 לשומה זו.
לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן :
קומה נוספת : התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת .
תוספת קומת גג : בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ - 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשיעור של 65%.

- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.

- יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות .

- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616 א מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

- זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א'.

- כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.

לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

<u>טענות סף</u>

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, 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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים**

הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- **<u>תמ"א 23/א/4</u>** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, **<u>תמ"א 23/4/א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.
- **כלומר, <u>במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'</u>**.
- **משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 23/א/4, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות**.
- **שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **<u>תכנית 4658</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. **מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים**.
- **בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם**.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי** (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "**עניין קהתי**"), שם נקבע כי **במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197**.

- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחרי אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש**.
- **לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאיינת כליל**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.**
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא**

לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- **נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיח כל פגיעה בדירה התובעת בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.**

תכנית כוללנית תא/5000

- **יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.**
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- **בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.**
- לאמור, **תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.**
- משכך, **ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.**
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.**
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- **משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.**
- **בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.**
- **ברי, כי משתכנית תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.**
- **בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.**
- **משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של הדירה התובעת במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.**

- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירה התובעת במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישמם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר ותכונות הדירה התובעת במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו**.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין</u>**.

<u>תת"ל 70א'</u>

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של הדירה התובעת בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
  - צמצום זכויות בניה בשל סימון 56 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
  - שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ו כקו תת קרקעי.
  - אובדן 3.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

<u>צמצום זכויות הבניה</u>

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחה של תכנית מ' ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים הממומש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.**
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון ב**עניין קהתי, הנ"ל**, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם ל**עניין קהתי, הנ"ל**, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחריה איינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינו התובעים את מצבם לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, **תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', <u>קרי כשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים</u> לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.**
- **בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.**
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

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

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

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

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת **קהתי, הנ"ל** כאמור.
- **אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכה של הדירה התובעת כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.**
- <u>שינוי מפלס קו המתע"ן</u>
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה ש**מפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע</u>**

כאמור בתכנון המפורט.

- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א/4.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.**
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירה התובעת בגין שינוי תוואי קו המתע"ן**.
- אובדן מקומות חניה
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 3.5 מקומות חניה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- **לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של הדירה התובעת בגין אובדן מקומות חניה**.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין**.

תא/3616א'

- לטענת התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**.
- בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והדירה התובעת בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה

הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה)**.
- **נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן**.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, **ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.**
- **מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה**.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, <u>אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין</u>.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי **בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38**.
- **<u>הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת</u>**.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובעניינו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירה התובעת.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה**.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" **<u>ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש)</u>**.
- **לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירה התובעת במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל**

הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.

- **לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.**
- **לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".**
- **על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.**
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של הדירה התובעת במקרקעין</u>.**

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה התובעת במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

<u>חוו"ד מה"ע</u>:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים

מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

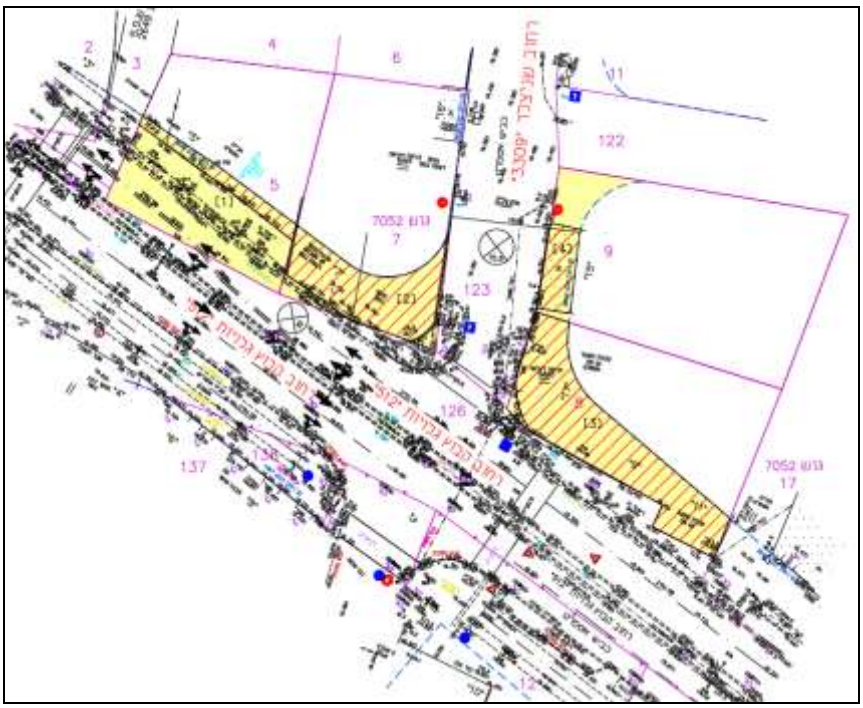
שי פטריאנו : מדובר בשמונה חלקות משנה שונות עם תובעים שונים כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. הראשונה הינה בגין אישור תכנית תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך. השנייה בגין אישור תת"ל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה מהחלקה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. השלישית בגין אישור תכנית רובע שלוש 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה ביחס לתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו. לעניין תכנית תת"ל70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח התוכניות המאושרות ואף מעבר לכך. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות על ירידה בזיהום האוויר והרעש ולעליה בנגישות התחבורתית. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות המשולבות שהוגשו בחלקות משנה 2,4,5,7,9,13,14,16
דורון ספיר : לסעיפים 5,6 ארלוזורוב 36 בכל תתי החלקות וההמלצות כמפורטות בדרפט וממליצים לקבל את חוו"ד היועמ"ש ושמאי הועדה.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – הרחבת דרך כחלק מפרויקט מבואות יפו



כתובת:
דרך קבוץ גלויות 11-5

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7052	5	מדינת ישראל	494.00 (כולל שטח שהופקע בעבר)	224.00	דרך מאושרת	רוב השטח פנוי חלק מהשטח תפוס ע"י חניון
7052	7	פרטיים	513.00 (כולל שטח שהופקע בעבר)	146.00		סככת מוסך ורחבת טיפולים
7052	8	פרטיים	517.00	219.00		חלק ממבנה וסככה של בית מלאכה המיועד להריסה
7052	9	פרטיים	630.00	80.00		חלק מבנה מלאכה המיועד להריסה

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2649 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5955 מיום 24/05/2009 א' סיון תשס"ט

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 חלק מחלקות 5, 7, 8, 9 בגוש 7052 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 ולאחר פינוי שטח ההפקעה, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

אורלי אראל: זו בקשה להפקעה לצורך הרחבת דרך ושבילי אופניים ופיתוח המרחב הציבורי מתוקף תוכנית תקפה. חלקים מופקעים ממדינית ישראל ופרטיים. מגרש לצורך הרחבת דרך מדרכות, לשבילי אופניים והמרחב הציבורי.
מיטל להבי: את מי אנחנו מפנים?
אורלי אראל: סככות מוסך רכב, בית מלאכה שמיועד להריסה הכל בתחום הדרך.
מיטל להבי: ממתי התוכנית של דרך
אורלי אראל: 2009 עכשיו נכנסים לפתוח הרחובות של סלמה קיבוץ גלויות לצורך מדרכה ושבילי אופניים
מיטל להבי: זה איזור שאין בו מדרכה? קיבוץ גלויות הוא רחוב רחב שנוסעים בו מהר

אורלי אראל: מציגה בשקופית את האזור.
מיטל להבי: זה הקצה ליד יפו
חיים גורן: על חלק בקיבוץ גלויות יש שביל אופנים אולם בקטע האחרון לקראת יפו אין שביל אופניים כי המדרכות צרות מאוד ולכן חשוב לבצע את ההפקעה.
דורון ספיר: אנחנו מאשרים את ההפקעה.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 5, 7, 8, 9 בגוש 7052 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 ולאחר פינוי שטח ההפקעה, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: כל שטח העיר תל אביב יפו

כתובת: כל שטח העיר

גושים וחלקות בתכנית: על פי המסומן בתשריט

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

שטח התכנית: כל שטח העיר, כ-52,000 דונם. מתוכם שטחי התערבות כ-17,500 דונם.

מתכנן: מהנדס העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

בעלות: שונים.

רקע:
דיון בתהליך הכנת תכנית כוללת מתוקף סעיף 64(ב) עפ"י תיקון 139.
מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות המרקם הוותיק בעיר בצורה מבוקרת והגדלת יח"ד בהלימה לתכנית המתאר העירונית, תוך שמירה על איכות החיים והקצאת שטחי ומבני ציבור בעיר והתאמה לגידול האוכלוסייה הצפוי.
התכנית תכלול הוראות למרחב הציבורי ע"י קביעת חזיתות פעילות, זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות הנוגעות לאיכות המרחב הציבורי.

מטרת הדיון המלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

לאור החלת תיקון 139 בחוק וסיום תוקפה של תכנית תמ"א 38 בפברואר 2024 ,מקודמת תכנית כוללת לעיר תל אביב יפו שתהווה תכנית חדשה להתחדשות של המרקם הוותיק בעיר.
התכנית מיועדת לתת מענה יעיל להתחדשות תוך שימת דגש על איכות החיים העירונית עם הפנים לתושב, לצד הגידול באוכלוסייה וטיפול במרחב הציבורי, ושטחי ציבור הנדרשים.

התכנית תשתמש בהתחדשות המגרש הבודד על מנת לטפל במרחב הציבורי להרחבת המדרכות ושבילי האופניים, גינות קדמיות ורצועות נטיעה משמעותיות וזאת באמצעות שינוי קווי הבניין, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה, הקצאת שטחים למסחר ולשטחי ציבור כשמטרתה העיקרית של הכנת התכנית הכוללת הינה לקבוע באופן ברור ונגיש את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר בעת הוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית הכוללת הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של עיבוי וחיזוק.

במקביל לתכנון התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, מקדמת הועדה המקומית עדכון לתכנית המתאר הכוללנית העירונית תא/5500, אשר בהתאם לעקרונותיה מתבצע התכנון העירוני.
כעקרון מוצע שלא לחרוג מהמעטפת המקסימלית שהוגדרה במסגרת התוכנית הכוללנית ושמירת השפה העירונית.

מצב השטח בפועל:
מרקמים ובניינים טעוני חיזוק (ע"פ ההגדרה בחוק) בהם ניתן היה לבקש היתר מכוח תמ"א 38 המסתיימת.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לעבודת הועדה המקומית. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית.
במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני לתכנון ולפיתוח העיר.
במישור המנהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני.
בימים אלה עובדים על עדכון תכנית המתאר (תא/5500).

מצב תכנוני קיים:
תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38, על בסיס התבע"ות החלות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

1. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
2. התחדשות המרקם הוותיק בעיר
3. הגדלת מלאי המגורים
4. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי
5. קביעת חזית מסחרית פעילה וצמתי רחובות פעילים
6. קביעת שטחי ציבור מבונים

עיקרי התכנית:

1. קביעת תחולת התכנית וקביעת 2 סוגי אזורים:
   א. אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית חדשה כוללת תא/5555 (יפורט בהמשך המסמך).
   ב. אזורים בהם אושרה או תאושר תכנית מפורטת (תכניות קיימות או חדשות) בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית.
   - שמירה על תבנית הבנייה, מגרשי בנייה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבנייה בתחומם.
   - מרקם לשימור (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
   - מרחבי תכנון להכנת תכנית מפורטת גודל מינמלי 2 דונם (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
2. הבחנה בין הריסה ובנייה לעיבוי וחיזוק.
3. התייחסות לנושאים רוחביים:
   א. הקצאות לצרכי ציבור: הפרשה לקומה מבונה
   ב. חזית פעילה
   ג. דיור מכליל
   ד. תנועה חנייה
   ה. קרנות תחזוקה
   ו. בנייה ירוקה

נתוני השפעת התכנית:
התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה בכ 17,500 דונם בעיר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
בתת הועדה לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 15.5.2023 נקבע כי לאחר העלאת הנושא לדיון בועדה המקומית לתכנון ובנייה:

א. תצא הודעה לכלל תושבי העיר המפרטת את עקרונות ומתווה התכנית.
ב. תפתח תיבה לשליחת התייחסויות לתכנית לפרק זמן שיפורסם מראש.

ג. במידה ותוגשנה הסתייגויות מהציבור, הן תידונה במסגרת הכנת הועדה המקומית לדיון בהתנגדויות לאחר ההפקדת התכנית בועדה המחוזית.
ד. מידע נוסף ועדכני יפורסם לציבור בשכונות הרלוונטיות, לאחר דיון בוועדה מחוזית.

זמן ביצוע:
שוטף.

מבנה התכנית:

עבור אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית כוללת תא/5555 :
חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית, רחובות עם חזית פעילה, מגרשים מיוחדים ואזורי התערבות שכונתיים:

א. **קטגוריית רחובות ראשיים עם חזית פעילה** מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
ב. **קטגוריית מגרשים מיוחדים** מגרשים שיחודם מצדיק איסור הריסה ובניה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 6 קומות ומעלה (כולל קומת עמודים), מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכנס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותים.
ג. **קטגוריית אזורי התערבות שכונתיים** בהתאם להגדרות מחלקות התכנון בכל אזור.

אזורי התערבות שכונתיים יבחנו, בהתאם לרוחב הרחוב, מספר הקומות ולהקשר העירוני, ויהוו בסיס לטבלה 5 בה ייקבעו מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות נדרשות, נפחי בנייה, זיקות הנאה ותכסית.

טבלה 5 מוצעת:

מסלול	אזור המערבות	חלקה	גודל מגרש מינימאלי (עד __ מ"ר)	נפחי בנייה על קרקעיים הכוללים: קווי בניין, תכסית, מספר קומות (כולל כל הקומות במבנה: כולל קומת הגג עפ"י ג'1 וכולל קומת קרקע)						תכסית בתת הקרקע	אחוזי בניה תת קרקעיים (מ"ר) עפ"י ע'1 על שינוייה	הנחיות עיצוביות
				קווי בניין				תכסית (2)	מספר קומות			
				קו בנין קדמי	קו בנין קדמי לקומה א ומעלה	קו בנין צידי	קו בנין אחורי					
הריסה ובניה	רחובות עם חדית פעילה	תחום בנין גבוה	750	7	4	4	5	55%	עד 11 בתחום בנין גבוה			
		תחום בנין רב קומות	1100 1400 1800	7	4	5	6	55% 45% 35%	עד 15			
הריסה ובניה	שכונתי א (ירוק)		500 (1)	4	3	3	4	65%	5			
	שכונתי ב (ירוק)		700	4	4	4	5	55%	9			
	שכונתי ג (צהוב)		750	4	4	4	5	55%	9			
	שכונתי ד "אפשרות לקולונדה (לאורך -כתום)		1000 2000 3000	7	4	4	5	45% 40% 40%	11			
עיבוי ותיחזוק	שכונתי א		---	4	3	3	4	---	5			
	שכונתי ב		---	4	4	4	5	---	9			
	שכונתי ג		---	4	4	4	5	---	9			
	שכונתי ד		---	4	4	4	5	---	9			
הריסה ובניה/ עיבוי ותיחזוק	מגרשים מיוחדים	טווח 7-9 קומות קיימות	---	4	4	4	5	---	11			

הוראות לנושאים שונים:

<u>הקצאת שטחי ציבור:</u>

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם דונם ומעלה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חוו"ד מה"ע או מי מטעמו להקצאת שטחי ציבור בתחום המגרש.
השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה שכונתיים, שירותים חברתיים, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, מרפאות ומעון למגורי אנשים עם מוגבלויות לשילובם בקהילה.

<u>תכנון בר קיימא ואנרגיה:</u>

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

1. **בניה ירוקה:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בניקוד שלא יפחת מ- 55 נקודות לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ללא תנאי סף.
2. **דירוג אנרגטי**: השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בדירוג אנרגטי שלא יפחת מ- C לפי ת"י 5282 לדירוג אנרגטי, וכן בת"י 1045 לבידוד טרמי.
3. **גגות**: השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 יתוכננו כך שיעמדו במדיניות תא/9144 לעניין חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (<u>כולל</u> שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו'). המפרטים הטכניים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים, ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

למסלול הריסה ובניה מחדש:

1. על המבנים שבתחום התכנית לעמוד במדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא התקפה לעת הגשת הבקשה.

תחזוקה:

א. הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ולקרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למדיניות עירונית ולתחזוקת מבנים מורכבים.
ב. דרישה להגשת תיק תפעול ותחזוקת הבניין כתנאי לתעודת גמר.

תנועה וחנייה: תקן החנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י המחלקה להתחדשות עירונית)

מומלץ לועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

בנוסף:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: בעקבות תיקון לחוק, נתוותה בפני הרשויות המקומיות דרך איך להמשיך התחדשות נקודתית ברחבי העיר. חלופת שקד דיברה על כמה חלופות ונתנה כמה כלים. הכלי הראשון שאנו בוחנים הוא תוכנית כוללת בניגוד לתוכנית כוללנית. הקו הכחול של התכנית הכוללת, כולל את כל העיר ובסמכות ועדה מחוזית. היום אנו לא מאשרים אלא ממליצים להעביר מסמכים למחוז. המהות היא לאפשר ודאות של התחדשות עירונית בעיר והמשכיותה באזורים מסוימים בעיר. התכנית לא תחול ברוב אזורים בעיר ,כי נרצה בהם תוכניות נקודתיות. חלופת שקד נהגתה בגלל הביקורת העזה ברשויות לעניין חוסר התכנון בהתחדשות נקודתית באזורים מסוימים, ללא השבחה וללא הקצאות ציבוריות. אנחנו מאפשרים אפשרות ללקיחת שטחי ציבור. הכוונה להמשיך את מדיניות הועדה לתמ"א 38. עושים כאן אדפטציה לכל התהליך של חלופת שקד. בחלופה הזו אנחנו מבקשים לעשות את ההוראות פשוטות. התאריך היה אוקטובר 23 וההחלטה המועצה הארצית האריכה את התמ"א ברשויות מסויימות עד 29 פברואר 2024. המשמעות היא שאפשר להגיש בקשות רישוי לפי תמ"א 38 עד לתאריך זה. רשות מקומית יכולה להחליט (עוד לא הוחלט) שהיא איננה רוצה להמשיך את התמ"א 38 אחרי פברואר 2024 והתמ"א לא תחול בשטחה, היא יכולה להחליט שהיא בוחרת בתוכנית הכוללת להתחדשות עירונית כפי שאנו ממליצים כעת, וכשתתקבל החלטה להעביר מסמכים למחוז התוקף הטכני של תמ"א 38 יוארך עד סוף 2026. התוקף לא יכול להיות מוארך אם לא הועברו מסמכי התכנית הכוללת למחוזית.
אושרת שפי: ככל שתוגש תוכנית למחוזית יש אפשרות להאריך עד 2026 אבל הוועדה המקומית יכולה לקבל החלטה שהיא לא מעוניינת להאריך את התוקף, אין חובה.
מיטל להבי: אבקש שהסוגיה תבדק יותר לעומק. לא ייתכן להעביר תוכנית כוללת שאין אפשרות להתנגד
אודי כרמלי: הקבלנים למודי סבל בכל תיקון חדש. אנו ממשיכים בדרך של השנים האחרונות, אין כאן תפיסה חדשה, הניסוח צריך להיות כזה שאפשר יהיה להוציא היתרי בניה בצורה קלה שקופה ומהירה.
מיטל להבי: לא ברור לי איך אפשר לאשר פורמט ולא תוכנית.
מיטל מזרחי: מציגה את העקרונות להתחדשות עירונית.
מאיה נורי: התוכנית כללית ולמי שיש את הסמכות להחליט זה לגורמים המקצועיים ונלקחת מאיתנו הסמכות להחליט וזה מגיע רק לוועדה המחוזית?
אודי כרמלי: לא נכון. התוכנית תאפשר הוצאת היתרים שהם בסמכות הוועדה המקומית
מיטל להבי: תמיד הגשתם תוכניות מצב נכנס ויוצא. לא ברור מה המצב הנכנס והיוצא כיום?
אודי כרמלי: מאוד פשוט, המצב הנכנס מדיניות הועדה תמ"א 38 המצב היוצא מדינות הועדה התואמת תמ"א 38 ובהתאם לתיקון 139 . דוגמא בנינים שנכנסו 12 קומות ויכלו לטפס ל15 קומות ואושר זה אותו דבר.

מיטל להבי: אנו מאשרים תכנית ולא דוגמאות, לא ברור מסלול הריסה ובניה ,אני מוחה לדון בפורמט ולא תוכנית. לא ברור איפה זה אזור שכונתי מסלול הריסה ובניה לא ברור מה השינוי.
דורון ספיר: היה כתוב בטבלה .
מיטל להבי: מה קורה עם מגרשים קטנים פחות מ 500מ' בנושא הזכויות וההשבחה. אין לנו נתונים וסמכות לשלב ההיתר ולא ברור מה מאשרים. לעניין תוכנית 5500 ביקשתי לקבל תקנון ותשריטים, מאחר ואין טיוטה ל5500 לא קיבלתי. הציבור משותף אבל זהו לא שיתוף ציבור.
רועי אלקבץ: המחלקה להתדשות עירונית הגיעה בתוך 10 חודשים עם התוצר החשוב הזה. הבעיה עם התחדשות היא בנושא הודאות. תמ"א 38 מסתיימת וצריך להגיע עם סוג של מענה לציבור. המצרך הכי חשוב הוא ודאות ומשך האישורים אלו 2 הדברים חשובים לציבור ואופציה שנתנת כאן היא מבורכת. נוהל שיתוף ציבור לא טוב ולא אפקטיבי יש לשנות אותו. הייתי נוכח בשיתופי ציבור וצריך לשנות את האיכותיות. צריך לעשות מעקב אחרי השיתוף ציבור. מבחינתי לאשר את ההצעה הזו אולם לשנות את נושא שיתוף הציבור.
חיים גורן: לגבי הקצאות לצורכי ציבור האם יש לנו מודל יותר ברור איך הוא מתבצע? איך לא מייצרים חוסר היתכנות כלכלית ובסוף לא יתקיימו פרויקטים. יש כאן 2 מסלולים עיבוי והריסה ובניה, האם יש לנו העדפה למסלול מסויים? מבחינת שיתוף ציבור צריך לראות איך אנחנו מתנהלים עם זה הלאה.
מאיה נורי: אבקש הבהרה מה ההבדל בין הסמכות של המקומית למחוזית בעניין הזה?
מיטל להבי: אני מבקשת לראות דוגמא של רמת אביב.
מלי פולישוק: יש לברך על הרצון לודאות יתר וקיצור הליכים. האם זה מדלג על תוכנית העיצוב איך יש עמדה לועדה על כך. בתמא 38 יש חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה כאן זה לא מופיע? לא ברור מדוע כאן מחולק בין ירוק לכחול ? למה לא רוב העיר היא לא בכוללת? לא ברור הביטוי התערבות שכונתית. לפי איזה קריטריונים קובעים את ההבדלים בשכונות? טבלה 5 היא התוכנית הכוללת?
תמיר קהילה: היא כן
מלי פולישוק: לפי מה? איזה מאפיינים אתם קובעים איזה שכונה תהיה ואיזה לא. למה יש הבדלים בין הרשויות למה לת"א קצבו את הזמן והאם לטובת תל אביב או לא?
מיטל להבי: מקריאה מתוך הדרפט, מטרת התוכנית הכוללת נגישות והבהרה, מה שלא רואים פה.
אורלי אראל: תמא 38 עיריית ת"א אמרה ראשונה, שנותנת חוסר ודאות לכל הציבור כי הכל הוא לשיקול דעת בזמן היתרי בניה ולא תואם את תפיסת העולם של הועדה המקומית וזו זכות מותנת ולא זכות מוקנית. לכן אישרתם את תוכנית רובע 3,4 ויש עומס עצום על ההיתרים כי יש וודאות מוחלטת גם לבעלי הדירות וגם ליזמים. עכשיו יש חלופה תיקון 136 לחוק התכנון והבניה, זו החקיקה הראשית בכנסת קבעה. לקחנו את תיקון 139 זה לא בסמכותנו וקבעו שנגיש תוכנית כוללת לוועדה המחוזית ורק אם הועדה מגישה ניתן להאריך את תמא 38. יש להבין את לוחות הזמנים.
דורון ספיר: נכון שיש לוחות זמנים צפופים, אני מציע שתהיה אצלי ישיבה לפני העברת המסמכים למחוז, ישיבה לא פורמלית בגלל שאנחנו לפני בחירות ששם נקבל את הנתונים המדויקים לפני העברה למחוז.
אורלי אראל: הצוות ישב כדי לארגן את המסה האדירה הזו לתוכנית. הועדה המקומית אמרה את דברה בהקשר לתמ"א 38. לקחנו את מסמך המדיניות והפכנו אותו למסמכי תוכנית לתב"ע. יחד עם זאת יש אזורים בעיר שאי אפשר להתייחס אליהם כמקשה אחת. התוכנית הכוללת, הם האזורים הכחולים באזורים האלה יש שתי נקודות מוצא או תוכניות בתוקפאו תוכניות בהפקדה שבהם יש תוכנית חדשה בתוקף שזה מה שתקף. יש אזורים נוספים שבהם הרגישות רבה ונדרש לעשות תוכנית שכונתית אזורית ולרדת לעומק לכל הרזולוציות שקשה להיכנס בתוכנית כוללת. רוב העיר הוא כחול ונכנס לתחום התוכנית אבל התוכנית לא נותנת לגביהם הערות. בתמ"א 38 קבעתם שבמסלול היתר בניה אפשר עד 50 יח"ד ויותר מזה נדרש לעשות תב"ע, לכן עשנו בדיקה במגרשים מעל דונם שיש מהם הרבה בת"א, זה כלכלי גם ההקצאה ותוספת יח"ד. תוספת שטחי ציבור נדרשים ולכן קבענו את החלוקה הזו. מגרשים גדולים יצטרכו לתת מענה לשטחי ציבור וגם לפי אזורים וחלוקה. לא ברור באיזה שלב בהיתר יהיה כתוב כמה שטח. החוסר ידע הוא טוטלי.
חיים גורן: ברור שכל מקרה לגופו ,אולם האם צריך לקבוע כלל מנחה מחייב מעל דונם או דונם 200 יהיו שטחי ציבור או לא?
אורלי אראל: חייבים לקבוע, אחרת בהיתר בניה לא יידעו.
הלל הלמן: צריך לדעת את המינימום. במגרשים הללו הרף המקסימלי ידוע בעת הגשת תיקי מידע , רמת הוודאות היא גבוהה לאין שיעור.
אורלי אראל: היזם יודע שאותם 50 יח"ד שהוא הוסיף ומוכר נדרש לו שטחי ציבור, לא ניתן לומר שאנו מתעלמים מצרכי הציבור הקיימים והחדשים.
חיים גורן: מה הגמישות שלנו לגבי החלטה?
אורלי אראל: זה ההבדל בין תבע למסמך מדיניות.
חיים גורן: אם מדובר ברף מקסימלי, בהינתן תחשיב כלכלי כזה ואחר יש גמישות. יש 25 אחוז השבחה
אורלי אראל: החוק דורש הקצאה לשטחי ציבור ו-25 אחוז השבחה.

הלל הלמן: יש את התבעות מצדאחד ומצד שני את המגרשים הקטנים המרקמים.אנו מדברים על נתח שאינו גדול לא תבע אבל מעל דונם, דונם וחצי שבהם הכוונה להגיד היום אפשר לעשות בהליך של היתר שהוא הליך מהיר וודאי בהשוואה למצב הקודם, הרבה יותר טוב.
תמיר קהילה: לעניין הסמכות, החוק קבע בתיקון 139, מה אפשר לעשות אחרי שפגה תמ"א 38. הוא גם קבע שלא ניתן לעשות שימוש בתיקון 139 אם תהיה תוכנית כוללת וגם מי שיכול לאשר תכנית כוללת זו הוועדה המחוזית, זה החוק קבע. אם לא תוגש תוכנית עד פברואר 2024 המשמעות היא שכל מגרש שמגיע לו 500 אחוזי בניה ייצטרך להגיע לוועדה, האם אנו רוצים לראות קטסטרופה תכנונית כזו? בשביל שהתוכנית הכוללת תהיה מותאמת לת"א צריך עבודה שחלק נכבד ממנה זה הפורמט שמוגש לכם פה היום, לאחר מכן יהיה שיתוף ציבור נרחב. המתווה שאושר בתת וועדה לשיתוף ציבור יעשה בחודשים הקרובים כמו כן תדון הוועדה להתנגדויות במה שהציבור, חברי הוועדה והצוותים המקצועיים העלו והנ"ל יידון בוועדה המקומית.
דורון ספיר: בנוסף גם הוועדה המקומית תהיה רשאית ותוכל להגיש התנגדות לוועדה המחוזית.
תמיר קהילה: לעניין תוכנית עיצוב במגרשים שנדרש בהם שטחי ציבור יהיה צורך כתנאי לבקשת היתר להגיע למה"ע או לאדריכל העיר לתאם את נושא השטחים הציבוריים, בשאר המגרשים אין צורך בתוכנית עיצוב, היא תוכנית בניינית והיא אמורה כמו שעד עכשיו אישרנו תמ"א 38 להמשיך לאשר דברים בסדר גודל של התמ"א 38 בבניינים השונים בשכונות הרלוונטיות.
מלי פולישוק: זו תוכנית, לא תמ"א 38
אורלי אראל: יש תוכנית שנותנת זכויות בניה או לתוספת או להריסה ובניה מחדש המינוס שלה שאין לה שטחי ציבור ואין לה תוכנית עיצוב אלא צריך לעמוד בהנחיות המרחביות שאושרו בוועדה המקומית.
מלי פולישוק: אין את כל השלבים של תוכניות?
אורלי אראל: יהיה לכם מה להגיד במסגרת תוכניות הבניה. יש נפח מס' קומות קווי בנין.
תמיר קהילה: מבחינת עיבוי והריסה ובניה התוכנית הזו מעודדת ומכוונת את כל הפירוט להריסה ובניה. מקומות שיהיה עיבוי אלו מקומות שלא מתאפשר לעשות הריסה ובניה, לכן הם ילכו לפורמט עיבוי וחיזוק. עוזבים את ההרגל מתמ"א 38 לדבר על תמריצים, פה אנחנו מסתכלים תכנונית.
חיים גורן: הוודאות יותר טובה למתכננים וליזמים אך אני חושש שזה לא יגיע לשלב הזה.
אורלי אראל: הנתונים של היתרי הבניה מדברים אחרת.
תמיר קהילה: דובר על זה שאין היטל השבחה בתמ"א 38, אבקש לתקן מעל שתיים וחצי קומות שניתנות בתמ"א יש היטל השבחה. כמו כן תוכנית 139 זה תיקון 139 לחוק, אלו הדברים שדורשים תיקון מהמצגת. אזורים שנמצאים בעבודה אז מה שמאשרים אנחנו רוצים לצאת לעבודה עם פורמט מוסכם של איך תוכנית כזו נראית לכל פיקסל ופיקסל.
מיטל להבי: מה קורה עם מגרש פחות מ-500 מטר?
אורלי אראל: בניגוד לתמ"א 38, כאן על המטר הראשון יהיה היטל השבחה של 25 אחוז.
אילנית שגב: גם לפי התמ"א 38 עד שתיים וחצי קומות יש פטור, מעל שתיים וחצי קומות יש 25 אחוז השבחה
מלי פולישוק: המטרה של תמ"א 38 היא רעידות אדמה פה בתוכנית לא היה רשום.
דורון ספיר: זה מצוין
מלי פולישוק: מדוע יש הבדל בין הרשויות? למה את ת"א הגבילו?
דורון ספיר: זה לא שרירותי , זה לפי הרצון של רשות מקומית להכין תוכנית לפי 139.
מאיה נורי: יש כאן הזדמנות לשנות את תמ"א 38. אבקש לגבי דיור בר השגה אנחנו עושים בתוכניות גדולות אבל גם פה יש הזדמנות לבקש. נושא הנגישות צריך לתת ביטוי גם בתוכנית התחדשות עירונית
אורלי אראל: מקובל
מיטל להבי: המענים כאן לא מספקים, אני לא יכולה לתת פורמט פתוח לרמת אביב ויד אליהו .ניתן כאן כח עצום לצוות המקצועי ומה"ע לקבל החלטות. אתם מתארים מצב שרק פרויקט גדול יגיע לפתחו של מה"ע . לא ברור אם הדיון הבא יהיה רק בהיתר, לא תגיע לכאן תוכנית עיצוב. אנחנו את המעט שיש לנו כמו בתכנית צ' לא נגיע וזה ברמה שאנחנו לא ממשים את זכותנו הציבורית. בהסתכלות הזו, אני מצביעה נגד ואגרור זאת למליאה לדיון נוסף.
אודי כרמלי: המשמעות היא לעכב את החלופה הזו ולהכניס את שוק ההתחדשות לקיפאון. אנחנו ממשיכים לעבוד בדיוק כמו שעבדנו לפני כן עם אותו צ'ק פתוח עם אותה ודאות ואת לא מתייחסת עניינית. אנחנו ממשיכים לעבוד באותו פורמט ובזכות זה העיר עובדת בזכות זה יצאו 7000 יח"ד וזו משמעות אדירה והישג לעיר. להגיד שאנחנו עושים מה שאנחנו רוצים זו האשמה חסרת שחר. שיהיה ברור אם יקחו זאת שוב למליאה תהיה כאן חריקת בלמים בהתחדשות העירונית בעיר ת"א - יפו.
מיטל להבי: אם מתבססים על ידע ברור היה צריך שיהיה כאן מצב יוצא ונכנס.
אביגדור פרויד: אם תהיה ודאות תכנונית קצרה וברורה אין ספק הגוף שלנו ישמח מזה,
עדיין לא מחייבים עיבוי חיזוק או פינוי בינוי למשהו מסוים, אם לא תהיה בדיקה כלכלית בנושא שטחי ציבור יתכן וזה יביא לעיבוי חיזוק ולא פינוי בינוי כפי שאנו מעדיפים, אני מקווה שזה יעבור בהקדם.

אודי כרמלי: מודים לצוות המקצועי, ולעניין הנגישות אנחנו מאמצים בחום גם בהנחיות מרחביות והנחיות המתאר. לעניין דבי אנו שוקלים שמקומות שיש הקצאה ציבורית היא תקבל דירות נגישות או דיור שהוא נגיש לאוכלוסיות מוכרות שאפשר לשלב אותם.
חיים גורן: יש לזכור דב"י הוא חיובי אבל יש לראות את האיזונים, מתי שהדירות הם לא דב"י, עולה מחיר הדיור ברמות גבוהות.
דורון ספיר: אנחנו ניגש להחלטה:
בעד: חיים גורן, דורון ספיר, רועי אלקבץ
נגד: מיטל להבי מתנגדת לתוכנית.
דורון ספיר: תכנית אושרה להעברה למחוז אבקש לפני העברה למחוז ישיבה אצלי להציג את הנושא ואת המסמכים שיועברו למחוז.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ

דראפט זה הינו דיון בהתנגדויות לתכנית מס' 507-1031616 תא/מק/4667 – ככר שקד. התכנית הופקדה ב-10/1/23

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

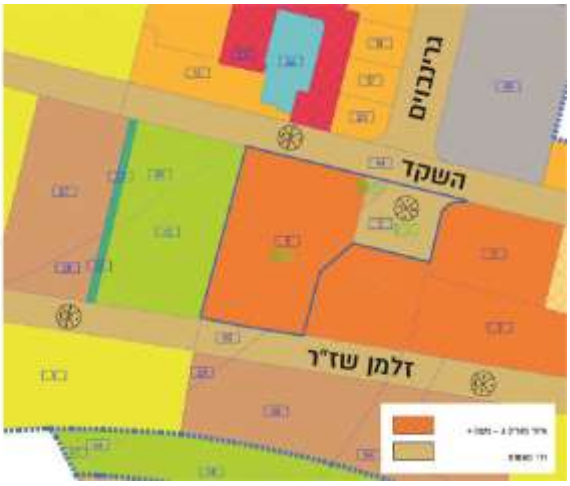
מיקום: בין רחוב השקד לרחוב שז"ר, בדופן המזרחית של גינת ילדי קילצ'ה, שכונת נווה עופר, תל אביב-יפו.

כתובת: השקד 17, 19, 21, 23. שז"ר 28, 30, 32, 34.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993	מוסדר		139,135,100	

תשריט מצב מאושר



גבולות התכנית על רקע תצ"א

שטח התכנית: 6.725 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים
יזם: "כאן בינוי השקד" בע"מ
מגיש: "כאן בינוי השקד" בע"מ
בעלות: פרטיים (ב"כ הדיירים עו"ד יעקב יניב) ועיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל חלקת מגורים בשטח של כ- 5.2 דונם, וקטע דרך בשטח של כ-1.45 דונם המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומשמש כיום מגרש חניה וגינה ציבורית קטנה שבה ממקום מבנה המשמש את השיטור הקהילתי.
רחוב שקד ממוקם בסמוך למרכז המסחרי, בלב שכונת נווה עופר, בדרום העיר תל אביב-יפו. השכונה מאופיינת בשתי טיפולוגיות עיקריות של בניה שיכונית :מבני H ומבנים טוריים, בגבהים של 4-8 קומות.
בתחום התכנון קיימים חמישה מבני H מחוברים, בני 5 קומות כולל קומת קרקע מפולשת ומגרש חניה עילי. סה"כ 80 יח"ד קיימות בגודל של כ-72 מ"ר (פלדלת - כולל שטח מרפסות סגורות).
שתי דירות התרחבו בהתאם לתכנית ההרחבות המאושרת (תא\2603, 3א') לכ-115 מ"ר. בבניין קיימות 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש ,עמידר).

מדיניות קיימת:

תא/5000 –(2016) תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד : אזור 707, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4.
נספח עיצוב עירוני : הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות.
נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון : מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק, ועליית מספר קומות מ8 ל 15 קומות.
תכנית זו מטמיעה הקלה בתכנית המתאר מ15 קומות עד לגובה של 19 קומות.

תא/9061 – מדיניות נווה עופר (2017)

המדיניות השכונתית מתווה את האופק התכנוני של השכונה, תוך יצירת סל כלים להתחדשות לאורך זמן ובמגוון כלים. המדיניות מציעה מתחמים לתכנון ומנגנון להתחדשות, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית המבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש.
בהתאם למדיניות, המגרש מוצע להתחדש בתהליך של עיבוי/תמ"א 38. לאחר בחינה מעמיקה של המגרשים במרחב התכנון התברר כי רק במסלול של הריסה ובניה ניתן יהיה לקבל תכנון מיטבי הכולל את שטחי הציבור הרצויים. לכן מומלץ בתכנית זו לחרוג ממדיניות נווה עופר ולקדם תכנית פינוי – בינוי ולא התחדשות במתווה של עיבוי.

מצב תכנוני קיים:

תא/1134 (אושרה למתן תוקף בשנת 1973) - מייעדת את המגרש למגורים ג' משנה 4, בניה רבת קומות, עד 8 קומות, שטח קומה 25% משטח המגרש.

2603, 2603א' – הרחבת דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר.
תכנית 2603 (אושרה למתן תוקף בשנת 1996) הגבילה את הגדלת הדירות עד ל-110 מ"ר. תכנית 2603א' (אושרה למתן תוקף בשנת 2007) ביטלה את ההגבלה כך שניתן להרחיב הדירות עד לשטח 120 מ"ר.
שטח התכנון : כ-6.724 דונם

גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי המוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965.
- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים: שני בניינים מערביים בגובה 19 קומות ועוד מבנה אחד מזרחי בגובה 10 קומות.
- תוספת של 160 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 240 יחידות דיור חדשות, מתוכן 15% יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינוייו לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהיקף הנחה של כ40% ממחיר השכירות.
- מערך הולכי רגל - יצירת ציר מקשר (צפון-דרום) להולכי רגל בין רחוב השקד לרחוב שז"ר, וחיבור לגינת ילדי קילצ'ה ממערב, על ידי הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהייה לאורך כל שעות היממה והשנה אשר יפותחו באופן רציף, ללא גדרות ומחסומים לשטח למוסדות ציבור ממזרח. במרחב הדרום מערבי מתוכננת כיכר שכונתית הכוללת הפניה של חזית מסחר ומוסדות ציבור. הכיכר תתוכנן עם אלמנטי הצללה, צמחיה ועצים בוגרים שיאפשרו שהיה נעימה עבור הולכי רגל.
- שינוי יעוד מתחום דרך מאושרת לשטח למוסדות ציבור בהיקף של 1.439 דונם.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,200 מ"ר שימוקם בשתי קומות הקרקע של הבניין הצפון מערבי (מבנה ב')
- מפלס הקרקע - קומות הקרקע בכל שלושת המבנים הינן פעילות, ללא מגורים, וכוללת מבואות כניסה, מסחר בקנה מידה מקומי (במבנים א' וג') ושימושים ציבוריים במבנה ב'.
- כל פינוי האשפה והחניה יהיו בתת הקרקע, מרתף החניה יהיה משותף לשלושת המבנים בזיקת מעבר ושימוש לכלל הבניינים והשטח הציבורי המבונה, הכניסה אליו תתאפשר מרחוב שז"ר.

פירוט יעודים\שימושים:
מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית\ציבורית)- רח"ק 5
שטח לבנייני ציבור – 400%
היקף שטח זיקות ההנאה - 2.5 דונם
(היקף ומיקום זיקות ההנאה הסופי יקבע בתכנית העיצוב)

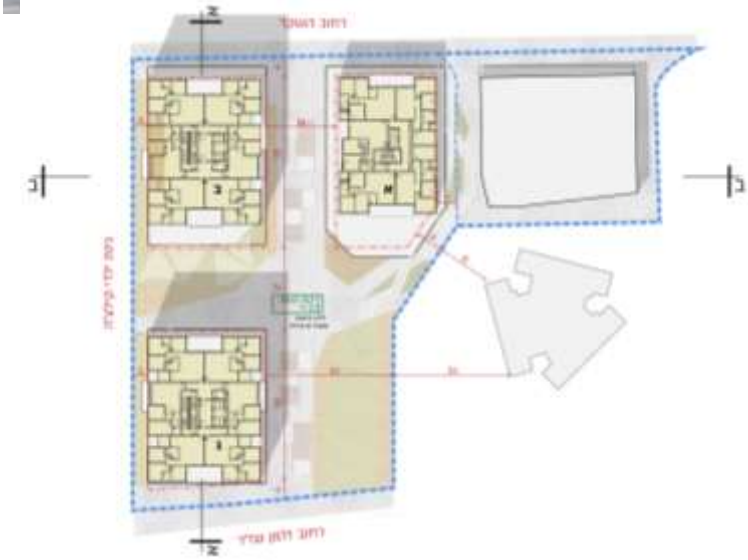
יח"ד:
צפיפות: 46 יח"ד לדונם נטו.
שטח מוצע ליח"ד :כ-85 מ"ר (שטח כולל, פלדלת).
סך הכל 240 יחידות
התכנית כוללת 36 יח"ד אשר יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינוייו. שטחם הממוצע והתמהיל יהיו בהתאם לתמהיל ושטח של כלל יחידות הפרויקט.

תמהיל הדירות:
לפחות 20% דירות בשטח כולל (פלדלת) של עד 65 מ"ר,
לפחות 20% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 66-85 מ"ר
לפחות 25% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 86-105 מ"ר.
יתרת תמהיל הדירות הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים:
מספר קומות 10-19 (כולל קומת קרקע וגג)
תכסית: עד 45%.
קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרום וצפון -4 מ', מערב לכיוון השצ"פ – 3 מ', מזרח – 4 מ'.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ-14 מ'.

תשריט מוצע

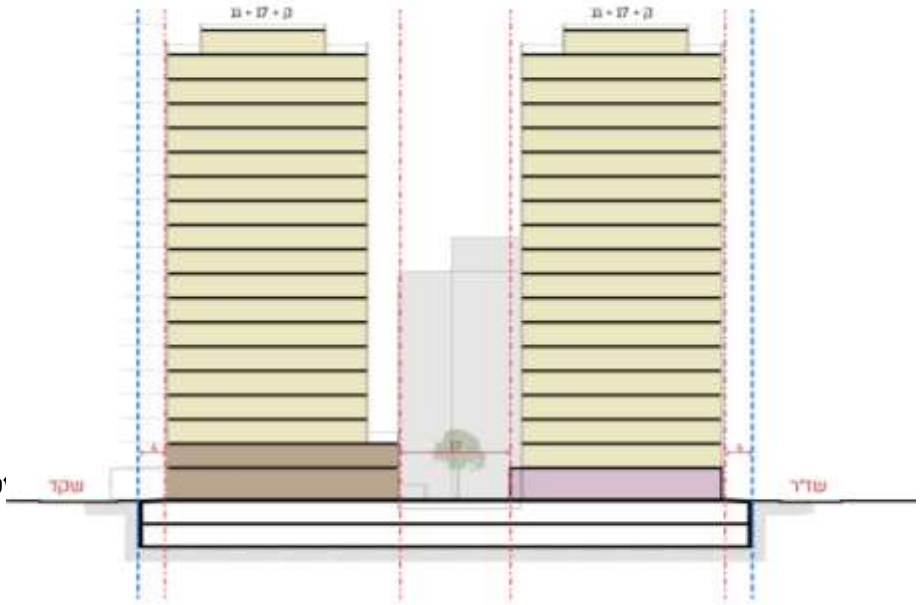
תכנית בינוי ופיתוח –קרקע וטיפוסית



הדמיה

מבט מכיוון צפון

חתך צפון-דרום



טבלת השוואה

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	110% (בנוי בפועל)	500%
	מ"ר	6000 (בנוי בפועל)	26425 (תא שטח 1) 5756 (תא שטח 2)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	25%	-
	מ"ר	1356 מ"ר (לפי תכנית 1134) + 2762 מ"ר לקומה X 4 קומות = 11,054 מ"ר (לפי תכנית 2603)	רח"ק 5
גובה	קומות	5	3 מבנים: 2 בניינים בני 19 קומות ועוד 1 בן 10 קומות
	מטר	14	64 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע מסחרית עד 4.5 מטר.
תכסית		29% (ללא תא שטח 2)	כ-45% (ללא תא שטח 2)
מקומות חניה		40	226 (תקן החניה המקסימלי יהיה 0.8 ליח"ד. התקן הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה או מדיניות עירונית, הנמוך מבינהם)

הקצאה לצרכי ציבור: שכונת נווה עופר עוברת תהליכי התחדשות נרחבים ובקנה מידה גדול. עם מימוש התכניות העתידיות הגדולות (תכניות נס לגויים ותל גיבורים), צפויות להתווסף לשכונה אלפי יחידות דיור.
בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית התכנית מקצה שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ- 1,200 מ"ר בשתי הקומות ראשונות של אחד הבניינים. למוסדות הציבור במגרש יהיו כניסות נפרדות ויתפקדו באופן עצמאי ממבני המגורים.
בנוסף, התוכנית משנה ייעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור בתא השטח המזרחי המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומייעלת את ניצול השטחים הפתוחים בשכונה תוך תעדוף הולכי הרגל על חשבון הרכב הפרטי.

תחבורה | בהתאם לחוו"ד התחבורתית מאגף התנועה
תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לתחנת מטרו מתוכננת הנמצאת על ציר היינריך היינה (כ-450 מ' מהתכנית) ומסוף תחבורה ציבורית שנמצא ליד ביה"ח וולפסון.
ברחוב שקד ושז"ר יש 3 תחנות אוטובוס הצמודות לפרויקט.
שבילי אופניים – ברחובות שקד ושז"ר ובסביבת הפרויקט הקרובה ברחובות גרוסמן, גרינבוים, הנריך היינה ויגאל ידין רשת שבילי אופניים.
הולכי רגל – המיקום המרכזי של הפרויקט מאפשר הליכה רגלית לכל מטרה: למרכז מסחרי בגרינבוים, בתי ספר, מרכז ספורט ונופש, ולגינות הסמוכות לפרויקט.

תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8:1
תקן חניה לציבורי 1:120
תקן חניה מקסימלי למסחר שכונתי 1:100
התקן הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

איכות הסביבה

התכנית ממוקמת בתחום 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, על כן נדרש נספח סביבתי מלא הכולל נתונים כלליים, סקר היסטורי ונספח אקוסטי בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס.
בשל הקרבה לציר האיילון קביעת השימושים הרגישים ומיקומם תיעשה בכפוף לנתונים שיתקבלו מתחנת הניטור במסגרת מודל פיזור מזהמים מתחבורה. כמו כן בשלב תכנית עיצוב אדריכלי ככל שיידרש תערך בדיקת איכות אוויר בהתאם לדרישות הרשות לאיכה"ס והגורמים הרלוונטיים.
התכנית ממוקמת באזור חובת בדיקת גזי קרקע. הוגשה תכנית דיגום קרקע ואושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

התייעצות עם הציבור

תחילתו של הפרויקט היה במתווה תמא 38-עיבוי. לאור בקשת בעלי הדירות ולאחר בחינה פרטנית של צוות התכנון את איכות המרחב המתקבלת, הומלץ על ביטול מתווה העיבוי ומעבר למסלול התחדשות במתכונת של פינוי – בינוי.
הליכי השיתוף, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש ואת סוג הפרויקט לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות והעלאת איכות החיים של התושבים ואף חזרה של תושבים שהשכירו את דירותיהם, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.
טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו כ-20 מפגשים עם דיירים מטעם יזם התכנית, הן ברמת הדייר הבודד, דרך וועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות. ניתנו הסברים לדיירים המבוגרים ולדוברי השפה הרוסית, טיפול בהסדרת הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום הבעלויות, סיוע בבחירת הנציגות ועדכון הדיירים מעת לעת.
שיעור החתימות עומד על 65% לרבות עמידר וחלמיש (סה"כ 4 יח"ד בבעלותם), בהתאם להצהרת היזם.

בתאריך 25.5.22 התכנית הוצגה במסגרת פורום שכונה מתחדשת בנווה עופר. הפורום כולל פעילים שכונתיים, תושבים ונציגים מוועד השכונה.

לעת הפקדת התכניות בפועל יתוכנן מפגש עם תושבי מרחב התכנון והסביבה הקרובה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע. עוד ייערך מיפוי חברתי הכולל מאפיינים דמוגרפיים של התושבים ועמדותיהם כלפי התחדשות עירונית ע"י היחידה האסטרטגית.
בשכונה מקודם תסקיר חברתי רחב היקף, הבוחן מרחבים שונים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית וכולל ראיונות עומק עם תושבי השכונה.

זמן ביצוע

שוטף

הדמיות

HOES

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1031616	שם התכנית תא/מק/4667 ככר השקד	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ו- "כאן ביטוי חשקד בע"מ"	עורך התכנית מזור פירשט אדריכלים אורי מזור אדריכל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מנסד התפנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
הוראות מיוחדות – טבלת **סעיף 5.4 קיימות הוראות** לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 707 אי נווה עמר נספח אזורי תכנון.	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 תוכנית התחדשות בכפוף לעריכת מסמך מדיניות	+ התוכנית תואמת מדיניות קיימת: תא/מק/9061 מדיניות להתחדשות שכונת נווה עמר בתוקף משנת 2017 , למעט העובדה שהתוכנית תכלול הריסת ובניה מחדש לא עיבוי וזאת נוכח תבינוי הקיים שאינו מאפשר מבחינה תמונית עיבוי.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי 5.3.2 • הועדה רשאית לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המירבי ובניה נקודתית חרינה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין המגרשים כל עוד הרחייק המפורצע בכל המגרשים הסחירים אינו עולה על הרחייק המרבי המותר לפי תא/5000	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רחייק מפורצע של 5. התכנית מציעה גובה מבנים בדרגה אחת מעל לקבוע בנספח העיצוב כך שהתכנית כוללת - 15 קומות + 4 קומות בחיקלה (לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק
קביעת יועדי קרקע - 3.3.1 (ג) אזור מגורים בבנית עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבנית עירונית'.	יעוד התואם שימוש מגורים לפי סעיפים 3.2.1 ו-3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית	+ יעוד מבאית- • מגורים ומסחר • חזית מסחרית • מבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.3.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים- 'אזור מגורים בבנית עירונית'.	**סעיף 3.2.4(א)(1)- שימושים ראשי - מגורים** **סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות** צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו	+ עד 240 יחיד (תוספת של 160 יחיד על חקיים) +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.3.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים כללים	**3.1.1(ו) שימושים כללים** **3.2.4(א)(4) שימושים נוספים** **3.1.1(ח) שימושים נלווים**	+ שימושים כלליים: התוכנית קובעת מגרש בייעוד ציבורי מבנים ומוסדות ציבור ושטחים מבנים לשימושים של מבנים ומוסדות ציבור. שימושים נוספים: שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע. שימושים נלווים: התוכנית קובעת עד 5% שימושים נלווים לשטחים הציבוריים

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור מגורים בבנית עירונית'	לפי סעיף 3.2.4(ב)- מגרש מעל 1.5 דונם: רחייק בסיסי 2.5 רחייק מירבי 4.0	+ רחייק מירבי
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי -	תוכנית במתחם להתחדשות עירונית	3.1.4 (ב)בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רחייק העולה על הרחייק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2. 3.1.4(ה) רחייק נוסף למרפסות לשימושי מגורים. 3.1.4(ו) רחייק אחד נוסף למצללות בשימושים ציבוריים 5.3.2 (ג) ייבתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מבלול החיבטים התכנוניים, חפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחייק מעל לרחייק המרבי. סעיף 3.1.4 (ה)	+ התכנית קובעת רחייק מירבי 4 + רחייק אחד נוסף עד לרחייק 5 לפי נספח אזורי תכנון – ייסתחם להתחדשות עירונית" + +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע'1	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע'1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (ב) - 15 קומות +הקלה 4 קומות	סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2(ג) גובה קומות סעיף 4.2.2(א)(3) גובה בינוי גובל	+ גובה בניינים בין 10- 19 קומות תוספת של 4 קומות מכח סעיף 62א(א)(9) לחוק + מצפון ומדרום: דרך. מצפון מזרח: חבינוי הגובל חינו מגרש פנוי ביעוד ציבורי. מדרום מזרח: חבינוי הגובל – בניין מגורים בן 9 קומות. לצד בניין זה ממוקם שפיים משמעותי המרחיק את רב הקומות המוצע מגבול המגרש.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.1, 4.2.3 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תהליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו'או פיתוח	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית.	4.1.1 (ד) (2א)	תואם הוויד היחידה האסטרטגית +

של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות			
תוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1)) תקן חניית (3.8.7)	נספח תנועה וחניה	3.8.1(ח) חוריד תתבורתית 3.8.2 (ח) דרך מקומית 3.8.7(א) תקן חניה	חוריד תתבורתית תוצג לוועדה נספח תנועה מצורף למסמכי התכנית ביטול דרך מקומית תקן חניה למגורים 1:0.8
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למתקדם (4.4.5) **השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חוריד סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 חנחיות מרחביות	+ חוריד סביבתית הוצג לוועדה המקומית. + + תנאי לחיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כללי לתכנית תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א)(ב)(ג) 4.6.5(א)	+ יוותרו לפחות 20% שטחים שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית למנוע חלחול, ניתן לחפתית שטחים אלו לעד 15% באישור מחנדס העיר

	סמכויות הוועדה המקומית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (ב)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (שא), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיר, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.**		שימוש בתוכנית הממפורטת
	סעיף	מחות הסעיף	
	שעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה לא הוסכמת בעלים
	שעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
	שעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+ נמושות בגובה קומות
	שעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	+ הקלת במספר קומות- תוספת של 4 קומות בהתאם לתקנות סטיית ניכרת + הקלת בגובה בניין מירבי 0.6 מי .
	שעיף קטן (א)(29)	קביעת חוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה וכו'	+ קביעת ויקות הוצאה למעבר לציבור +חוראות בדבר חריטת מבנים

הצהרה והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס/ת הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		9.3.22

מגיש/ת התוכנית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	24589736-9		18.2022

רן בראש | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש צוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

11/99\2022

חו"ד הצוות:

מוצע להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

- תיקונים טכניים באישור מהנדס העיר.
- עריכת מפגש שיתוף ציבור לתושבי המרחב והסביבה והשלמת המיפוי החברתי ע"י היחידה האסטרטגית.
- המלצה לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית בשל חשיבות התכנית ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום הבית המשותף אין ידיעה על כמות ההסכמות.
- אישור סופי של כתב השיפוי.
- אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
- אישור סופי היחידה למקרקעין למסמכי השמאות הסופיים ותיקון המסמכים בהתאם.
- השלמת תיאום מול הרשות לאיכה"ס ואישורם הסופי לנספח הסביבתי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: שכונת נווה עופר עוברת תהליכי התחדשות נרחבים. התכנית שבנידון ממוקמת בלב השכונה. ומקודמת ע"י יזם פרטי בשיתוף פעולה מלא עם העירייה. התכנית חשובה ומאפשרת הסדרת יעודי הקרקע מדרך ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומאפשרת את התחדשות הבנינים הקיימים.
מעיין ממשרד "מזור פירשט": מציגה את התוכנית.
מיטל להבי: עוברים בין שטח בייעוד דרך (אדום) לייעוד צרכי ציבור (חום).
עדי בן שטרית: בחוו"ד הצוות אנחנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התוכנית בשל חשיבותה ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום אין ידיעה על כמות ההסכמות. כמו כן דרוש אישור סופי של כתב השיפוי.
חיים גורן: בנוגע למרפסות סוכה. זו תוכנית שמבחינת המיקום ואופי האוכלוסייה צריך לשלב מרפסות סוכה.
מיטל להבי: האם 15% דיור בר השגה עונה על החלטת הנהלת העיר ש50% מכל בניה ייעוד לדיור בר השגה לצמיתות.
אורלי אראל: לא בקרקע חומה אלא בקרקע סחירה. בחום היום לא ניתן מתוקף תוכנית המתאר לאפשר דב"י על קרקע חומה.
אודי כרמלי: מרפסות סוכה ייבחנו בתוכנית העיצוב.
דורון ספיר: מאושר להפקדה בכפוף לתיקונים מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים באישור מהנדס העיר.
2. עריכת מפגש שיתוף ציבור לתושבי המרחב והסביבה והשלמת המיפוי החברתי ע"י היחידה האסטרטגית.
3. המלצה לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית בשל חשיבות התכנית ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום הבית המשותף אין ידיעה על כמות ההסכמות.
4. אישור סופי של כתב השיפוי.

5. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
6. אישור סופי היחידה למקרקעין למסמכי השמאות הסופיים ותיקון המסמכים בהתאם.
7. השלמת תיאום מול הרשות לאיכה"ס ואישורם הסופי לנספח הסביבתי.
8. לעת עריכת תוכנית העיצוב יש לבחון את נושא שילוב מרפסות סוכה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11038 בעמוד 2856 בתאריך 10/01/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/01/2023
הארץ	05/01/2023
מקומון ת"א	06/01/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד אברהם בבג'נוב דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:</u>

#	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	6.1 (וסעיפים נוספים בתקנון המחייבים הכנת תכנית עיצוב)	7 נספח עיצוב	התב"ע תוכננה ברזולוציה של תכנון להיתר, על כן מבוקש לתקן את סעיפי התקנון כך שבמקום חובת הכנת תכנית עיצוב, כל נושאי העיצוב יטופלו בהיתר בניה	לדחות את ההתנגדות	נספחי התכנית **אינם ברזולוציה וברמת הפירוט הנדרשת** להיתר ואינם יכולים לייתר את הצורך בתכנית עיצוב שכן מדובר בשלושה מבנים בלב שכונת נווה עופר, 2 מגדלים ובניין בן 9 קומות, הכוללים שימושים ציבוריים. נספחי התכנית אינם מכילים את האינפורמציה הרלוונטית לנושאים המטופלים בתכנית העיצוב, כדוגמת: • שימוש ותכנון שטחים ציבוריים • הקשר בין השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות • רוחבי זיקות ההנאה • עומק נטיעות העצים • חיבור לשצ"פ ממערב התכנית

					• מיקום חניות האופניים אינו תואם את ההנחיות העירוניות • מפלסי הבינוי אינם תואמים את הפיתוח והחיבור לסביבה (נראה שהם שקועים מסביבתם ב 1-1.5 מ'). • נספח התנועה אינו ברזולוציה המתאימה לתכנית עיצוב, אלא לתב"ע. • מסמכי התכנית אינם מציגים מענה לפתרונות תפעוליים • לא הוכן נספח בניה ירוקה כנדרש בתכנית עיצוב • פיתוח השטח אינו מפורט ואינו מתואם עם הגורמים הרלוונטיים, כדוגמת שפ"ע. • לא התקבלה החלטה ולא נחתמו הסכמים לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים. • עיצוב המבנים המוצג במסמכים ראשוני ואינו מאושר על ידי אדריכל העיר • חומרי הגמר בבינוי ובפיתוח לא תואמו ואינם חלק מהמסמכים.
2	4.2.2 א' ס"ק 4	8 גמישות בקווי בניין	מבוקשת גמישות של חצי מטר בקווי הבניין	לדחות את ההתנגדות	קווי הבניין שנקבעו בתכנית נועדו לשמור על מרחקים מינימליים בין הבניינים ובין גבולות המגרש, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים ועל איכות חיי המשתמשים במוסדות ובשטחי הציבור. התכנית מציעה בניה מגדלית רבת קומות **וקווי בניין מצומצמים כלפי יעודי הקרקע הציבוריים.** צמצום נוסף של קווי הבניין הללו, כמבוקש בהתנגדות, שכן חלק מקווי הבניין מהווים קו המשכי לרחוב כולו. הדבר עלול לפגוע באיכות השטחים הציבוריים, מה גם שנקבעו מעברים במקומות צרים שלא מומלץ להפחיתם. מומלץ להותיר את קווי הבניין כמצוין בתב"ע ולהוסיף כי לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי הייעודים הציבוריים (השצ"פ ממערב והשטח למבנים ומוסדות ציבור ממזרח). מומלץ למחוק ההוראה בס"ק 4: "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים: תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".
3	4.2.2 א' ס"ק 6	9 דיור בהישג יד	• תקופת ההשכרה תקבע ל-10 שנים ולא 25 שנים	לדחות את ההתנגדות	התכנית קודמה על ידי היזם והופקדה עם הוראות לעניין הדב"י **התואמות את מדיניות הדיור העירונית** תא/מק/9146, ואת הנדרש בכל התכניות המקודמות בעיר.

			• דמי השכירות יהיו בהנחה של 20% ולא 40% • הפחתת שטחי הציבור והגדלת שטחי הדיור להשכרה / הפחתת כמות הדירות להשכרה ל-10% ולא 15%		התכנית הופקדה בתאריך 10/1/23 לאחר אישור מדיניות הדיור בוועדה המקומית שכללה בין היתר גם תנאים לשילוב דיור בהישג יד במחיר מופחת בתכניות בכל העיר (31/8/22). מדיניות הדיור העירונית תא/מק/9146 מאפשרת בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, לצמצם או להגדיל את שיעור הדב"י. בתכנית זו נבדקה ההיתכנות הכלכלית של שיעור הדב"י ונמצאה כאפשרית. יתרה מזאת, לאור תהליכי ההתחדשות העירונית המשמעותיים החלים בשכונת נווה עופר, קיים צורך שכונתי מובהק ביצירת מאגר יחידות דיור ברות השגה.
4	4.2 (ד) (16)	10 פיתוח	מבוקש למחוק את הסעיף ובמקומו לרשום "כל המערכות הטכניות הנ"ל אסורות בחזית המגרש או לכיוון שצ"פים אלא במעברים פנימיים בין הבניינים, כמו כן פתחי האוורור או המערכות הטכניות הנ"ל יהיו עם תריס עליון ולא ספסלי אוורור"	לקבל את ההתנגדות בחלקה	תותר העברת מערכות טכניות על פי הנחיות מרחביות תקפות, אשר מחייבות את כל הפרויקטים המקודמים בעיר וזאת על מנת לשמור על האינטרס הציבורי. מיקומם הסופי של פתחי האוורור והמערכות הטכניות ייקבע בתכנית העיצוב. ס"ק 16 בתקנון התכנית: "לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הציבורי הבנוי אלא באישור מהנדס העיר".
5		11	מבוקש לבטל את האפשרות של פריקה וטעינה והעלאת והורדת נוסעים בתת הקרקע	לדחות את ההתנגדות	התכנית מייצרת מרחב ציבורי נרחב בין המבנים, באופן שמקשר בין השצ"פ ממערב לרחובות שקד ושז"ר. ביטול האפשרות של פריקה וטעינה בתת הקרקע, כמבוקש בהתנגדות, **תפגע באופן משמעותי במרחב הציבורי** וברשת ההליכתית השכונתית שעתידה להתקבל. על כן מוצע לחדד ולהוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב". יתרה מזאת, נספחי התכנית חסרים לנושאים שונים בתת הקרקע: • לא הוצג בנספח פתרון מוסכם לפריקה וטעינה. • בטבלת תקני החניה של הנספח לא הוצגו תקני החניה לרכבים תפעוליים למסחר, ע"פ התקן הארצי למסחר עד 2,000 מ"ר התקן הוא 1:400 קרי יש להראות 2
6	4 (ד) (11)	12	למחוק המילים "במידה ולא ניתן" ועד למילים "ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי"	לדחות את ההתנגדות	
7	4.2.2 (ד) 2	13	למחוק את המילים "פריקה וטעינה"	לדחות את ההתנגדות	
8	4.2.2 (ה) (9)	14	למחוק את המילים "פריקה וטעינה" ולמחוק את ההערה שבסעיף 9	לדחות את ההתנגדות	

					מקומות חנייה לרכב תפעולי למסחר. • הרמפה המוצגת בנספח היא בשיפוע מרבי של 12%, שיפוע המאפשר כניסה של משאיות אשפה ורכבים תפעוליים לתת הקרקע כך שאין מגבלה פיזית לפריקה וטעינה בתת הקרקע. • פינוי אשפה ומפרץ פריקה וטעינה של סחורות במפלס הקרקע עלולים לייצר קונפליקט מול הולכי הרגל (חצרות משק, מתקני מחזור ותמרוני משאיות). מבוקש למנוע עד כמה שניתן חסמים והפרעות להולך הרגל ומשתמשי המדרכה. • הסדרת מפרץ פריקה וטעינה כחלק מחתך הרחוב, ופריצתו בכדי לאפשר מעבר לחצרות משק, תגרע ממספר חניות הרחוב הקיימות.
9		15 דיורית	מבוקש להוסיף בתקנון אפשרות לדיורית	לקבל את ההתנגדות בחלקה	נוהל מינהל התכנון הינו נוהל מנחה כיצד לאפשר דיורית בתכניות חדשות ואינו מחייב. מקובל להתאים את מסמכי התכנית למדיניות עיריית ת"א-יפו לנושא דיוריות.

<u>בתקופת ההפקדה הועברו הערות לשכת התכנון המחוזית, אשר יוטמעו במסמכי התכנית:</u>

1. בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור מוצעות זכויות בנייה בהיקף של 400% בהתאם לתוכנית צ', אולם תוכנית זו מאפשרת את הזכויות האמורות למגרשים המוקפים ביעודים ציבוריים. על כן, ככל וזכויות הבניה ניתנות מכוח תוכנית המתאר יש לתקן את האמור בסעיף 4.1 ובטבלה 5.
2. יש לפרט את השימושים המותרים בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור.
3. התכנית קובעת לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר ומאפשרת לקבוע סופית את תמהיל יח"ד המדויק בתכנית העיצוב האדריכלי. יש להוסיף כי "שינוי התמהיל בתוכנית עיצוב אדריכלי לא יקטין את כמות יח"ד קטנות".

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11038 בעמוד 2856 בתאריך 10/01/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/01/2023
הארץ	05/01/2023
מקומון ת"א	06/01/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד אברהם בבג'נוב דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו ודרום העיר)

לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושאי הדיורית והמערכות הטכניות, ולדחות את יתר נושאי ההתנגדות. להטמיע את הערות הועדה המחוזית בתקנון התכנית.

1. למחוק את ההוראה בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 4: "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים: תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".
2. להוסיף לתקנון: "לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים".
3. להוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב".
4. תיקון תקני החניה בנספח התנועה בהתאם להנחיות אגף התנועה
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: נותנת תקציר על התוכנית.

<u>דיון בהתנגדויות</u>

מעין פירסט: בקשנו הגמשה של קווי הבנין בחצי מטר. ההגמשה נועדה לאפשר לנו לאכלס את קומות הקרקע שנדרשנו להם. נדרשנו למסחר ולשטחי ציבור בקומות הקרקע. התכסיות מאוד הדוקות ואנחנו יוצאים ומגלים מאוד מאד לחוץ, לכן בקשנו הגמשה של חצי מטר מקווי הבנין. תשובת הצוות היתה שלא ניתן ומלבד זה דרשו לבטל סעיף בתקנון שבקשנו לבלוט עם קולונדה כדי לא להיכנס פנימה עם הקולונדה ולהוריד מהשטח שאנחנו נדרשים לו כשטח מסחרי ושטחי ציבור. דרשו לא לבלוט עם מרפסות לכיוון השטחים הציבוריים. קשה לנו להתמודד עם כל החבילה הזו. אנחנו מבקשים שלפחות אחד מהסעיפים יתקבל. ההצעה שלנו במקום קולונדה לאפשר לבלוט עם גגון כדי לקרות את הכניסות למסחר ולשטחי ציבור, לא תהיה נגיעה בקרקע וזו יכולה להיות אופציה כן לאשר לנו. כן לאפשר לבלוט עם מרפסות או לדחות את ההחלטה לתוכנית העיצוב שנוכל להוכיח שזה אפשרי. כל יתר המענים קבלנו והבנו.

מענה:

אורלי אראל: לא ניתן להבליט מרפסות מעל שצ"פ אנחנו לא מאפשרים בכל העיר לעומת דרך שאפשר לשקול זאת.

מעין: אין לנו כוונה לבלוט לתוך שטח שצ"פ אלא לבלוט מקו בנין לכיוון שצ"פ.

אורלי: אין כזה דבר, מה שמעבר לקו מגרש זה שצ"פ לא ניתן.

מעין: אנחנו מבקשים הקלה בקו בנין בלבד.

אודי כרמלי: אתם מבקשים הקלה בקו בנין של חצי מטר לצורך תכנון אדריכלי יותר טוב שמה שנימצא בצד השני של קו המגרש הזה הוא שצ"פ? כלומר אין בניין שכן?

מעיין פירסט: לא, אין בנין שכן

עדי בן שטרית: התוכנית במצב הקיים מציעה קווי בנין מצומצמים של 3 מ' בלבד לכן כדי לשמור על איכותם מבוקש שלא לאשר את ההתנגדות הזו.

חיים גורן: זה רק חצי מטר שצ"פ.

עדי בן שטרית: מעבר לחצי מטר המבוקשים יש משפט בתקנון שמציע הבלטה של 2.5 מ' קולונדה אנחנו מבקשים לבטל את המשפט הזה.

מעין פירסט: יש להפריד בין הדברים. אחד מבוקש בליטת מרפסות לכיוון קו הבנין זה מסתכם בזה. כן היינו רוצים לבלוט עם מרפסות לקו בנין בתוך קו המגרש בוודאי. ופעם שניה לאפשר גגון ולא קולונדה כדי לנצל עבורכם את שטחי הציבור בצורה מייטבית.

דורון ספיר: הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין שלא יעברו את קו המגרש.

חיים גורן: אני ממליץ לשקול בחיוב.
דורון ספיר: חצי מטר מקו הבנין ולא יעבור את קו המגרש עד 2 מ' מקו המגרש.
מעיין פירסט: אם מוותרים על קו הבנין והגגון לא בולטת לכיוון השטחים הציבוריים הוא בולט לכיוון הכיכר שאנחנו מציעים. מדובר בגגונים כדי לייצר הצללה באיזורים (מציגה במצגת) אני חושבת שגון מייצר הצללה, אחרת נידרש להיכנס פנימה. יש כאן דרישה לתוכנית עיצוב.
דורון ספיר: אני מציע שהדבר יבחן במסגרת תוכנית העיצוב. אפשר לקבל את ההתנגדות בחלקה לאשר את הבקשה לגבי המרפסות שחורגות מקו הבנין בחצי מטר ולא יעברו את 2 מ' קו המגרש ונושא הקולונדה יבחן בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושאי קווי הבניין בתחום המגרש, הדיורית והמערכות הטכניות, ולדחות את יתר נושאי ההתנגדות.
להטמיע את הערות הועדה המחוזית בתקנון התכנית ולתת תוקף לתכנית

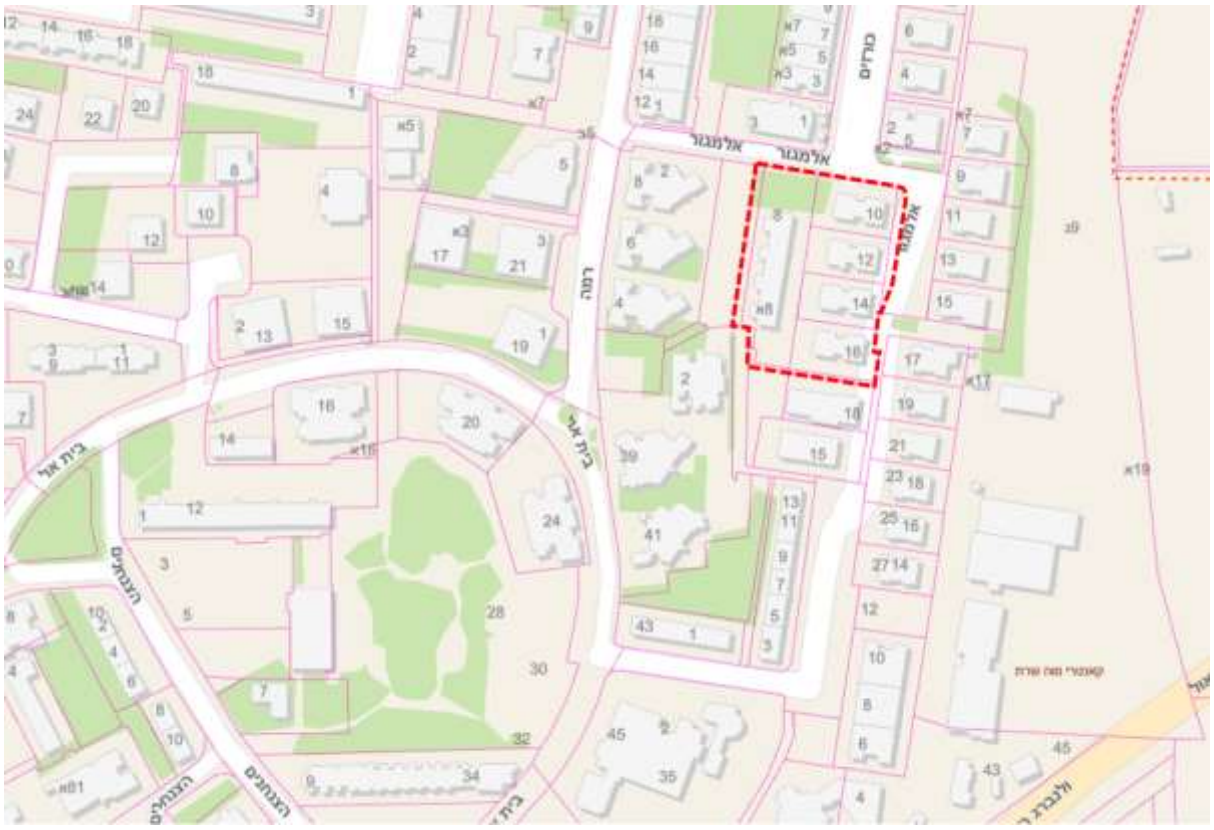
1. למחוק את ההוראה בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 4: "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים: תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".
2. להוסיף לתקנון: "לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים".
3. להוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב".
4. תיקון תקני החניה בנספח התנועה בהתאם להנחיות אגף התנועה
5. לאפשר בניית מרפסות בחריגה מקו בנין של מטר אחד כך שיוותרו 2 מטרים עד גבול המגרש.
6. נושא הגגון בקומת הקרקע ילקח בחשבון בתוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת נוה שרת, רחוב אלמגור

כתובת: אלמגור 8, 8א, 10, 12, 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	44, 45, 46, 47, 48, 87	41, 53, 158

שטח התכנית : 6.401 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ
נורית כספית- יועצת תנועה
נחלת הכלל- אדר' נוף
פז כלכלה- שמאי
לביא נטיף- תשתיות, הידרולוג
איכות סביבה- לשם שפר
מודד- טלזיו מודדים

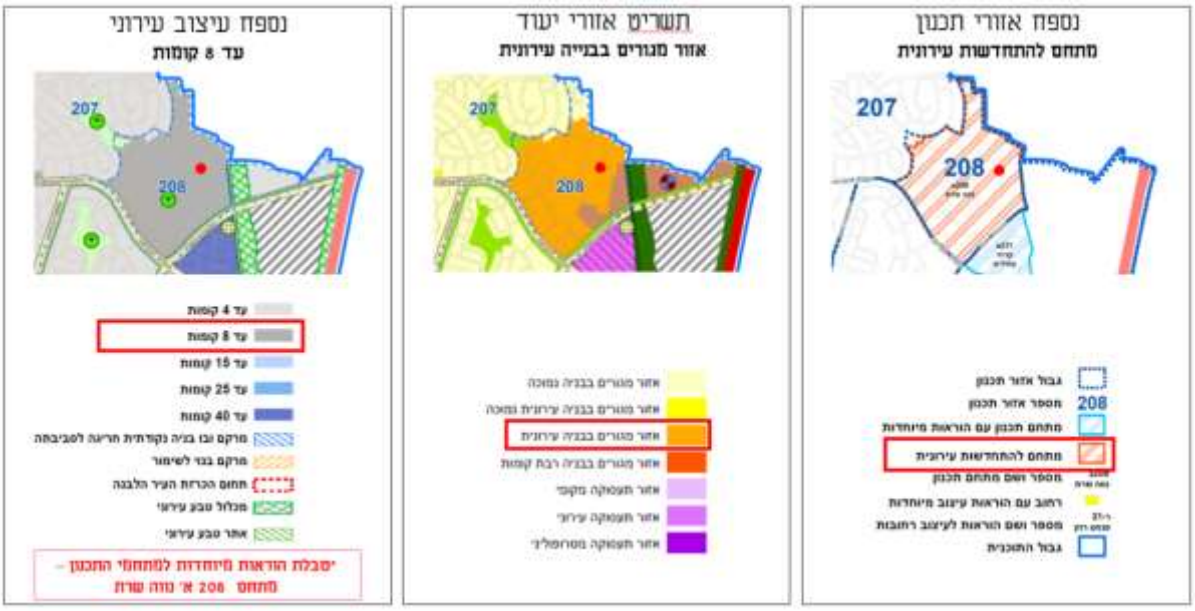
יזם: עו"ד יריב בר דיין, בשם בעלי קרקע פרטיים

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: בחלקות המגורים קיימים 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב אלמגור. סה"כ 104 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 65 מ"ר ברוטו. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 18 יח"ד לדונם נטו, 16 יח"ד לדונם ברוטו.

מדיניות קיימת:
תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת- 208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054 . אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014

<u>עיקרי מסמך המדיניות</u>: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחיים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומת הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

<u>יחס המדיניות למרחב אלמגור</u>: המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19 (שנכון לכעת רובם יתחדשו במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2), והמליצה על צפיפות 48 יח"ד לדונם נטו, 39 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 5.6.

בתאריך ה21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1
יעוד קיים: דרך קיימת, אזור מגורים 4-3 קומות, שביל הולכי רגל, שצ"פ
שטח התכנון: 6.449 דונם
זכויות בניה: 4 מבנים בני 16 יח"ד כל אחד+ מבנה מזרחי הכולל 40 יח"ד. סה"כ 104 יח"ד

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בנית מרתפים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור בשכונת נווה שרת, ביוזמת בעלי הדירות במתחם. התכנית מציעה הריסת 5 מבנים קיימים הכוללים 104 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים תחתם בתחום מגרש המגורים, סה"כ 260 יח"ד חדשות (מכפיל 2.5 ביח"ד) ומתוכן 20 יח"ד (7%) בהישג יד בבעלות פרטית להשכרה בהנחה ממחיר השוק למשך 20 שנה. עבור סך יח"ד בתכנית שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהא עד 75 מ"ר. 3 מבנים יהיו מרקמיים בני עד 9 קומות ומבנה נוסף יהיה מגדל בן עד 30 קומות. בנוסף מציעה התכנית הקצאת 1 דונם לטובת שב"צ. הרח"ק המוצע הינו 5.86 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 53 יח"ד לדונם נטו, 40 יח"ד לדונם ברוטו.

התכנית כוללת שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי פתיחת רחוב אלמגור כדרך חדשה המובילה דרומה וחיבור עתידי עם רחוב קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7: לאורך רחוב אלמגור מצפון וממזרח, ממערב ובצמידות לשצ"פ וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מתחם המגורים. התכנית מקצה שביל הולכי רגל לחיבור בין רחוב אלמגור, לבין השצ"פ ממערב לתכנית.

<u>תמהיל מוצע:</u>
10% קטנות מאד (עד 50 מ"ר פלדלת)
20% קטנות (51-75 מ"ר פלדלת)
50% (76-100 מ"ר פלדלת)
20% גדולות מאד (מעל 100 מ"ר פלדלת)
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח

תשריט מצב מוצע — תכנית ק.קרקע (מתוך נספח הבינוי המנחה)

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ- 170%	מעל הקרקע 586.8% מתחת לקרקע 340%
	מ"ר	6,784 מ"ר ברוטו	מעל הקרקע 28,600 מתחת לקרקע 16,572 (מכפיל 4.2 בשטחי הבניה)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	-
	מ"ר	-	-
גובה	קומות	4 קומות על עמודים	9 קומות למבנים מרקמיים 30 קומות למגדל
	מטר	14	35 מ' למבנים מרקמיים 116 מ' למגדל
תכסית		כ- 40%	60%
מקומות חניה		בתחום מגרש המגורים לא קיימים מקומות חניה. קיימת חניה בתחום רחוב אלמגור	תקן החניה למגורים הינו 0.8:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה , הנמוך מביניהם, ומהווה תקן מקסימלי ממנו ניתן לרדת. לשאר השימושים – תקן תקף

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכסית של עד 70 % על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/יצ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית הינה תכנית ביוזמת בעלי הדירות במתחם שהתארגנו לקדם תכנית להתחדשות עירונית באמצעות מנהלת. נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ- 76% מבעלי הדירות במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
התכנית מאפשרת את פתיחתו של רחוב אלמגור לכיוון דרום.

שמירה על עצים בוגרים:
לתכנית נערך סקר עצים על ידי אגרונומית, שאושר לאחר סיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני בתאריך 20.6.21

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג' ולפיכך התקבל אישור משרד הבריאות לתכנית בתאריך 20.12.21

איכות הסביבה, בניה בת קיימא:
מבני המגורים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4V LEED ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
מסמכי התכנית כוללים נספח ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1.
לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית. מכיוון שהתכנית שבנדון כוללת מגדל בן עד 30 קומות נדרשה חו"ד אשר בעיקרה בוחנת את נושא המיקרו אקלים ואשר נכללת בנספח הסביבתי של לשם-שפר מיולי 2021. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית מתייחס גם לנושאי רעש ואיכות אויר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

המלצה	פירוט הצורך לגביו מתייחסת ההמלצה	סטטוס
שני מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל): טרום הגעה לועדה המקומית, וטרום הגשת תכנית עיצוב. שני מפגשים לשיתוף והצגה תכנון לבעלי	תהליך שיתוף ציבור של בעלי הדירות ובני משפחותיהם, לאורך שלבי התכנון מסייעים להתקדמות הפרויקט ותחושת השותפות של בעלי הדירות בתהליך	פגישות נציגות נערכות באופן שוטף במהלך קידום התכנית. כמו כן, נערכו כנסים עם כלל בעלי הדירות לעדכונים, האחרון נערך בתאריך ה- 02/05/22,

הדירות: טרום הגעה לועדה המקומית וטרום הגשת תכנית עיצוב.		במפגש דיירים זה השתתפו אדר' תמי ג'וסטו-רכזת התחדשות עירונית וגב' ענת ברקאי נבו שערכה את הסקר החברתי למתחם. הוצג סטטוס קידום התכנית, תקציר והמלצות הסקר החברתי וכיצד הן באות לידי ביטוי בתכנית, תכנון המתחם ולוח זמנים להמשך. סוגיות עיקריות שעלו בכנס: הבהרות לגבי דב"י, שטחי תמורה ליח"ד הקיימות, תמהיל יח"ד, חבות בהיטל השבחה, לוח זמנים למימוש ועוד.
הפצת התכנית בדיגיתל לאחר הדיון בוועדה המקומית תיאום מול מנהל קהילה ומנהל - שירותים חברתיים להפצת מידע בנוגע לתכנית ברשתות חברתיות ותליית כרזות במרכז ,המסחרי מוסדות קהילה וחינוך תליית פליירים המסבירים על התכנית - לאחר אישור הוועדה המקומית בכניסות של הבניינים **מפגש עבור קהילת השוכרים**	ידוע לגבי התכנית לדיירים המתגוררים במתחם ולתושבי השכונה המפגש בדגש על שוכרים וותיקים ושוכרים לטווח ארוך	בתאריך ה 13/12/21 נערך מפגש עם שוכרי הדירות בתכנית. הוצג התכנון המוצע, לוחות זמנים משוערים וזכויות השוכרים. כ"כ ניתן איש קשר מטעם ניהול הפרויקט למתן מענה לפניות בהמשך. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה. לאחר דיון ועדה מקומית תועלה המצגת לדיגיתל
פגישת עו"ס קהילתי עם דיירי הדיור הציבורי להסבר על זכויותיהם	בתחום התכנית מתגוררות שתי משפחות ביחידות דיור ציבורי של חברת עמידר	יתקיים לאחר אישור הועדה המקומית

לתכנית נערך נספח חברתי שנערך על ידי ענת ברקאי נבו מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

המלצה	**הנחיות בתכנית**
דירות בהישג יד – 20% דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה ע"פ החוק במחיר מפוקח – מתן עדיפות לשוכרים וותיקים המתגוררים במתחם כיום.	מסך יח"ד בתכנית, 20 יחידות דיור (המהוות 7% מסך יחידות התכנית) תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה.
קישוריות לכיוון צפון-ביטול הדופן הרציפה לכיוון צפון בתכנון המוצע (התכנון כלל בינוי המחבר בין שני המבנים)	הדופן הרציפה בוטלה, נוסף מעבר בכיוון צפון- דרום שסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.
קישוריות – קישור שביל רגלי מערב מזרח אל נחל פרדסים	מתוכנן שביל הולכי רגל בכיוון מערב-מזרח מנחל הפרדסים לכיוון השצ"פ והשכונה.
שטחים ירוקים- - שמירה על עצים רחבי צמרות. - גגות ירוקים על הבניינים המרקמיים. - מרחב משותף על גגות. - יצירת שטח ציבורי פתוח מגונן ומשמעותי בלב המתחם.	- בוצעו סיורים בשטח בליווי האגרונום העירוני והצוות המקצועי. נוכח מצב העצים במתחם, סוכם לשמור על מספר בודד של עצים. - גגות משותפים ו/או גגות ירוקים יבחנו בהמשך במסגרת התכנון המפורט. - מתוכנן שטח מגונן בלב המתחם המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ועבורו תתכונן תכנית נטיעות.
אוכלוסייה ודירות- - שמירה על אוכלוסייה מגוונת במתחם באמצעות תמהיל דירות מגוון. - תוספת שטח לדירת התמורה הקטנות מאוד (שאינן מגיעות לשטח של 60 מ"ר פלדלת). - אפשרויות למיקום דירות התמורה של התושבים החוזרים בבניינים המרקמיים.	- התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון. - תוספת השטח תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. - בעלי הדירות יכולים לבחור את דירותיהם בכל קומה, למעט קומות של דירות מיוחדות, ובכל אחד מהבניינים במתחם.
תחזוקה - דיירי הבניין המרקמי ישלמו עלויות תחזוקה מופחתות מאשר דיירי המגדל ולא יישאו עליהן את עלויות תחזוקה מערכות וחניות של המגדל. - קרן הונית – הקמת קרן תחזוקה לעשר שנים עבור בכלי	- חברת הניהול תעשה פירוק עלויות בפועל בין הבניינים הנמוכים לבין הבניינים הגבוהים. - תוקם קרן הונית לעשר שנים. - התוכנית תכלול אפשרות לתחזוקת השטח ע"י העירייה בכפוף לחתימה על הסכם, אשר ייחתם לעת מימוש.

דירות חוזרים ובלבד שזאת דירתם היחידה. - יש לכלול בתכנית הוראות בדבר תחזוקת השטח המגונן ועלויות ביטוח אשר יושת על עיריית תל אביב יפו.	
התארגנות ושיתוף ציבור - עיבוי הנציגות כך שכל כניסה תהיה מיוצגת ויהיה ייצוג גם לבעלי דירות מתגוררים. - מפגש הסברה לאוכלוסייה מבוגרת לגבי זכויות מתוקף חוק "עידוד מיזמי פינוי ובינוי" (2018) והשינוי לחוק (2021). - הקמת צוות נציגות ייעודי אשר יכלול בין היתר אנשי מקצוע בפיקוח חברי הנציגות שילווה את בני הגיל השלישי, אוכ' עם צרכים ייחודיים ואוכ' רווחה. - שלושה מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל): טרום הגעה לוועדה המקומית, הצגת מפרט דירות ובחירת דירת התמורה, טרום הגשת תכנית עיצוב.	- בעלי הדירות מוזמנים לקחת חלק בנציגות המתחם. - התקיים מפגש עם מספר בעלי דירות המהווים אוכלוסייה מבוגרת - מפגשים עם נציגות המתחם מתקיימים באופן שוטף.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד.
המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף היועצת החברתית של התכנית – ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. עלו סוגיות של תנועה וחניה, סביבה, תשתיות, מבני ציבור ותמורה לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים.
מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

<u>על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:</u>

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, מדרום ומערב לרחוב אלמגור ובסמיכות למעברים להולכי רגל, שצ"פים ומבני ציבור. התכנית מציעה 260 יח"ד- מתוכן 104 יח"ד קיימות, כלומר תוספת של 156 יח"ד חדשות.

1. **תקן חניה -**

תקן החניה לרכב הפרטי נקבע בהתאם למדיניות עירונית לתקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות - תא/מק/9130. בנוסף, התכנית נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים, חלקה בביצוע (הקו הירוק), לרשת תחבורה ציבורית ולרשת שבילי אופנים עירונית קיימת ומתוכננת (על-פי התכנית האסטרטגית לאופניים 2025). תקן החניה המוצע בתכנית הוא :לשימוש מגורים 1 :0.8 ליח"ד ומהווה תקן מירבי. לשאר השימושים תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לפיכך, התכנית מציעה בעבור 260 יח"ד – דרישה ל- 208 חניות לרכב פרטי+ 4 חניות נכים.

2. **תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:**

תכנית אלמגור מאפשרת חיבור רחוב אלמגור דרומה ובעתיד לאחר מימוש תכנית ק.קליבלנד חיבור לרחוב ראול וולנברג. חיבור זה נחוץ הן להולכי הרגל להגעתם לתחנת הרכבת והן לכלי רכב.
מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצב הקיים ובתכנית המקודמת בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות גינון וזיקות הנאה לציבור.
נוסף על כך התכנית כוללת מעברים בתחום פיתוח הפרויקט בזיקת הנאה לכלל הציבור
התכנית מסדירה חניה תת קרקעית בכדי לספק מענה מלא לדרישת תקני החניה כפי שפורטו בחוות הדעת, הן עבור הרכב הפרטי והן עבור מערך הדו גלגלי, תוך הסדרת חניות לאופניים ובכך מתאפשר הסדרת רחוב עירוני.
התכנית מציגה ברקע תכנון שביל אופניים ברחוב אלמגור- בתכנון העתידי אשר יחבר את השכונה הן לרחוב וולנברג והן לרחוב דבורה הנביאה, ישלים את רשת שבילי האופנים בשכונה ויתחבר

לרשת העירונית. בחלק המזרחי והצפוני של התכנית שביל אופניים יוסדר בעבר השני של רחוב אלמגור.

3. מרחק מתחנות תח"צ

התכנית נמצאת במרחק של 280 מ' מקו רק"ל (הקו הירוק), אזור א' מבחינת מרחק ממתע"ן.

ובמרחק של 230 מ' מתחנת אוטובוס קיימת ברחוב בית אל

<u>תנועה וחניה:</u>

הכניסה לחניון תהיה מרחוב אלמגור (בצד צפון) באמצעות רמפה בתכסית המבנה שתתחיל מקו הבניין. חניות לכלל השימושים, למעט אופניים, תהינה תת קרקעיות. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם, כלומר ניתן לרדת ממנו. תקן החניה לשאר השימושים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, פריסת האופנים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות לפיתוח המגרש והסדרי חניה. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע ויקבעו בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

<u>בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))</u>

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –
קיימים 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים כ-6784 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-65 מ"ר ברוטו

שטח דירות קיימות	כמות	%
42 מ"ר	6	5%
66.6 מ"ר	98	94%
סה"כ	104	100%

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.
בשכונה קיים דיור מוגן "בית בלב" הכולל 144 יח"ד

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון**:
התכנית כוללת תועלת עירונית של 20 יח"ד דב"י
בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזנן ובתכנית מוסך דן מתוכננות 110 יח"ד דב"י
בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני ובנוסף דיור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י, בתכנית סמבורסקי ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 15 יח"ד דב"י (בכל אחת מהן)

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 75 מ"ר עיקרי.

תמהיל יח"ד קיים בשכונת נווה שרת (נכון לשנת 2020, לפי נתוני ארנונה):

80-84	85-89	+90	0-19	20-69	+70	חילוני\ה	מסורתי\ת	דתי\ת	חרדי\ת	אחר
2.0%	1.1%	0.8%	23%	67%	10%	84%	12%	2%	2%	1%
1.3%	1.4%	1.2%	28%	63%	9%	84%	12%	2%	2%	1%

מקורות: נתוני המרכז החברתי- כלכלי 2020+שכבת גובה מבנים

זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0963157	שם התכנית תא/מק/5058	מגיש התכנית עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	עורך התכנית כנען שנחב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד.		ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2. **5.3.2 (ג)** "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. **3.1.4(ח)** תוספת רח"ק עבור מרפסות למגורים **5.4 מתחם 208 א' נווה שרת** **3.1.4(ו)** – מצללות לשימושים ציבוריים	אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית". + בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**סעיף 3.1.5(א)**	קביעת זכויות ושימושים לפי ע'1
הוראות גובה העיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	**סעיף 4.2.6 (א) ו- (ב)** **סעיף 5.3.2 (ג)** תכנית התחדשות עירונית **סעיף 5.4** מתחם 208 א' נווה שרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב **סעיף 4.2.2(א)(3) גישור על חפרשי גבהים** **סעיף 4.2.2(ב) נספחים** **סעיף 4.2.2(ג) גובה קומות** **סעיף 4.2.20(ג)(1) נסיגה בקומות הגג למבנים בני 9 קומות**	תתכנית כוללת שלושה מבנים בגובה 9 קומות ומגדל אחד בגובה 30 קומות הכולל 25 קומות בהתאם לטבלה 5.4 ולמסמך המדיניות ו-5 קומות נוספות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק. מסביב למגדל מתוכננים וקיימים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. + + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**4.1.1 (ד) (2א)**	תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בינוי במתחם אלמגור מערב. התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים 104 יחידות דיור ב- 5 מבני מגורים והקמתם של 260 יח"ד ב- 4 מבנים חדשים. הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הדרומי של המתחם ויצירת שביל מעבר להולכי רגל המקשר בין השצ"פ ממערב לרחוב אלמגור ולכיוון נחל הפרדסים. התכנית מאפשרת את הרחבת וחיבור עתידי של רחוב אלמגור בחלקו המזרחי לרחוב קליבלנד ופתיחתו כציר תנועה לרכבים ושביל אופניים.	62א (ג) + 62א (א)(1),(4),(5),(19) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 208 א' נווה שרת נספח אזורי תכנון ונספח עיצוב עירוני – יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.	התכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת. תתאפשר בניה עד 25 קומות +5 קומות נוספות לפי סעיף 62א(א)(9).
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית	+
[illegible]	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** אזור מגורים בבנייה עירונית	**לפי תשריט אזורי יעוד:** 'אזור מגורים בבניה עירונית'	**ס' 3.2.4 – מגורים בבניה עירונית**	יעוד מבא"ת – מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שביל
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'	**שימוש ראשי – סעיף 3.2.4(א)(1)- מגורים** **סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו**	+
	תכניות מעל 100 יח"ד – 3.2.1(א)(2)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** מגורים – 'אזור מגורים בבנייה עירונית'	**לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיור**	+
[illegible]	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** 'אזור מגורים בבניה עירונית'	**לפי סעיף 3.2.4(ב) מגרש מעל 1.5 דונם:** **רח"ק בסיסי 2.5** **רח"ק מירבי 4.0** 3.1.3(א) הגעה לרח"ק מירבי – הקצאה לצרכי ציבור	+ התכנית קובעת הקצאת קרקע למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**3.1.4** (ב)בתכנית להתחדשות עירונית החלקה במתחם התחדשות עירונית	התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח

	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המצב המוצע- מבנים ומוסדות ציבור		**סעיף 3.5** **סעיף 3.5.1 (ב)** – שטחי בניה **סעיף 3.5.3(ג)(2)** – מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני **סעיף 2.5.3(ב)** -	+ התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש מדרום למגרש המגורים בשטח כולל של 1 דונם. המגרש למעשה מגדיל שב"צ קיים בגבול הדרומי של התכנית. + התכנית תהווה שינוי לתכנית צ'
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **שטח פתוח מקומי**	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	**3.6.1(ד) הגבלת** **יעוד** **3.6.14 רחוב מקומי**	התכנית מציעה הרחבה של מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים הגובל לתכנית והסדרתו כמגרש רגולרי ותוך כך מקטינה 25 מ"ר שטח המיועד לשצ"פ מתוך שצ"פ בשטח של כ- 3 דונם ונוסף התכנית מציעה שינוי מיקום של שביל להולכי תוך הקטנתו ב-83 מ"ר מתוך שביל בשטח של כ- 390 מ"ר המדובר בשינוי מינורי אשר אינו משפיע על איכותו של השצ"פ, מיטיב את מיקומו של השביל ומייצר תכנון מיטבי למגרש למבני ציבור. התכנית מציעה הרחבת המדרכות על ידי זיקת הנאה ויצירת שביל אופניים
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תנועה וחניה**	**סעיף 3.8.1(ה)** **סעיף 3.8.2(ה)** **סעיף 3.8.7**	התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד. קיימת חוות דעת תחבורתית התכנית מציעה התווית דרך חדשה אשר עתידה לחבר בין רחוב אלמגור וקליבלנד. ברחוב אלמגור מצפון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית תקן חניה 0.8:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אופנועים ואופניים עפ"י התקן.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1 (ח) השפעה סביבתית 4.4.2(חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה	ניתנה חוו"ד סביבתית (דו"ח אקלים) +

	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ג)	התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניחול מי נגר. התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
סעיפי חוק בסטייה לפי סעיף 62א (ד)	**סעיף קטן (א)(1)**	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	אוי"ח ללא הסכמה
	סעיף קטן א(2)	הרחבה והארכת דרך בתוואי מאושר	+ הארכת רחוב אלמגור
	סעיף קטן א(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	תוספת 5 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוניית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 7/7/2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 4.7.2022

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד היחידה האסטרטגית

<u>תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:</u>
10% דירות קטנות מאוד (עד 50 מ"ר פלדלת)
20% דירות קטנות (בין 51 ל 75 מ"ר פלדלת)
50% דירות בין 76 מ"ר ל-100 מ"ר פלדלת
20% דירות גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר לפדלת)
יש להשאיר גמישות של כ-5% בכל פלח לשלב תכנית העיצוב.

עפ"י תדריך הקצאות לתוספת אוכלוסייה הצפויה בתכנית יש להקצות מגרש בשטח 1.3 דונם ביעוד שב"צ ומגרש בשטח 2 דונם ביעוד שצ"פ. התכנית לא מקצה שטחים אלו מהסיבות הבאות:

1. אילוצים כלכליים ותכנוניים (ביניהם העדפה לבינוי מרקמי מלווה רחוב, על פני מגדלים)
2. פרוגרמת שטחי ציבור שנעשתה לשכונת נווה שרת מראה כי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים בה עונים על צרכי האוכלוסייה המתוכננת מבחינת מוסדות ציבור מקומיים
3. בשל הקרבה בין התכנית לבין נחל פרדסים ופארק הירקון

לפיכך, מוצעת הקצאת מגרש בייעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ-1 דונם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרש למבנה ציבור. כמו כן מדובר בתכנית התחדשות עירונית ראשונה בשכונת נווה שרת המציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה בשכונה. ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
2. שטחי הבניה המבוקשים בתת הקרקע מגלמים 80 מ"ר (!) למקום חניה, דבר העלול לגרור עלויות יקרות ומיותרות לתכנית התחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ-9,360 מ"ר בסה"כ.
3. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
4. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית -לפי תקן חניה 1:0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
5. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.
6. ככל ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
7. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה.
10. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
12. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
13. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
14. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
15. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
16. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
17. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
19. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

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

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

תמי ג'וסטו: תוכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מגיש התכנית הוא עו"ד מטעם הבעלים, ללא יזם. התוכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות של השכונה.
גיל שנהב: מציג את התוכנית
ליאור שפירא: האם מוגדרת שלביות וניתן להרוס ולבנות רק בנין יחיד, בן 9 קומות בפינה הצפון-מזרחית?
גיל שנהב: לא ניתן להוציא היתר בניה למבנה יחיד, כיוון שאז לא תהיה רמפה שתוכל לתת מענה לכניסה למרתף, המערכות הן משותפות וכו'
אודי כרמלי: אי אפשר להוציא היתר בניה רק לחלק מהתכנית. זו תכנית מפתח כי היא משחררת את הטבעת הפנימית של הדרכים וחשוב לקדם תכנית זו.
גיל שנהב: עקב חוו"ד הצוות המקצועי, בדקנו וצמצמנו את שטחי החניה בתת הקרקע. נזדקק ל60 מ"ר לכל מקום חניה (בחוו"ד הצוות נרשם 45 מ"ר)
תמי ג'וסטו: בקשתו של האדריכל מקובלת על הצוות ועל אגף התנועה, מוצע כי ההחלטה של הועדה תהיה בהתאם.
אסף הראל: מבקש לראות את תכסית קומת המרתף, מה השתנה מהעמדה כי נדרש 45 מ"ר למקום חניה ל 60מ"ר .
חיים גורן: האם יש תועלת ציבורית, מעבר לפתיחת הרחוב. האם מתוכנן דיור בר השגה? מבקש לוודא שהדב"י לא יהיה במגדל. השאלה אם אפשר לוודא זאת.
תמי ג'וסטו: הוראות התכנית כוללות הוראה שהדיור בר השגה יהיה במבנים המרקמים בני עד 9 קומות ובחלוקה לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה
חיים גורן: לגבי המעברים בזיקת הנאה בעדכון תוכנית המתאר נאמר שיעשו מאמצים, האם מותר מעבר ושהייה?
תמי ג'וסטו: זו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.
אסף הראל: כמה יח"ד מתוכננות בבניין בן 9 קומות?
תמי ג'וסטו: תכסית מרתפים הינה עד 85% משטח המגרש. 15% יהיו אדמה גננית לטובת חלחול ניהול והשהיית מי נגר. התכנית כוללת תועלת ציבורית של 15% יח"ד דב"י בהפחתה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה, בהתאם למדיניות הדיור העירונית שתגיע בקרוב לאישור הועדה. כמו כן התכנית מקצה 1 דונם שב"צ.
אירינה זילברמן: מספר מ"ר לתא חניה- בעקבות ביטול תקרות הטרנספורמציה לא ניתן לתכנן באופן יעיל את החניונים ולהזיז עמודים. כך גדל השטח למקום חניה ו60 מ"ר לתא חניה הוא שטח סביר.
תמי ג'וסטו: כמות יח"ד לבניין מרקמי הוא כ-30 יח"ד,4 או 5 יח"ד לקומה.
אסף הראל: האם לא אפשרי למקם את כל יח"ד הדב"י בבניין יחיד בטיפול החברה העירונית
אודי כרמלי: זה לא תכנית עירונית אלא יזמית
תמי ג'וסטו: יש כאן דיירי תמורה, לכן אנחנו לא מעוניינים בהוראה מחייבת שיכולה לפגוע באפשרות ובגמישות שלהם לבחור דירה ובעדיפות כמובן לחזור ולגור בבניה מרקמית ולא במגדל. כיוון שמדובר על 39 יח"ד דב"י שינינו את החוו"ד שלנו בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי כך שניתן לחלק ל2 מקבצים כדי לאפשר גמישות בתוכנית. איננו רוצים כאמירה עירונית לרכז בבניין יחיד רק דב"י ולייחד אותו ככזה.
רוני קינסברונר: זה לא דב"י עירוני אלא יזמי. זה משמעות כלכלית אחרת לגמרי.
תמי ג'וסטו: נבקש לשנות את ההצעה להחלטת הועדה בנושא שטחי הבניה בתת הקרקע
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
2. לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ- 10,608 מ"ר בסה"כ (המגלמים כ 60 מ"ר מקום חניה).
3. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
4. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית -לפי תקן חניה 1 :0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
5. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.

6. ככל ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
7. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה.
10. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
12. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
13. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
14. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
15. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
16. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
17. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
19. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11107 בעמוד 3671 בתאריך 09/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

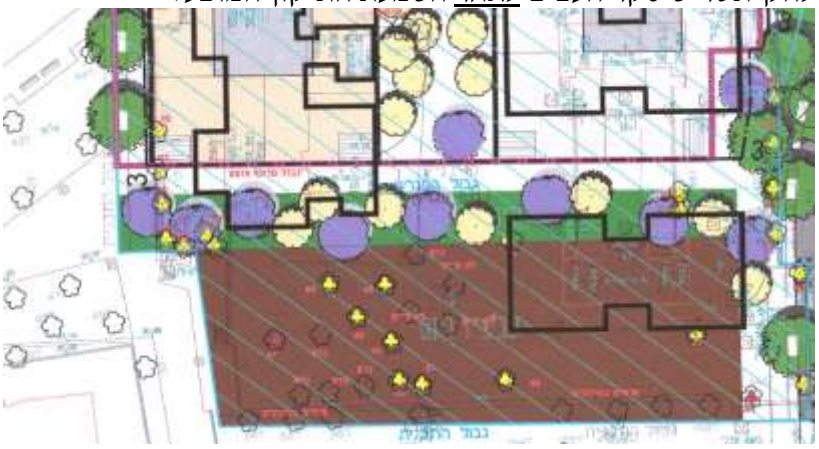
מעריב הבוקר	09/02/2023
הארץ	09/02/2023
מקומון ת"א	10/02/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:

אדריכל אהוד כרמלי, מה"ע	רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402
עו"ד יריב בר דיין	רחוב בן גוריון דוד 1 בני ברק 5120149

התנגדות מס' 1: התנגדות מהנדס העיר	**מענה:**
1.1 תיקון סקר העצים בתחום השב"צ המוצע, עדכון סטטוס העצים בתשריט המוצע וביתר מסמכי התכנית: בסיור עצים שנערך בתאריך 5.3.23, בהשתתפות חיים גבריאל- פקיד היערות העירוני נמצא עץ אורן בעל ערכיות גבוהה, עץ מספר 67- ולפיכך יש לסמנו לשמירה (סומן בתשריט שהופקד לשמירה, בתחום שב"צ). **יתר**	1. **סעיף 1.1**: התקיים סיור העצים נוסף לאחר שהתכנית הופקדה בפועל עם חיים גבריאל על מנת

העצים בתחום השב"צ (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה מהסיבה כי השורש בעץ מסוג אורן הינו שטחי ולכן העץ עלול להתהפך על מבני ציבור עתידיים לכשיוקמו בשטח השב"צ. להלן תשריט סקר העצים בתכנית המופקדת: להלן תשריט סקר העצים לאחר הטמעת התיקון המוצע: 	לבצע בדיקה נוספת בדבר היתכנות וחשיבות שימור העצים. נקבע ע"י חיים גבריאל כי אין ערכיות גבוהה לעצים המצוינים בהתנגדות, למעט עץ מספר 67. מתוך ראייה של מימוש מגרש זה למוסדות ציבור עתידיים ההכרחיים להתחדשות השכונה ובשים לב לקביעות האגרונום מומלץ לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות**

התנגדות מס' 2: התנגדות עו"ד יריב בר דיין	**מענה:**
2.1 יחס התכנית לתכנית מאושרת תא/ג/1: בתכנית המופקדת מצוין כי יחסה לתכנית תא/ג/1 הינו שינוי, היא משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג1 ממשיכות לחול. מבוקש לתקן את סעיף 4.1.2.ב (3) המחייב נסיגות בקומת הגג במבנים המרקמיים בהתאם לתכנית ג'1 ולקבוע במקומו כי: "בבניה המרקמית תתכונן נסיגה בקומת הגג בהתאם לתכנון המפורט". לחילופין, מוצע כי יחס התכנית יקבע "החלפה" כך שלא תחיל זכויות נוספות/מגבלות.	2. **סעיף 2.1**: נסיגות בקומת הגג הן חלק משמעותי מהשפה העיצובית של מבנים מרקמיים בעיר ומטיבים עם חתך הרחוב. האמור גם עולה בקנה אחד עם הוראות תא/5000 ולפיהן הקומה העליונה במבנים עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית (סעיף 4.2.2.(ג)(3)). ישנה חשיבות תכנונית רבה לנסיגה בקומת הגג הבאה לידי ביטוי בין היתר בנקודת המבט של הולך הרגל במפלס הרחוב, כך שהמבנים החדשים לא יהוו בניה מאסיבית, מונוליטית ושטוחה. לאור היבט תכנוני זה ובהתאם להוראות תא/5000 מומלץ לדחות את ההתנגדות בנושא זה, לרבות ההצעה החלופית. יובהר כי בהוראות לטבלה 5 בתקנון התכנית מצוין כי: "תכנית תא/ג/1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספות לתכנית זו מכח תכנית תא/ג/1 **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה**
2.2 שינוי טבלת זכויות הבניה, לעניין שטחי החניה בתת הקרקע: במסגרת תאום התכנית עם אגף התנועה היקף הזכויות בתת הקרקע עמד על 16,572 מ"ר ל-4 מרתפי חניה בתת הקרקע. בדיון בועדה המקומית להפקדת התכנית החליטה הועדה לצמצם את שטחי תת הקרקע ל-10,608 מ"ר. התכנית שהופקדה בפועל להתנגדויות הציבור עודכנה בהתאם להחלטה זו. מבדיקה חוזרת של שטחי החניון הנדרשים עולה כי בשל אילוצי תכנון יש צורך בהיקף זכויות השווה ל- 3 מרתפים מלאים (גודל המגרש 4,874 מ"ר) וללא פגיעה בשטחי החלחול הנדרשים לפי תמ"א/1. מבוקש: לעדכן את טבלת זכויות הבניה כך שתכלול 12,429 מ"ר (תוספת של 1,821 מ"ר) שטח שירות בתת הקרקע. שטח זה מהווה מכפלה של השטח למרתף לאחר ההפחתה של השטח לחלחולX3. שטח החניון יעמוד במגבלות התכנון, התקנים והתכסית שנקבעה.	3. **סעיף 2.2**: מוצע לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע כמובקש ע"י המתנגד ל- 12,426 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים: ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה**

הערות לשכת התכנון לתכנית	**מענה:**
תכנית מס' 507-0963157 תא/מק/5058 מתחם אלמגור, תל - אביב , נבדקה לפי סע' 109(א) לחוק. התכנית **לא** נקבעה כטעונה את אישור השר. להלן מספר הערות טכניות: 1. יש לפרט בסעיף 4.2.1 את השימושים המותרים ולא להפנות לתוכנית צ' 2. יש להימנע מכפילויות בהוראות התוכנית.	יש לבצע את כלל התיקונים הטכניים

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

1. לקבל את ההתנגדות הבאה :
התנגדות מספר 1 : תיקון נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט וחוברת, תשריט מצב מוצע ויתר נספחי התכנית באופן הבא : בתחום השב"צ (תא שטח 2) עץ מספר 67 יישאר לשימור ויתר העצים (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :
התנגדות מספר 2.2 : לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע ל12,429 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים : ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע.

3. לדחות את יתר ההתנגדויות
4. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
5. לתת תוקף לתכנית בכפוף להערה מטה. תנאים למתן תוקף לתכנית זו הינם- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י

הערה : לתשומת לב, כי הדיון בהפקדת התכנית נערך ביולי 2022.
התכנית קודמה ביוזמת הבעלים, עו"ד בא כוח הדיירים, החברה המארגנת וללא יזם.
בדיון בהפקדת התכנית החליטה הועדה המקומית להתנות את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י היזם, שצריך להיבחר על ידי הדיירים. נקבע שההחלטה תהיה בטלה בתוך 4 חודשים אם לא ימולאו התנאים.
לפי בקשת עו"ד בא כוח הדיירים ובהמלצת הצוות המקצועי, אישר יו"ר הועדה המקומית בנובמבר 2022 את הארכת מועד ההפקדה בפועל בחודשיים נוספים ועד לתאריך 27.1.23. בתאריך 31.1.23 אושרה הארכה נוספת לתקופה של 30 יום נוספים ועד לתאריך 27.2.23.
כמו כן הובהר בכתב למגיש התכנית כי לכשתופקד התכנית בפועל ובאם יוגשו התנגדויות זמן הדיון בהן ואף תוקף ההחלטה למתן תוקף יהיו קצובים בהתאם לדרישות החוק. עוד הובהר כי עומדת לרשותו הזכות להשתמש במלוא זמן ההארכה שאושר להפקדה בפועל, אך מצופה כי מגיש התכנית לא יגרור רגליים ויפעל לקיום מכרז יזמים ובחירת יזם שיחתום על כתבי ההתחייבות הנדרשים. כל זאת על מנת לעמוד בסד הזמנים הנ"ל ולא להגיע להפקדה מחדש של התכנית.
לאור האמור, על מגיש התכנית לפעול **ללא דיחוי** לבחירת יזם כדי לעמוד בתנאי הקבוע של המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י כך שהאישורים הנדרשים יוגשו לוועדה המקומית מבלי להידרש לקיים דיון מחודש בהפקדת התכנית והכל בהתאם לתוקף החלטה זו (החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

תמי ג'וסטו : מציגה בתקציר את תוכנית התחדשות אלמגור.

דיון בהתנגדויות
תמי ג'וסטו : הוגשו 2 התנגדויות : האחת ע"י מה"ע והשנייה ע"י ב"כ הדיירים עו"ד יריב בר דיין. מציגה את התנגדות מה"ע לגבי עדכון סקר העצים בתחום השב"צ.
אדריכל גיל שנהב עורך התוכנית בשם בעלי הקרקע : אנו מסכימים להתנגדות מה"ע. בנוסף, בקשנו להוסיף 1821 מ"ר לשטחי השירות בתת הקרקע על מנת לאפשר תכנון מיטבי של החניונים בתת הקרקע. אנחנו מסכימים לנסיגות בקומה העליונה של בניני המגורים אבל מאחר ותוכנית ג' לא חלה ולא נותנת זכויות אנחנו מבקשים לא להכיל אותה על כל מגבלותיה. לקבוע שהקומות העליונות תהיינה בנסיגה ותוכנית העיצוב תקבע את מהותה ולא להיות צמוד להגבלותיה של תכנית ג', וללא יתרונותיה. מבוקש כי התוכנית תקבע לגבי תכנית ג' יחס של החלפה ולא כפיפות. בימים אלו קבלנו הצעות מיזמים, בעלי הקרקעי יסננו אותם ובקרוב יהיה לנו יזם שיחתום על כתב השיפוי.

מענים:

תמי ג'וסטו : לענין ג'1 בהתנגדות בעלי הקרקע, מבוקש לדחות את ההתנגדות בחלקה. ההגדרה העיצובית בקומות הגג הינה תואמת לתוכנית המתאר. במבנים מרקמיים עד 20 קומות, תוכנית המתאר קבעה שתהיה קומת גג חלקית. חשוב לשמור על חתך רחוב נעים ועל החלל האורבני שמתקבל ברחוב אלמגור ולא ליצור מאסה מונוליטית שטוחה שלא תאפשר כניסה של אור וחלל איכותי לכן את ההתנגדות הזו אנחנו מבקשים לדחות . לעניין התנגדות בנושא המרתפים קיבלנו את ההתנגדות בנושא זה לכן יש לעדכן את שטחי תת הקרקע. בנוסף התקבלו הערות של לשכת התכנון שיש לקבלן, להטמיע אותן ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לחתימה על כתב שיפוי, הסכם לקרן הונית ודב"י וכל זאת בתוך 12 חודשים ממועד שתתקבל ההחלטה.
מלי פולישוק : למה זה יחסום את האוויר אם תבוטל ג'1. מדוע כל הבניינים צריכים להראות אותו הדבר.
תמי ג'וסטו : הנחיה עיצובית זו הינה חלק מהוראות מתוכנית המתאר ובתכנית מפורטת אנחנו פועלים לפיה. חשוב לנו לשמור על האופי התל אביבי כך שקומת הגג היא לא מלאה אלא בנסיגה ומתאפשר חתך רחוב איכותי יותר במבנים המרקמים.
מלי פולישוק : לא מצוין כמה עצים? איזה סוג של עצים?
תמי ג'וסטו : כל העצים הם מסוג אורן ירושלמי בוגרים ונטויים. האגרונום העירוני העריך שהם לא יאריכו עוד שנים רבות ולכן כדי לאפשר שטחי ציבור איכותיים אפשר לוותר עליהם למעט אורן אחד שנמצא בערכיות גבוהה.
מלי פולישוק : אי אפשר להציל עוד עצים?
תמי ג'וסטו : במקרה זה ולצערנו לא
דורון ספיר : לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

1. <u>לקבל את ההתנגדות הבאה :</u>
התנגדות מספר 1 : תיקון נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט וחוברת, תשריט מצב מוצע ויתר נספחי התכנית באופן הבא : בתחום השב"צ (תא שטח 2) עץ מספר 67 יישאר לשימור ויתר העצים (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה.

2. <u>לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :</u>
התנגדות מספר 2.2 : לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע ל12,429 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים : ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע.

3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון

4. לתת תוקף לתכנית בכפוף להערה מטה. תנאים למתן תוקף לתכנית זו הינם- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י

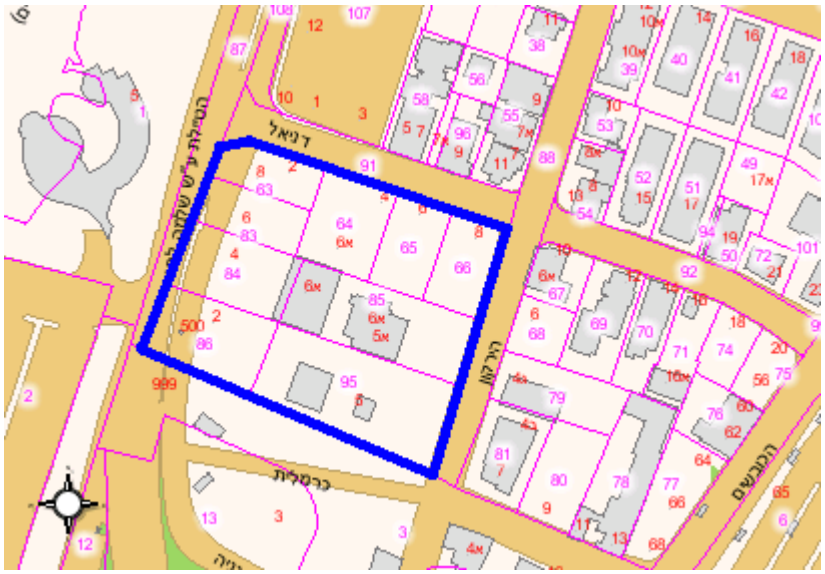
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

דיון נוסף בהארכת תוקף התכנית (07.06.23):
פירוט בסוף הדראפט

דיונים קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה מחוזית

מיקום:
בין הרחובות: כרמלית, הרברט סמואל, דניאל והירקון.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	-	63-66, 83-86, 95.	-

שטח התכנית:
6.722 דונם

מתכנן:
ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם:
פרטיים
ועדה מקומית לתכנון ובניה
בעלות:
עיריית תל אביב –יפו ופרטיים:
מתחם א': חלקות 63-66,83 (פרטיים).
מתחם ב': חלקות 84-86,95 (עיריית תל אביב-יפו).

מצב השטח בפועל:

חלקות 66-63 - חניון פתוח. חלקות 83, 84, 86 - פנויות וריקות. חלקות 85 ו-95 תפוסות חלקית ע"י מבנים.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מלונאות, מגורים ומסחר תוך הרחבת רחוב הירקון.
זכויות הבניה בתכניות אלו נקבעו ל:
400% לשימושים מעורבים של מלונאות מגורים ומסחר
450% למלונאות ומסחר
על פי מדיניות זו אושרו התכניות:
טיילת דוד – 350% מתוכם מחציתם למלון ומחציתם למגורים. מסחר נגזר באופן שווה מכל שימוש.
מתחם מלון אמבסדור- 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר
הירקון 37-33- חלופה 1: 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר. חלופה 2: 450% למלון ומסחר בלבד.
בי"ס הירקון (sea one)- 400% מתוכם 200% למלון ומסחר, 200% למגורים. בהמשך נוספו שטחי מלונאות נוספים בהעברה משימור
דולפינריום – 400% מתוכם 200% למלון, 200% למגורים. מסחר נגזר משני השימושים.
הנחיות בינוי לפיהן אושרו תכניות באיזור זה:
מסד בגובה 13 מ' עם קולונדה מסחרית מוגבהת ממפלס הרחוב לאורך רחוב הרברט סמואל ובגובה 4 קומות מעל קומת עמודים לכיוון רחוב הירקון. רוחב חזית המגדלים מעל המסד לא יעלה על 50% מרוחב המגרש לכיוון מזרח/מערב.

מדיניות זו תואמת את הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 13 המתירה שימושים מעורבים באזורים אלה.

בתכנית המתאר,שטח התכנית כלול באזור המיועד ל "מגורים בבניה מרקמית" וכאזור "מוטה מלונאות".
בינוי מקסימלי עד 25 קומות.
חזית מסחרית לרחובות הרברט סמואל והירקון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית 1200 קבעה במקום ייעוד קרקע "אזור לתכנון בעתיד", תכנית זו החליפה את תכנית 44 שקבעה במקור ייעוד למגורים ולמסחר ושטח למבני ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

כללי:
התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בהסכמת בעלים, ללא תשלומי איזון:

- מתחם א' - בבעלות פרטיים: שטח לאחר הפקעה – כ -2 דונם.
- מתחם ב' - בבעלות עיריית תל אביב – יפו: שטח לאחר הפקעה כ- 3 דונם

<u>חישוב היקף הזכויות במצב המוצע בכל מתחם, נעשה עפ"י שטחי החלקות שיועדו במצב הנכנס, עפ"י תכנית מס' 44, למגורים ללא השטחים שיועדו למגרש ציבורי וללא השטחים שיועדו להפקעה.</u>

תיאור מטרות התכנון:

1. **שינוי ייעוד השטח מ"אזור לתכנון בעתיד", עפ"י תכנית מס' 1200, לייעוד משולב של "מלונאות, מגורים ומסחר", וכן ייעוד משולב של "מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור" כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות ה. סמואל והירקון.**
2. **קביעת זכויות הבניה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית. התכנון המוצע מוגש בשתי חלופות הנבדלות זו מזו בהיקף זכויות הבניה לייעוד מלונאות, במטרה לחזק את שטחי המלונאות בתל אביב בכלל ואת שטחי המלונאות בקו הראשון לאורך חוף הים בפרט, כלהלן:**
   - **<u>חלופה 1 (שטחים עיקריים)</u>-**
     מתחם א': מגורים- 200%, מלונאות- 300% ו-500 מ"ר למסחר.
     מתחם ב': מגורים- 150%, מלונאות- 350% ו-500 מ"ר למסחר. בנוסף 250% למבנה ציבור שמחושבים משטח החלקה הציבורית במצב הנכנס.
   - **<u>חלופה 2 (שטחים עיקריים)</u>-**
     מתחם א': מגורים- 200%, מלונאות- 200% ו-500 מ"ר למסחר.
     מתחם ב': מגורים- 120%, מלונאות- 280% ו-500 מ"ר למסחר. בנוסף 250% למבנה ציבור שמחושבים משטח החלקה הציבורית במצב הנכנס.

חניה:

1. המתחם כולו עם השלמתו ישורת על-ידי רמפת כניסה אחת בלבד, מתוך השתיים המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי. בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, אשר אישורה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו לאחר מתן תוקף לה, יקבע סופית איזו רמפת כניסה ויציאה תהייה זו שתבוצע ואיזו רמפה מתוך שתי הרמפות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי – מתבטלת.
2. מיקום רמפת הכניסה והיציאה אל וממרתפי החניה עקרוני. מיקום זה ניתן לתזוזה, הכל בכפוף למפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח אשר אישורה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו לאחר מתן תוקף לה.
3. התכנית תקבע זיקת הנאה הדדית לשימוש ומעבר כלי רכב בין שני המגרשים (תא שטח 1 ותא שטח 2) במרתפי החניה.

פרוט יעדים /שימושים:

שימושים עיקריים:

מתחם א': "מגורים, תיירות ומסחר" – בית מלון, ומגורים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע, קולונדות פתוחות ושטחים ומעברים עם זיקת הנאה לציבור.

מתחם ב' : "מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור" – בית מלון, ומגורים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבנה ציבורי, קולונדות ושטחים ומעברים עם זיקת הנאה לציבור.

בגוש המבנה התחתון (קומת קרקע וקומות תחתונות) של הבינוי יותרו שימושי מלונאות וכן מסחר ואכסדראות כניסה בקומת הקרקע למגורים ולמלונות בלבד וכן שימוש של מבנה ציבורי במתחם ב'. תקבע קומת מפרידה בין חלקו העליון והתחתון של המבנה – בה יותרו שימושי פנאי ומסחר נלווה משותפים למלונאות ולמגורים.
בגוש המבנה העליון (קומות עליונות וקומת גג חלקית) יותרו שימושי מגורים ומלונאות (ככל שיידרש לניצול מלוא הזכויות למלונאות) וקומות גג לצרכים תפעוליים וטכניים.

טבלת השוואה:

מס' החלטה

נתונים			מצב קיים	מצב מוצע		
					חלופה א' 500%	**חלופה ב' 400%**
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	אחוזים	תא שטח 1 כ-1.98 דונם	אזור לתכנון בעתיד		500 מגורים: עיקרי- 200% שירות- 40% מלונאות: עיקרי- 300% שירות- 60% מסחר: עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר	400 מגורים: עיקרי- 200% שירות- 40% מלונאות: עיקרי- 200% שירות- 60% מסחר: עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר
		תא שטח 2 כ-3.01 דונם מתוכו שטח לחישוב זכויות למלונאות ומגורים כ-1.62 דונם שטח לחישוב זכויות מבנה ציבור כ-1.38 דונם			מגורים: עיקרי- 150% שירות- 40% מלונאות: עיקרי- 350% שירות- 60% מסחר: עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר מבנה ציבור: עיקרי- 250% שירות- 40%	מגורים: עיקרי- 120% שירות- 40% מלונאות: עיקרי- 280% שירות- 60% מסחר: עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר מבנה ציבור: עיקרי- 250% שירות- 40%
גובה	קומות	תא שטח 1			ע+ 22+ ק.גג	ע+ 18+ ק.גג
		תא שטח 2			ע+ 19+ ק.גג	ע+ 16+ ק.גג
	מטר				98 מ' (102 מ' מעפ"י)	83 מ' (87 מ' מעפ"י)
מקומות חניה					לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר

אחוזי שטחי שירות - % מהשטח העיקרי
אחוזי שטח עיקרי - % משטח הקרקע

זמן ביצוע:

1. אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד).הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית לשלש שנים נוספות מעבר ל8 השנים הנ"ל זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת היתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

חו"ד הצוות:

ממליצים לקדם את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

2. חלוקת שטחי במתחם א' (פרטיים) תהיה כדלהלן:
   - מלונאות :עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
   - מגורים :עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
   - מסחר :בנוסף למפורט, 500 מ"ר שטחי מסחר בכל מתחם + 30% שטחי שרות.
   - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון
3. מספר קומות מקסימלי מתחם א – קרקע + 5 קומות מסד + 12 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים).
4. חלוקת שטחי במתחם ב' תהיה כדלהלן:

- מלונאות :עד 280% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
- מגורים :עד 120% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
- מסחר :בנוסף למפורט, 500 מ"ר שטחי מסחר בכל מתחם + 30% שטחי שרות.
- שטחי ציבור : במתחם ב' - 3450 מ"ר שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
- שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל) : עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון

2. מספר קומות מקסימלי מתחם ב – קרקע + 5 קומות מסד + 3 קומות ביניים+12 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים).
3. שימושים בשטחי הציבור לפי סעיף 188 לחוק כולל בריכה ציבורית ושימושי ספורט.
4. בכל מתחם בקומת הקרקע תחויב הקמת שטחי מסחר בהיקף האמור לעיל.
5. שטח יח"ד ממוצע 80 מ"ר כולל ממ"ד, שטח מינימלי 50 מ"ר.
6. תכסית קומת מגדל לא תעלה על 600 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
5. הקלות בקווי הבניין,בגובה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
6. מרחק מינימלי בין שני המגדלים – 20 מ'.
7. מתחם א :גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 80 מ'.
8. מתחם ב : גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
9. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
10. גובה קומת קרקע /קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
11. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
12. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר , מחזור פסולת בניין בזממן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
13. תנאים למתן היתר בניה :
    - עמידה בתקני משרד התיירות.
    - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
    - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
14. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית :
    - חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים :
        - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
        - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
        - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
        - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
    - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
    - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

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

בישיבתה מספר 0018-12ב' מיום 18/07/2012 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אדר' דני קייזר: מציג את התכנית ואת השטחים הציבוריים במתחם.
מבקשים 500 אחוזי בניה. במגרשים הפרטיים 200 אחוזים למגורים שתקפים כבר היום. ו300 ביעוד מלונאות. במגרשי עת"א 500 אחוזי בניה בחלוקה של 70% למלונאות ו 30% למגורים ובנוסף שטחים ציבוריים.
העיריה נכנסת עם 1.62 דונם במגרש הסחיר ואנחנו היזמים עם 2 דונם.
ארנון גלעדי: כמה מגורים היה בתב"ע הקודמת?
אורלי אראל: התכנית התקפה 1200 ביטלה את הזכויות של התכניות הקודמות לה.
הראלה אברהם אוזן: בתוכנית 1200 בסעיף 14 יש סעיף שאומר שבמקרים מיוחדים ניתן לשאוב זכויות מהתכניות הקודמות לה.
צביקה לוין: המלצת הצוות בהתאם למדיניות הועדה המקומית לאורך השנים דהיינו ,נפחי בניה מקסימלים של עד 400 אחוזי בניה ובנוסף שטחי מסחר ושטחים ציבוריים. גובה המגדל של הפרטיים יהיה כגובה המגדל הסמוך לו, של אחים עופר.
מיטל להבי מבקשת ששטח הציבורי יהיה 3,500 מ"ר.
ארנון גלעדי מבקש לא לחרוג מעבר ל400%.
אדר דני קייזר: מציע שהגבהים יסוכמו בדיון אצל מהנדס העיר.
אורלי אראל: אתם חייבים להיצמד למה שהחלטתם בתוכנית המתאר.
פאר ויסנר: מבחינה ציבורית זה נכון להיצמד ל400%.
ארנון גלעדי: אם זה אפשרי מה זה חשוב, אני מציע לקיים דיון נוסף לאחר דיון אצל מהנדס העיר.

הועדה מחליטה:
לשוב ולדון לאחר בדיקה מול מה"ע.

משתתפים: מיטל להבי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ובנימין בביוף.

דיון נוסף 01.08.2012 :

חו"ד הצוות:
לאחר היוועצות עם מה"ע חוו"ד צוות נותרה ללא שינוי למעט הנושאים הבאים:

1. הגדרת גודל שטחים למבנה ציבור 3450 מ"ר במקום 2400 מ"ר.
2. חלוקת קומות במתחם ב' – הסבת 3 קומות מגדל לקומות ביניים.
3. הגדלת גובה בניה מקסימלי במתחם ב ל- 90מ' (יחסי)
4. בחינת אפשרות שילוב חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף .

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

בישיבתה מספר 0019-12ב' מיום 01/08/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
פאר ויסנר: רצינו שיזמים ילכו לפי המדיניות הועדה המקומית. היזמים מוכנים ללכת על 400% אנחנו יכולים לתת את ברכת הדרך ולסיים את הדיון.
צביקה לוין: מבקשים לעדכן הגדרת גודל שטחים במבני ציבור 3450 מ"ר במקום 200 כמו שהיה כתוב.חלוקת קומות במתחם ב' הסבת 3 קומות לקומות ביניים. הגדלת גובה הבניה המקסימלית במתחם העיריה ל90 מטר יחסי, ובחינת שילוב שירות חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף שזה בתוכנית המתאר נכתב לכל הפרוייקטים לאורך החוף.נבקש לבדוק את זה מול אגף התנועה
ארנון גלעדי: אם תוכנית המתאר קובעת זאת אין צורך בבדיקה של עירית ת"א. היא לא גוף כלכלי היא גוף ציבורי גריידא.
צבי לוין: יש שני פרוייקטים מגרש ציבורי ומגרש פרטי.
פאר ויסנר: במגרש הציבורי תהיה חניה תת קרקעית. בנוגע למים אתה יכול להתחבר לצינור שלC1 .

דני קייזר: בדיון שהתקיים באנו עם הצעה להגדיל את המרכיב של מלונאות מעבר למה שמקובל. הם יכולים להעלות את זכויות הבניה בפן הציבורי של המלונות, שבא בטוי בתמ"א 13. ביקש ארנון שמול

העובדה שאומנם יש מדיניות של חצי חצי % 200 ו % 200 אם באים היזמים וגם למגרש העירוני שבוודאי מייצג מחשבה ציבורית הם יכולים להעלות את זכויות הבניה למלונאות שיש בה את הפן הציבורי שבא לידי ביטוי בתמ"א 13 ותמ"א 13/4 חוק לשמירת הסביבה החופית והמצוקה של חדרי מלון בתל אביב אם הדבר נכון וראוי ומבחינת הבינוי גובה הבנינים מתייחס לבניה הסמוכה ומשתלב בה, אז מן הראוי שהמתחם הזה שנמצא בין המגדל בין 1C שהוא 101 מ' לבין מגדל הדולפינריום שהוא יהיה גם 101 לבין הבנינים שבינהם שהם נמוכים יותר ל-80 עד 90 מ' זה משיג את המטרה וזה נכון לכולם.
שמואל גפן: אז למעשה אתה מבקש <u>להשלים או למחוק</u>
דורון ספיר: נא להציג את הבינוי.
פאר ויסנר: המגרש הזה נותן קפיצה קדימה. נותנים אחוזים נרחבים תקחו את זה, זה צריך לעבור את הועדה החופית, נכון כרגע בגלל שזה בסביבה החופית וזה קרוב לכרם התימנים מספיק האחוזים שניתנו לכם. מציע לקבל 400 אחוז ולבצע את זה תוך 5 שנים.
דני קייזר: כדאי לראות את העובדות - כרם התימנים לא נמצא מאחורי התכנית אלא גן הכובשים.

פאר ויסנר: חוו"ד היתה לשבת עם מהנדס העיר והצוות המקצועי.
דורון ספיר: התבקשתם לשבת עם מהנדס העיר והצוות המקצועי אשר עומד על דעתו שמדובר ב-400 אחוז זה מה שהוא מוכן לתת ועל כן הדיון הזה מיותר. נאמץ את חוות דעת מהנדס העיר.
דני קייזר: עשינו את העבודה כדאי לראות אותה כדי שדברים התבהרו. מציג את העובדות של הבינוי. מציג את החתכים ממזרח למערב ואת שטחי הבניה והוספת הקומות של המלונאות. מראה את המצב של 400 אחוזי בניה שמתיישרים עם המגדל של עופר. מציג את המבט ממערב.

צביקה לוין: הציגו את התוכנית בפני מהנדס העיר, ההבדלים הם לא קטנים ומועטים, ההבדל במגרש של הפרטיים בין 200 ל- 300 אחוז למלונאות, הוא הגדלת מספר הקומות התחתונות מ 10-6 והגדלת תכסית הקומות מ- 600 מ"ר קומות צרות ל- 1200 מ"ר לקומה. זה ממשיך את הבסיס שהוא קומה רחבה בשטח של 1200 מ"ר לקומה, ומגביה אותו מ- 6 קומות ל-10 קומות. מה שהופך אותו לבנין רחב וגדול.
ארנון גלעדי: כמה נתנו במגרש החניה הגדול. בנין עופר?
דני קייזר: 81.5 מטר מפני הרחוב.
צביקה: השאלה היא לא יותר מלונאות. השאלה היא איך אנחנו רוצים להקל על קו המתאר של חוף הים לתושבים.
צביקה לוין: אני מקל כאשר אני לא מנפח את זכויות הבניה
דני קייזר: ההגבה של גוש המלונאות הם שתי קומות בנסיגה.

אורלי אראל: בקשר למחסור בחדרי מלון. המחסור הוא במלונות של 3 כוכבים לא על חוף הים אלא דווקא במרכז העיר, מרבית החדרים חסרים במרכז העיר.
ויסנר פאר: כדאי לצאת לדרך.
ארנון גלעדי: מתי יבנה מלון חדש בחוף.
פאר ויסנר: צריך לאשר רק את 400 אחוז זו הדרך הנכונה וכן להגדיל את השטחים למבני ציבור בהתאם לבקשת חב' המועצה מיטל להבי.

דורון ספיר: נקיים דיון בהמשך.

<u>הועדה מחליטה:</u>
מאשרים להעביר את התכנית לדיון בהפקה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה מאמצת את חוו"ד צוות תכנון מרכז מסעיפים 14-1 כפי שפורט בדיון הקודם מיום 18/07/2012 (מספר 12-0018ב' החלטה מספר 11).
2. להוסיף להחלטה את התיקונים הבאים:
   - א. הגדרת גודל שטחים למבנה ציבור 3450 מ"ר במקום 2400 מ"ר.
   - ב. חלוקת קומות במתחם ב' – הסבת 3 קומות מגדל לקומות ביניים.
   - ג. הגדלת גובה בניה מקסימלי במתחם ב ל- 90מ' (יחסי)
   - ד. בחינת אפשרות שילוב חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף .

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

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן ארנון גלעדי, אסף זמיר, בביוב בנימין

דיון נוסף בהארכת תוקף התכנית (07.06.23):

תכנית תא/4055 - מספר 507-0147686 - מרחב כרמלית הירקון
אושרה בועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים ביום 24.08.2015.

בסעיף 7.2 לתכנית נקבע כי:
*"אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, באחד ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה לפחות לעניין דיפון וחפירה, תתבטלנה במגרש זה הוראות תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד). **הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 השנים הנ"ל**, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבנייה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו."*

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מדיניות התכנון למרחב רצועת חופי מרכז העיר.
התכנית כוללת תועלות והקצאות לצרכי ציבור כנדרש, ובפרט ריכוז שטחי ציבור גדול.
בתכנית שני מגרשי תכנון –

1. המגרש הצפוני, בבעלות פרטית, ובו זכויות בנייה לתיירות (5,600 מ"ר), מגורים (5,600 מ"ר), מסחר (550 מ"ר).
   סה"כ 11,750 מ"ר מעל הקרקע המתוכננים במבנה הכולל 6 קומות מסד (כולל קרקע) ומעליו עוד 13 קומות מגדל (סה"כ 19 קומות כולל קומה טכנית).
   במגרש מתוכנן חניון ציבורי.
2. המגרש הדרומי, בבעלות עיריית ת"א-יפו, ובו זכויות בנייה לתיירות (6,830 מ"ר), מגורים (2,750 מ"ר), מסחר (650 מ"ר) ושטח למבני ציבור (4,830 מ"ר).
   סה"כ 15,060 מ"ר מעל הקרקע המתוכננים במבנה הכולל 6 קומות מסד (כולל קרקע) ומעליו עוד 16 קומות מגדל (סה"כ 22 קומות כולל קומה טכנית).
   במגרש דייר מוגן.

במגרש הצפוני (פרטי) נערכה תכנית עיצוב שאושרה בועדה המקומית וקיבלה תוקף ב 08.12.21.
מאז פועל היזם לקידום היתר בנייה לפי התכנית.

כדי למצות את תהליכי התכנון ולהביאם למימוש, מתבקשת הועדה מתבקשת לאשר הארכת תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.

חו"ד הצוות:

מומלץ להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות וזאת כדי למצות את הליכי התכנון במגרשים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: הארכת תוקף לתוכנית מאושרת. דיון בהארכת תוקף לתוכנית 4055 כרמלית הירקון ברצועת חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל לירקון. תוכנית שאושרה במחוזית ב2015 והיא תואמת תוכנית המתאר.
מציג את התוכנית במצגת ואת הטיעון להארכת התוקף.
דורון ספיר: מבוקש כדי לממש את הליכי התכנון להאריך את תוקף התוכנית ב-5 שנים נוספות.

בישיבתה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות וזאת כדי למצות את הליכי התכנון במגרשים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

דיון נוסף לתיקון טעות טכנית במסמכי תכנית מאושרת למתן תוקף:
(פירוט התיקון בסוף הדראפט)

דראפטים קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

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

מגרש מוסר – הרצל 53

מגרש מקבל – הירקון 7

גושים וחלקות בתוכנית:

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

שטח התכנית: כ- 5.337 דונם.

מתכנן:
אדריכלים: ישר אדריכלים – תל אביב.
נוף: כרכום עיצוב נוף בע"מ
תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
תשתיות: יוני גורן
סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

שמאות: קמיל טרשנסקי רפאל – שמאות מקרקעין

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

מגיש: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)
בעלות מגרש מקבל (הירקון 7): ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)
בעלות מגרש מוסר (הרצל 53): בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב- יפו. בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב- יפו

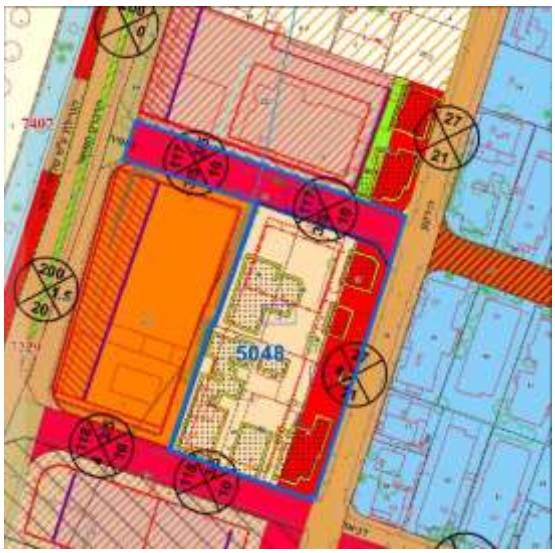
מצב השטח בפועל:

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

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

תשריט מצב מאושר:

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



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

תכניות תקפות:

א. **תא/2609** – תכנית "נחמיה-דניאל" קובעת ייעודי קרקע ושימושים לאיזור מגורים מיוחד. התכנית כוללת את כל הבלוק העירוני שבין הרחובות הירקון, הרברט סמואל , נחמיה ודניאל, ומחלקת את תחום התוכנית למתחמים א' וב'. במתחם א' שבחזית רחוב הרברט סמואל אושרה תכנית 4311 אשר מומשה זה מכבר. שטח התכנית המוצעת ממוקמת במתחם ב' שבחזית רח' הירקון בו תכנית תא/2609 מתירה שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות וב4 הקומות התחתונות מתירה בנוסף גם שימושים למתקני ספורט ובריכה. התכנית קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים על קרקעיים. מתן תוקף: 22/07/2003

ב. **תא/2650/ב'** – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015

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

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

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

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

ז. **תכנית מתאר עירונית תא/5000** –
<u>תשריט אזורי יעוד:</u> אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.
<u>רח"ק מירבי:</u> 6.5 . (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות)

<u>תמהיל:</u> לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

<u>נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות</u>

<u>הוראות מיוחדות למרחב: מתחם חופי</u>
• חובת מסמך מדיניות
• תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
(1) פריסת הבינוי , נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
(9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

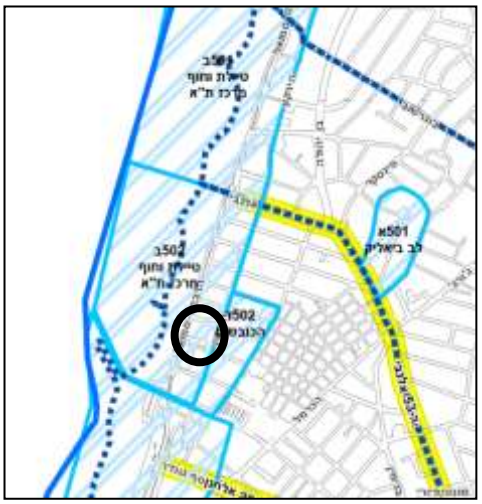
תשריטי תכנית המתאר:

אזורי

יעוד

עיצוב עירוני

מתחם הוראות מיוחדות



תנועה

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

זכויות בנייה מאושרות:

הירקון 7 (מגרש מקבל) –
ייעוד : מגורים מיוחד
זכויות בנייה : תכנית 2609 קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים ברוטו על קרקעיים.

הרצל 53 (מגרש מוסר) –
ייעוד : שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
זכויות בנייה : היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21 , לשווי קרקע 24,700 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2 .שינוי יעוד הקרקע הקיים בתכנית מ'אזור מגורים מיוחד' ליעוד מעורב ל'מגורים ותיירות'

2.קביעת זכויות הבנייה למגורים, מסחר, מלונאות ולשטח ציבורי בנוי

3.קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים השונים.

4.קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי לעד 25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע והקומות הטכניות

5.הפיכת חזיתות הרחובות הירקון, דניאל ונחמיה לחזיתות פעילות.

6.קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רח' הירקון, דניאל ונחמיה.

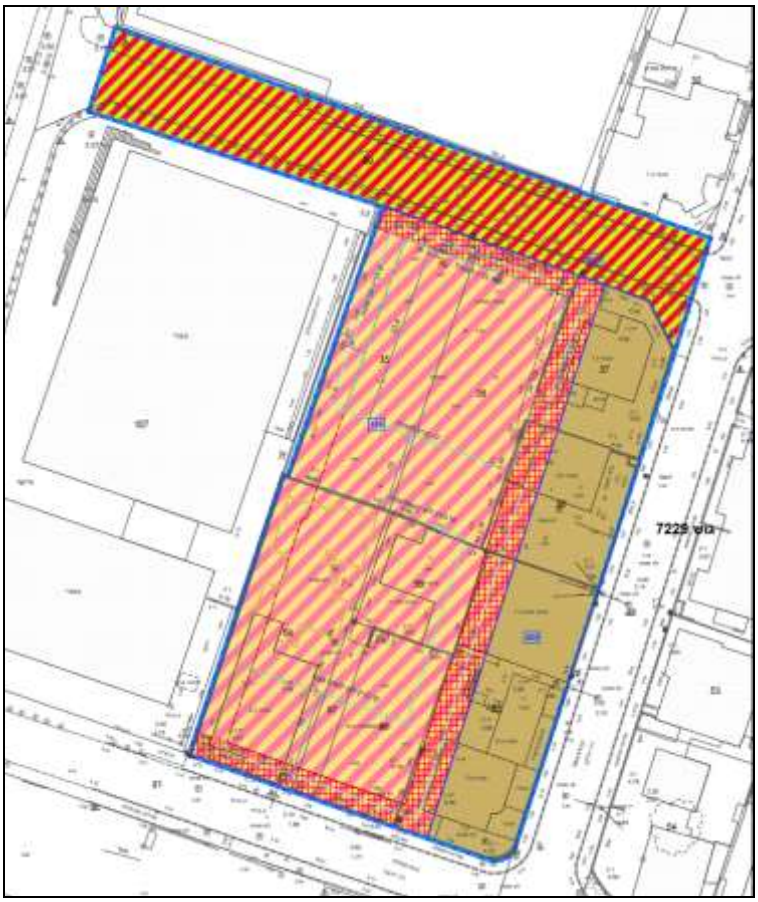
7.קביעת 4 קומות מרתף בהן תוסדר רחבת פריקה וטעינה, חניות לכלל השימושים לרבות חניון ציבורי לבאי החוף וכן שטחים עיקריים לשימוש המלונאי.

8. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל, ומחיקת 733.11 מ"ר מהמגרש המוסר.

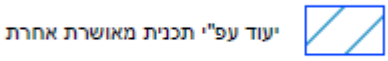
9.הריסת המבנים על תחום הדרך לאורך רחוב הירקון לטובת הרחבתו.

10.קביעת תנאים למתן היתר לרבות הוראות לתכנית עיצוב.

תשריט מצב מוצע:



תשריט מצב מוצע (מגרש מקבל - הירקון 7)



תשריט מצב מוצע (מגרש מוסר - הרצל 53)

שטחי בניה מוצעים:

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

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

שטחים בניוד משימור:
המבנים ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/ 2650 /ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .
תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור 2650/ב .
המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.
היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 733.11 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/ 2650 /ב' והוראות תוכנית תא/3847.
המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל -1.44 מ"ר למרפסות במגרש המקבל .

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

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

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

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

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

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

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

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

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 7,857 מ"ר
2. שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המלונאות בתכנית. סה"כ שטחי המסחר לא יפחתו מ195 מ"ר ברוטו.
3. לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית . שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות. בנוסף, יתווספו 1059 מ"ר למרפסות לשטחי המגורים המנוידים משימור.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו בתת הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים.
5. לא תותר תוספת שטחים למגורים.
6. כל חוסר בשטחי שירות יושלם מהשטחים העיקריים באותו השימוש.
7. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים עבור הקמת שטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון.

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

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

יח"ד:

א. בסך הכל תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית. מספרן הסופי של יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.

ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.

ג. תמהיל יח"ד:

- 19% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי.
- 22% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר.
- 59% מיח"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי

<u>נתונים נפחים</u>

מספר קומות:

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

גובה קומות:

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

קווי בניין:

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

ניוד שטחים משימור עבור מרפסות

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

תחבורה, תנועה תשתיות:

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

1. תקן החניה קובע:

1:0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:5 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:50 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:50 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

2. מקומות החניה של כלל השימושים (למעט מגורים ומבני ציבור) לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.

3. תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיספרו כחלק מתקן החנייה מכלל השימושים בתוכנית , למעט מגורים ומבני ציבור, ובתוספת חניות מעבר לתקן אשר לא יוצמדו לשימושים השונים.

3. מקומות החניה לשימושים השונים, לרבות פריקה וטעינה תהינה תת קרקעיות בלבד.

4. פיתרון לאצירה ופינוי האשפה, לרכבי תפעול ולרכבי חירום ינתן סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

5. תקן חניית אופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. פריסת חניות האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 500 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. השטח יוקם, כולו או עיקרו, בק. הקרקע עם חזית לרח' הירקון. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לרחוב הירקון, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית.
מיקום השטחים הציבוריים ייקבע סופית בשלב תכנית העיצוב בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות ולאישור הועדה המקומית. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להקמת השטח כולו בקומת הקרקע או בחלקו בקומה ראשונה.

תועלות ציבוריות:

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

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

<u>זיקות הנאה:</u>

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

לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגזוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

<u>תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:</u>

1. יידרש נספח סביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

2. לשלב היתרי הבניה ידרשו:

א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.

ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'

ג. דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.

3. בניה ירוקה:

א. הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ג. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית:

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

2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.

ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.

ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.

ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת

ז. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תדרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות: בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיו"ב.

ח.פירוט הנחיות נספח ניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

ט. לשלב העיצוב האדריכלי תדרש הצגת פתרונות בנושא איכות אוויר וביניהם פתרונות לאוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, מרתפים, נידוף מסחר ומלונאות.

י. תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומות המסד.

יא. ידרשו פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

טבלת השוואה:

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

מגרש מקבל:

נתונים		**מצב מאושר** (ע"פ תא/2609)	**מצב מוצע**
יחידות דיור		עד 70	מינימום 54 ועד 70 יח"ד
שטחי בניה למגורים		9,866 מ"ר ברוטו	9866 מ"ר ברוטו+ 1059 מ"ר תוספת שטח מניוד משימור לשטחי המרפסות
שטחי בניה למלונאות		0	4558 מ"ר ברוטו
חדרי מלון		0	יקבע בתכנית העיצוב ו60 לכל פחות
שטחי ציבור מבונים		0	500 מ"ר ברוטו + 15% שטחים נלווים בתת הקרקע
סה"כ שטחי בניה על קרקעי	אחוזים	427%	650% + 1059 מ"ר שטחי מרפסות (1)
	מ"ר	9,866 מ"ר ברוטו	15,022 + 1,059 מ"ר שטחי מרפסות
סה"כ שטחי בניה תת קרקעי			7,857 מ"ר שירות (1)
גובה	קומות	15 מעל קומת עמודים מפולשת. 4 קומות מסד ו11 במגדל.	25 קומות סה"כ. 6 קומות מסד ו19 קומות מגדל.
	מ' ממפלס הכניסה הקובעת		102.5 מ'
תכסית		-	70%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	1 :0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :5 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :50 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :50 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. תוספת חניות ציבוריות מעבר לתקן עד ל60 חניות לא מוצמדות

מגרש מוסר:

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

עדכון הציבור:

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

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

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

חוו"ד יח' אסטרטגית:

1. **חישוב הקצאות לצרכי ציבור:**

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

להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

		הסבר
שטח מגרש לחישוב זכויות	**2.311 דונם**	
רח"ק לפי תכניות תקפות	**4.31**	
רח"ק מוצע	**6.5**	
שיעור ההקצאה[1]	**13%**	((6.5-4.31)/6.5) *40% = 13%
דונם קרקע נדרש[2]	0.311 **דונם**	13%*2.311=0.311
היקף שטחים נדרשים בהמרה לשטחים ציבוריים בנויים לפי רח"ק 1.6	**500 מ"ר**	**0.311* 1.6 * 1,000 = 498.32 מ"ר**

2. **המלצות הקצאה לשטחי ציבור**

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

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

3. **תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת**

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או

---

[1] שיטת חישוב: הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.

[2] שיטת החישוב: שטח המגרש * שיעור ההקצאה

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.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0857813	שם התכנית הירקון 7 – מגדל דניאל	מגיש התכנית יוסי אברהמי	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"ירוקה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן :			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן :			

1

תאור כללי של הקונקרטי המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות הלוקלית	מהות הסעיף בחוק
הסכמה לבקשה בהסכמה ראשית לסדרים ונחיות בעניין הבקשה לאישור שינוי מהותי לבניין מסמך הוראות בתוך תוך תוספת יחידות דיור לאולם יחוד חדרון, באמצעות תוספת רמות בשטחים מעל ראות חזיתות בבנין, הקמת מרפסות מוצא מעל לחלל חצר, חיבור לרקון והקמת מבנה מלביב שימושים לטובות טכנולוגיות ומסחר ושטחי אירוח ציבוריים	62 א (ג) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה מקומית בתוכנית מתאר בתוכנית תא/5000 (פיתוח חיבור 28.02.2024)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את הוראות התוכנית תא/5000 בכפיפה לחלה

תוכאים נתם תיבנית הספרטיבה עשמת נשיטון (א)	הסעיף הרלבנטי בתוכנית המתאר	יחידות השטח רתיכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עקרון ההוראה בתוכנית המועדת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלה הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	502 ב- טיילת מרכז תל אביב. מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות אזור מרטה מלוטאות	• יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1 • חרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 ובחתיירוס לחיבטים הבאים: שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות חוצות לציבור. • תוחר תוספת רוצי רחייק עבור שיקושי מלוטאות בכפוף להוראות סעיף 3.7.3	+ מסמך מדיניות- תא/מק/9117 + +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	מתחם חופי	• חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) עקרונות לתכנית בתחום מתחם חופי	+ +
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות • אזור מרטה מלוטאות	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מגורים בבניה רבת קומות – 3.2.5 (ג) • אזור מרטה מלוטאות - 3.7.2	+ יעדי מבאית: דרך מאושרת, דרך משולבת, מגורים ותיירות +
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.2 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד:	+

2

		• אזור מטרת מלוטאות - 3.7.2 • חזית מסחרית - 3.4.3	• אזור מגורים בבנית רבת קומות - 3.2.5 (א) (ג) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מוסח מלוטאות - 3.7.2 (א) 30% שימוש מלוטאי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע -מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 מוגדרה למקבצי שימושים 3.4.3 (ג)2 הוראות לעניין חזית מסחרית	שימושי מגורים, מלוטאות, מסחר, ושימושים ציבוריים + + בקומת הקרקע לאורך רחוב הירקון תישמר חזית פעילה אשר תכיל שימושי מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים לאורך של לא פחות מ- 80% מחזית המגרש.
	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ו) (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבנית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוסח מלוטאות - 3.7.2	שימושים נוספים בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) עד 25%: • אזור מגורים בבנית רבת קומות - 3.2.5 (ג) בקומת הקרקע – מסחר 1 שימושים כלליים: 3.1.1 (ו) שימושים נלווים (3.1.1(ח))	שימושים נוספים מסחר בקומת הקרקע + שימושים כללים: מלוטאות, שטחים ציבוריים מבונים וחניון ציבורי שימוש נלווה לשימוש הציבורי המבונה
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבנית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוסח מלוטאות - 3.7.2	• אזור מגורים בבנית רבת קומות – מעל 2 דונם: רחייק בסיסי – 2.5, רחייק מירבי – 5 (3.2.5ב). • לפי טבלה 5.4 אזור מוסח מלוטאות – רחייק מירבי 6 • תוותר תוספת של רצי רחייק לשימושי מלוטאות בכפוף לתוכנית מסמך לפי הוראות סעיף 3.7.3 בהוראות התכנית.	התבנית מציעה רחייק 6.5 + +
	קביעת שטחי בניה תעולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבנית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוסח מלוטאות - 3.7.2	• 3.1.4(א) הוראות מיוחדות בטבלה 5.4 – רחייק מירבי 6.5 באזור מוסח מלוטאות. • 3.1.4(ג) נוסף זכויות משיפור	+

3

			עבור הגדלת מרפסות לשימושי מגורים. • 3.1.4(ח) מרפסות לשימושים למלונאות ומגורים • 3.1.4(ו)רחייק 1 נוסף עבור מצללות וסככות צל לשימושים ציבוריים.	+
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	3.1.5 (א) שטחי בניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד)בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	+ שטחי הבניה מכח ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית הריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2,4.2.6-4.2.5)	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה (ב) נספחים (ג) גובה קומות	גובה הבנייה המוצע הוא 25 קומות + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	• 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2	סעיפים 4.1.1	+ עיף חוות דעת היחידה האסטרטגית.
	הוראות למבני ציבור (למגרש המוסר)- סעיף 3.5	בכל שטח התבנית	ליר	התכנית כוללת ניוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'	לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: • רחוב עירוני - 3.6.14	• רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רוחב מדרכות	התכנית מציעה הרחבה של רחוב הירקון במתן זיקת הנאה מעבר לחפקעה על פי תכנית תקפה

4

				+
	הוראות למרפיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)	**בנספח תחבורה:** • איזור העדפת חולכי רגל • דרך עורקית עירונית	• 3.8.1 - כללי • איזור העדפת חולכי רגל - 3.8.1 (ח) • דרך עורקית עירונית - 3.8.2(ד) • דרך מקומית 3.8.2(ה) • 3.8.6 חניונים ציבוריים: (ב) חניונים באזור העדפת לחולכי רגל • תקן חניה	קיימת חוויד תחבורתית + רחוב הירקון- דרך עורקית עירונית רחוב נחמיה נקבע כדרך משולבת בהמשך רציף ליעוד תקף התכנית מציעה כ- 25 חניות ציבוריות + תקן החניה לחניות לשימושים שאינם למגורים ישמשו כחניון ציבורי
	תשתיות 4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	נספח תשתיות נספח ביוב	• 4.6.4 (א) ניקוז וחלחול • 4.6.5 – ביוב	+ התכנית שומרת על תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעית. כאשר מחצית מהתכסית הפנויה תהיה בריצוף מחלחל, ואת בשל הימצאותה של התכנית בין 3 רחובות, והכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית. התכנית בתיאום רשות המים וכוללת נספח ביוב.
	איכות סביבה - סעיף 4.4		• 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ה) • 4.4.2 - חובת הצגת חוויד סביבתית. • 4.4.3 – בניה ירוקה	+ התכנית כוללת חוויד סביבתית ונספח איכיים שאושר עיי היחי לאיכיים + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה
	שימור סעיף 4.3	**מבנה או אתר לשימור**	4.3.3 הנחיות לשימור	התכנית כוללת גיוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שכוחי ציבור פלורנטין תא/3847.

5

				התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות חבויה במגרש זה.

	שימוש בסעיפי חוק בסמכויות התכנית - לרבות סעיף 62א(ב): (ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
●	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	+איחוד וחלוקה בהסכמה
●	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+קביעת קווי בנין
●	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי
●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות והנאה והריסת מבנים

(ד) אקלוגיס, יגל הוסמ"ל

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	014849517		9.5.2022
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם-אוזן, עו"ד	24389769		9.5.2022

2017 | ון ברוגס

העתקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11\1265\2021

6

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

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

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

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

יוני גרוסוווסר : מציג את התוכנית במצגת.
ציפי ברנד : למה יש מעט חניונים? יש בעיה של חניונים על החוף משמעותית.
דורון ספיר : מופע של מלון קמפינסקי על רח' הירקון? אין מדרכה להולכי רגל כבישים פנימיים מזעזע.
אלון מטוס : ההתייחסות לדופן רח' הירקון היא שונה בתוכנית הזו ממה שנעשה במלון קמפינסקי לכיוון מזרח. בכל המקטע של רח' הירקון שצפונית לאלנבי אנחנו מבינים שלא ניתן לעשות מה שאנחנו עושים דרומית לאלנבי, כלומר להרחיב את כל רח' הירקון לרוחב 21 מ'. צפונית לאלנבי לא מתאפשרת הרחבה באופן רציף, וזה למרות שיש תוכניות סטטוטוריות שמרחיבות.
דורון ספיר : יש שם מדרכה ברח' מטר ו4 מחסומים לכיוון הירקון מזעזע.
ציפי ברנד : מתכתב דרומית לכביש של מגדל האופרה.
אלון מטוס : יש מדיניות תכנון לגבי רח' הירקון בין השאר עם התייחסות לרוחב מדרכות ומפרצי החניה. אנחנו נמצאים בבדיקה תחבורתית שתנחה אותנו לגבי התכנון שנעשה לרח' הירקון. בהקשר לבדיקה התחבורתית אנחנו נמצאים בעיצומה ציפי אמרה שיש צורך לחניות באזור הזה, הבדיקה התחבורתית שטרם הושלמה אומרת שיש הבדל בין החלק הצפון לדרום העיר .
ציפי ברנד : כל מי שמגיע לחוף הים בת"א יש מצוקה משמעותית זה לא נוגד את סלילת מסלול לאופניים ותחבורה ציבורית אבל אי אפשר להתכחש למצוקה הזו בכל רצועת החוף וצריך לתת מענים.
אלון מטוס : התכנית כוללת עד 60 מקומות חניה בתשלום בחניון ציבורי בבעלות פרטית. הטענות למחסור בחניה בחוף הים לא מדויקות ובאופן הזה אנחנו נותנים מענה מאוזן. בבדיקות התחבורתיות 60 מקומות חניה הם לא דרמטיות, אבל בעלות משמעות. זה האיזון לדילמה בין לאפשר מקומות חניה נדרשים בחוף הים לבין מדיניות הפחתת חניות וכניסת רכב פרטי למרכז העיר ובפרט לאזור חוף הים.
ציפי ברנד : זה לגרום לאנשים בני 70 להיתקע בבית.
דורון ספיר : יש שם תחבורה ציבורית ויש מס' קווי אוטובוס בטיילת. עקרונית לא צריך רכב פרטי.
ציפי ברנד : לנוכח התחבורה בעיר והעובדה שיש אוכלוסייה מבוגרת צריכים לתת יותר היצע.
אלון מטוס : בענין החזית והמדרכה אפשר להראות שיש רוחב מדרכה מספק יש אפילו שדרה. התכנית הזו תאפשר את השינוי במרחב הציבורי והרחוב התרחב ויאפשרו כל מעברים של הולכי רגל ונטיעת עצים. המשמעות של להגדיל את שטחי החניון הציבורי היא לחפור בתת הקרקע מי תהום ועלויות הן מאוד גבוהות מה גם שהעלויות בדמי הכניסה יהיו גבוהים. אנחנו נמצאים בקונפליקטים בלייצר מקומות חניה לבאי הים ומצד שני להימנע מגורמי יצירה נוספים שיזמינו עוד רכבים. אנחנו חושבים שהמצב המוצע כאן מתייחס לצורך שלדעתנו הוא לא מאוד גדול ולא מגדיל בצורה משמעותית כדי לפגוע במדיניות שלנו והיא לעסוק בתנועת הולכי רגל מאשר תנועת בעלי רכב.
דורון ספיר : זה שיקול כלכלי של היזם.
אורלי אראל : אציין שההדמיות שהוצגו הם לצורך המחשה בלבד ואין אישור למגדל שמוצג כאן, מבחינת העיצוב.
דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההודעה הזו, יחד עם ההמלצה לאשר את התוכנית להפקדה, תגיעו עם תכנון מיטיב לתוכנית העיצוב.
אורלי אראל : ההערה שנאמרה לגבי היקף שטח הציבורי נכונה, הטענה נבדקה ואכן יש הבדל של גודל המגרש המדוד לזה לפיו חושבה ההקצאה הציבורית ולכן השטח הציבורי יפחת עד 10 מ' בהתאם לחישוב.
ציפי ברנד : אני מבקשת את הבדיקה התחבורתית שתשלח אלינו.

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

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

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

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

מספר	טענה	מענה	המלצה
.1	המתנגדים מתגוררים בתחום התכנית וטוענים לזכויות בקרקע, מבקשים כי עיריית ת"א-יפו לא תאפשר אישור התכנית, תמתין לסיום הליכים משפטיים שמתקיימים לבירור זכויות הבעלות.	הבעלות היזם בקרקע מלאה, אין בנסחי הטאבו אינדיקציה אחרת, מה גם שההתנגדות לא כללה תצהיר המאמת את נכונות הטענות. ההתנגדות אינה תכנונית והועדה המקומית אינה צד למחלוקת קנייניות ככל שקיימות.	לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0001ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : יש התנגדות אחת שהוסרה אנו מבקשים לדווח על הסרת ההתנגדות וכן על תיקון טכני בתוכנית, ולתת לתוכנית תוקף.

דורון ספיר : קיבלנו את תיקון טעות הסופר המפורט בחוו"ד הצוות וניתן תוקף לתוכנית.

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

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

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

דיון נוסף לתיקון טעות טכנית במסמכי תכנית מאושרת למתן תוקף:

התכנית כוללת 495 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
מיקום השטח מתאפשר בקומת הקרקע, בקומת יציע של קומת הקרקע ובקומה ראשונה. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי שייבחר. כדי לאפשר זאת יש לתקן שתי טעויות טכניות בנוסח התקנון שאושר למתן תוקף, וזאת בהסכמת היזם :

1. <u>בסעיף 4.1.1 ב 3 – שימושים בקומה ראשונה</u>
הנוסח שאושר : "לא יותרו שימושים ציבוריים העלולים להוות מטרד לסביבה".

   על מנת לאפשר פריסת השטח הציבורי גם לקומה זאת, במידה ויוחלט במסגרת תכנית העיצוב, יש לתקן ולרשום : **"יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בקומת הקרקע, ובלבד שיעמדו בהנחיות איכות הסביבה".**

2. <u>בסעיף 4.1.2 ב (4א) – הנחיות מיוחדות לשימושים הציבוריים</u>
הנוסח שאושר : "שטחי הציבור יינתנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה תותר הקמת יציע בהתאם לתקנון התכנון והבניה בתחום זה".

   על מנת לדייק את ההוראה יש לתקן ולרשום : **"שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. תותר הקמת יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום זה".**

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר תיקונים טכניים בתקנון התכנית ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : דיווח תוכנית שאושרה לאחרונה בועדה ישנם 2 תיקונים טכניים לענין שטחי הציבור.
התוכנית ממקמת אותם או בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ולצורך הבהרה של זה ולאפשר את ההחלטה שתתקבל בעת תוכנית העיצוב מתבקשים לשנות בסעיף השימושים לא נכתב בקומה הראשונה במפורש שניתן לאשר את השימושים ציבורים ולכן מבוקש לתקן ולרשום שניתן לתת שימושים ציבורים בקומת הקרקע. והוראות מיוחדות לשימושים הציבורים מבוקש לרשום ששטחי הציבור הבנויים ינתנו בקומת הקרקע או גם ראשונה כפי שירשם בתוכנית העיצוב ולתקן את התקנות לתקנון.
דורון ספיר : לאשר את התיקון

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תיקונים טכניים בתקנון התכנית :

2. <u>בסעיף 4.1.1 ב 3 – שימושים בקומה ראשונה</u>
הנוסח שאושר : "לא יותרו שימושים ציבוריים העלולים להוות מטרד לסביבה".

על מנת לאפשר פריסת השטח הציבורי גם לקומה זאת, במידה ויוחלט במסגרת תכנית העיצוב, יש לתקן ולרשום : **"יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בקומת הקרקע, ובלבד שיעמדו בהנחיות איכות הסביבה".**

2. <u>בסעיף 4.1.2 ב (4א) – הנחיות מיוחדות לשימושים הציבוריים</u>
הנוסח שאושר : "שטחי הציבור יינתנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה תותר הקמת יציע בהתאם לתקנון התכנון והבניה בתחום זה".

על מנת לדייק את ההוראה יש לתקן ולרשום : **"שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע או בק"ק וגם בקומה הראשונה, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. תותר הקמת יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום זה".**

ולתת תוקף לתכנית

.
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

צפון - שדרות שאול המלך.

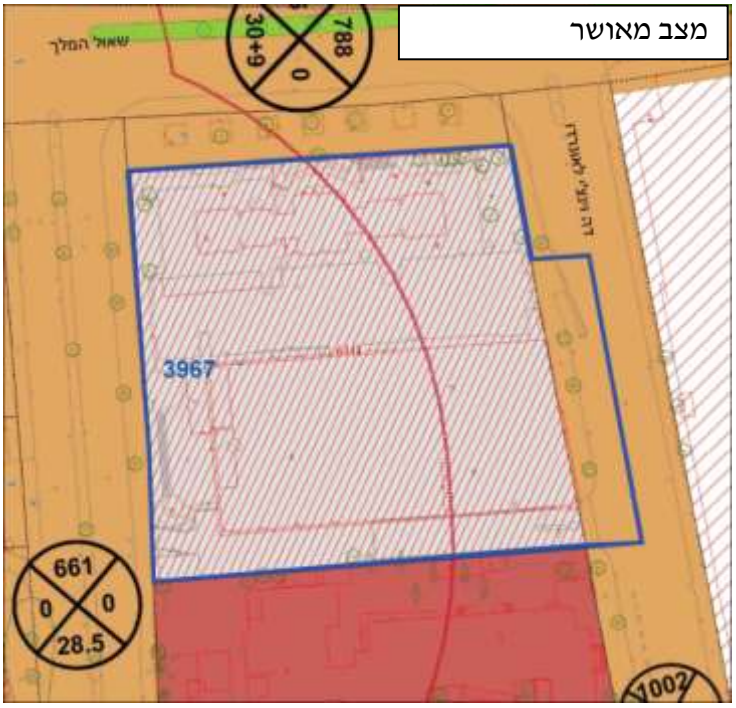
דרום - חלקה 757 (מרכז מאירהוף לאמנות)

מזרח - רח' ליאונרדו דה וינצ'י

מערב - רח' דובנוב

כתובת:

דובנוב 10-12, שאול המלך 10-8, דה וינצ'י 25-19.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	756	754

שטח התכנית : 5.605 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: אמות השקעות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, קק"ל (בחכירת אמות השקעות ואחרים)

תיאור מצב פיסי קיים:

בתחום התכנית שני מבני משרדים כולל מרתפי חניה בתת הקרקע. בין המבנים חצר סלולה המשמשת לחניה.

"המרכז החקלאי" תוכנן ע"י משרד האדריכלים שרון-אידלסון-שרון בין השנים 1965-1968 וכולל מספר מבנים מחוברים ומגדל צפוני בן 17 קומות שלגביו יקבעו הוראות שימור במסגרת תכנית זו.

תיאור מצב קנייני:

<u>חלקה 754</u> – בבעלות עיריית תל אביב-יפו

<u>חלקה 756</u> – בבעלות קרן קיימת לישראל, מתוכה :

73.34% בחכירת חברת אמות השקעות בע"מ

9.57% בחכירת תנועת המושבים בישראל

6.7% בחכירת ניר שיתופי

6.7% בחכירת ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל

3.69% בחכירת חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ

מדיניות קיימת:

1. תכנית מתאר תא/5000.

יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני

- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

גובה מותר - מעל 40 קומות.

רח"ק מירבי - 12.8.

מצב תכנוני קיים :

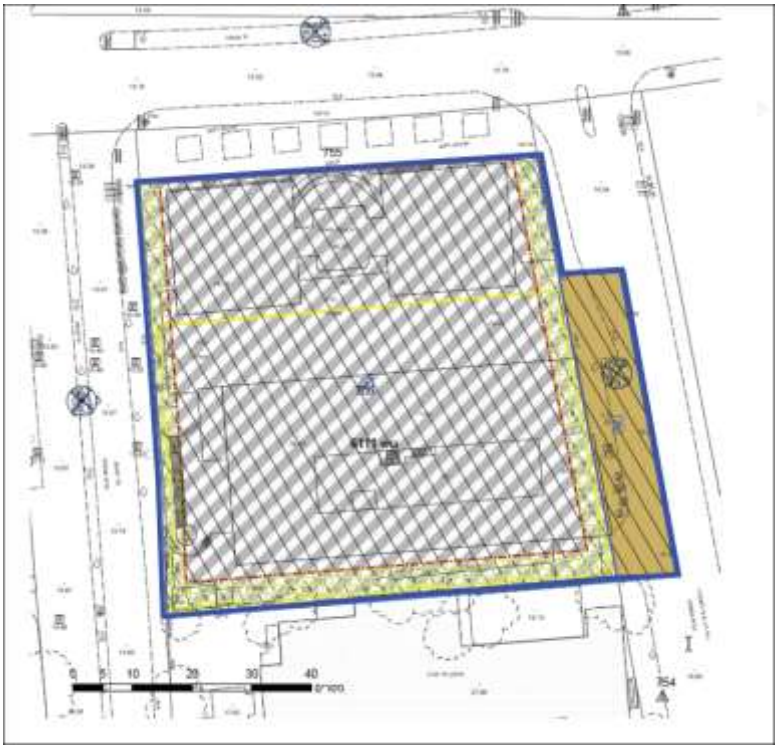
תב"ע תקפה תכנית G, 1137, 2056 ו- 2397.

יעוד קיים : משרדים

שטח התכנון : 5,103 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : שטח עיקרי לשני המבנים 20,900 מ"ר (לפי תכניות 1137 (17,356 מ"ר+ 3,544 מ"ר לפי תכנית 2056).

מצב תכנוני מוצע:



להוסיף חתכים והדמיות

תיאור מטרות התכנון:

הגדלת היצע שטחי התעסוקה בתחום המע"ר של תל אביב , שימור המבנה הצפוני, הקצאת שטחי ציבור בנויים ומערך זיקות הנאה באמצעות:

א. הריסת מבנים דרומיים קיימים (בית תנועת המושבים, בית אמות הקריה, דובנוב 10)

ב. שינוי יעודה של חלקה 756 ליעוד "עירוני מעורב" המשולב תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.

ג. הכרזת הבניין הצפוני כמבנה לשימור. שימור הבניין יהיה בהתאם לתיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.

ד. הקמת מבנה חדש עד 45 קומות בו יותרו שימושים מעורבים - תעסוקה, מגורים מסחר, מלונאות ושטחי ציבור בנויים שיירשמו ע"ש העירייה.

ה. יצירת אטריום כניסה המחבר בין המבנה הישן לחדש.

ו. הקצאת 5,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים במבנה החדש (מתוכם 1,450 מ"ר תועלות ציבוריות) . מיקומם ופריסתם הסופית ייקבעו במסגרת ת.ע.א. בהתאם להמלצת אגף הנכסים, היחידה לתכנון אסטרטגי אגף מבני ציבור ומה"ע.

פירוט יעודים ושימושים:

יעוד קרקע מבוקש: עירוני מעורב.

שימושים מבוקשים:

מתחת לקרקע:

1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע' 1.
2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכ"ו.
3. שימושים לטובת תחזוקתם העצמאית של שטחי הציבור הבנויים בהיקף שלא יפחת מ-15% אשר יחושבו ביחס לשטחי הציבור העיליים ובנוסף להם.
4. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקיו הבנויים התת-קרקעיים.

מעל לקרקע:

מעל פני הקרקע:

1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.
2. שטחי ציבור בנויים בהיקף של 5,000 מ"ר. במקרה של המרת שטחי תעסוקה למגורים היקף שטחי הציבור הבנויים יהיה 5,700 מ"ר. יותר מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
3. אטריום המקרה את המרווח בין המבנים הכולל גינון, אזורי ישיבה ומבנה מעליות המשרתות את החניון אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בשעות פעילות הבניין.
4. מתקנים טכניים בקומת הקרקע אשר לא יפגו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.
5. שימושי מגורים:

א. א. תותר המרת שטחים ששימושם תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים כך שסה"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.

ב. ככל שתבוצע המרת שטחים משימוש של תעסוקה לשימוש של מגורים כאמור בסעיף א(1) לעיל, לפחות 20% מתוך מספר יח"ד שייבנו, יהיו מיועדות לדיור בהישג יד (דב"י) - בהשכרה למשך 25 שנים במחיר מפוקח בהתאם להסכם שיחתם מול עיריית תל אביב-יפו.

ג. מספר יח"ד מרבי- 160 יח"ד בשטח ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר. לפחות 25% יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר שטח כולל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב דובנוב שתמוקם בתחום המבנה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים בכל הרחובות הסמוכים. הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בפינה הצפון מזרחית (מפגש דה וינצ'י ושאול המלך) תהיה בתאום עם מחלקת השימור בכל הנוגע לפיתוח הקיים של הבניין לשימור.
3. בסמוך לתכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נת"צ לאורך רחוב שאול המלך, תחנת קרליבך של הקו הירוק נמצאת על רחוב אבן גבירול (במרחק של כ-300 מטרים

מערבה)

4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

1. החזית הצפונית והדרומית יכללו חלוקה ל-2 מסות בהתייחסות למבנה לשימור.
2. קומת הקרקע במבנה החדש תכלול נסיגה שלא תפחת מ-2 מ' כלפי רחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י
3. לא תותר הבלטת מרפסות במקרה של המרת שטחי תעסוקה לשימוש מגורים.
7. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה. ניהול מי נגר : 15% משטחי המגרשים יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי שירות)	אחוזים	414%	1,280%
	מ"ר	21,175.89	65,318
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	17	45
	מטר		165 מ' מ'מעל כניסה קובעת.
תכסית			60% (לא כולל שטח האטריום)
מקומות חניה			306

טבלת השוואה - שטחים:

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	5103	(1)3,350	1800 (1)		
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	1	5103	47,390 (4)	14,229 (4)		26,025

<u>הערות לטבלה :</u>

(1) השטח הבנוי (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-5150 מ"ר. ככל שימומשו שטחי בניה למגורים שטחי הבניה (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור יהיה 5,850 מ"ר . תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מהם 11,990 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבניין הצפוני, 53,310 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבנין הדרומי.

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 26.5.19, ישיבה מס' 1901. להלן החלטתה:

<u>נושא מס' 9 : אמות משפט</u> (תא/מק/3967)

מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית החלה על חלקה 757 בגוש 6111, בשטח של כ 3 דונם, ועיקריה: הקמת מגדל בגובה של עד 45 קומות, המשלב שימושים של: מסחר, שימושים ציבורים, תעסוקה ומגורים. בחלקה זאת 2 מבנים קיימים, המבנה הדרומי מיועד להריסה, והמבנה הצפוני – בית אמות משפט, בית אמות משפט תוכנן ע"י אדריכלים: אריה שרון, אלדר שרון ובנימין אידלסון ונבנה ב 1970 כמבנה משרדים בסגנון ברוטאליסטי. המבנה בעל ערכים גבוהים ולא מוכרז לשימור. התכנית קובעת הנחיות בנוגע לשמירתו ולתחזוקתו של בית אמות משפט. אדר' דני קייזר הציג את הפרויקט ואת תכנון המבנה החדש.

<u>דיון:</u>
<u>דורון ספיר</u>: למה הנושא מובא לדיון בוועדת השימור? האם המבנה לשימור ?
<u>אורלי אראל</u>: האם להכריז על המבנה לשימור ?
<u>הראלה אברהם אוזן</u>: כמה הסכמות יש לתכנית?
<u>לריסה קופמן</u>: הנושא מובא לדיון בוועדה לאור הנחיות השימור המצורפות לתב"ע, ההנחיות מתייחסות לשיקום חזיתות המבנה, לשמירה על מערכת נפחים קיימים ולתחזוקה. יש לבחון את שינוי מערכת הערוגות הקיימות במפלס הרחוב לצורך תכנון מעבר טוב יותר של הולכי רגל.
<u>צבי סומך</u>: להוראות השימור כפי שמנוסחות בתב"ע יש 100% של הסכמות.
<u>אסף הראל</u>: המבנה החדש מתוכנן באופן שעשוי לפגוע במראה בית אמות

<u>סוכם:</u>
וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור ושבשלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור.

התכנית הובאה לדיון נוסף בוועדת השימור בתאריך 5.4.22 במטרה לקבוע את בניין אמות משפט כבניין לשימור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 26.05.19 (ישיבה מס 1901) נקבע בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור כי "אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור".

התאמה לתא/5000

1. התכנית מצויה בתחום אזור 601-אזור תעסוקה מטרופוליני
2. התכנית נמצאת ברדיוס 500 מ' מסימבול "כיכר עירונית" עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לכיכר התרבות בין מרכז גולדה לאמנויות, התאטרון הקאמרי ומוזיאון תל אביב, לכן אין צורך לכלול המיועד לכיכר עירונית בתחום התכנית.
3. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית (שאול המלך)
   3.1. התכנית אינה משנה התייחסות לזכות הדרך (אין שינוי בקו בנין הקיים שישמר מתוקף תכנית זו)
   3.2. קיים שביל אופניים בתחום זכות הדרך.

4. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: התכנית אינה נידרשת להכנת נספח סביבתי בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.

5. חו"ד אדריכל העיר מחלקת בניה ירוקה: דו"ח מיקרו אקלים אושר.

6. התכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התכנית נדרשת לחוו"ד תחבורתית המצ"ב להלן:

חו"ד תחבורתית:
בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מרחב בית אמות מספר תכנית 507-0621870.

1. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

א. מצפון - רחוב שאול המלך

ב. ממזרח - רחוב דה וינצ'י

ג. מדרום - רחוב קפלן

ד. ממערב - רחוב דובנוב

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. קוו ירוק ברחוב אבן גבירול במרחק של כ- 200 מ' מערבה מהמתחם.

ב. קווי אוטובוסים רבים בקפלן ושאול המלך.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 120	יח"ד.
משרדים	כ- 28,000	מ"ר.
מסחר	כ- 270	מ"ר.
מבני ציבור	כ- 5,000	מ"ר.

2. <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

תקני החניה בפרויקט:

1:0.5	חצי חניה ליחידת דיור.
1:350	חניה לכל מ"ר משרדים.
1:100	חניה למ"ר מסחר.
1:100	חניה למ"ר שטח ציבורי.

3. <u>הולכי רגל</u>

3.1 מתוכננת הרחבת מדרכות בכל היקף המתחם וביטול בליטות במרתף לקומת הקרקע.

3.2 הסדרת מעבר הולכי רגל בכוון מזרח למערב בין רחובות דובנוב ודה וינצ'י ברוחב של 6.0 מ'.

4. <u>רכב דו גלגלי</u>

4.1 במתחם תוכננו 274 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 392 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. <u>תחבורה ציבורית</u>

5.1 ברחוב אבן גבירול הסמוך למתחם מתכונן הקוו הירוק.

5.2 ברחוב שאול המלך מתוכננים נתיבי העדפה לתח"צ.

6. <u>נגישות וחניונים</u>

6.1 מערך הנגישות לחניון הינו מרחוב דובנוב ברמפה דו סיטרית בתוך תחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו בקומת מרתף עליונה.

7. <u>מערך תנועה הקפי</u>

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב דובנוב בלבד.

עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב שאול המלך, דובנוב ודה וינצ'י, הסדרת נתיבים לתח"צ בשאול המלך והסדרת שבילי אופניים בשאול המלך, דה וינצ'י ודובנוב וזאת ללא הרחבת כבישים קיימים.

8. <u>סיכום</u>

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של עיריית תל – אביב יפו ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך ברחובות ההקפים וכן הסדרת מעבר הולכי רגל בין רחוב דובנוב לדה וינצ'י.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תכנית מס' 507-0621870 תא/מק/3967	שם התכנית מרחב אמות תא/מק/3967	מגיש התכנית חברת אמות השקעות הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית המוסיפה זכויות בהתאם לתכנית תא/5000 התכנית קובעת הוראות לשימור בנין צפוני במתחם והריסתו של בנין דרומי ובמקומו יתוכנן מבנה משולב מסחר תעסוקה שטחים בנויים ביעוד ציבורי ושטחי מגורים.	62 א. (1) + 62א(א)(1), (4), (5), (9), (19), (13) לחוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (פותן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 601** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	אין הנחיות מיוחדות בטבלה 5.4	ל"ר

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.		ל"ר
[illegible]	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים. **נספח עיצוב עירוני:** רדיוס 500 מ' כיכר עירונית	לפי סעיף 3.3.2 יעוד קרקע לתעסוקה סעיף 1.4.5 סימבול כיכר עירונית ברדיוס 500 מ'	+ יעוד קרקע "עירוני מעורב" + כיכר עירונית כבר קיימת ברדיוס של 500 מ' מהסימבול – כיכר משכן לאמנויות הבמה
[illegible]	**קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.	סעיף 3.3.1 (ג) תעסוקה כללי סעיף 3.3.2 תעסוקה מטרופוליני **מקבץ שימושים ראשיים:** מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.	+ התכנית כוללת נספח סביבתי ונספח תחבורתי + שימושים ראשיים מסחר, תעסוקה, משרדים. בקומת הקרקע נקבעו שטחי מסחר.
[illegible]	**קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)** (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור תעסוקה סמוך למערכת הסעת המונים. **שימושים כללים, תשתיות**– בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות בסעיף 3.1.1(ו).	3.3.2(א)(1) **שימושים נוספים:** מגורים, וכן - מסחר 2, ותעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו בכפוף להוראות סעיף 3.3.2(א)(1) לתכנית המתאר. לפי סעיף 3.1.1(ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים עד 25% מסך כל שטח הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית. כמו כן יותרו **שימושים כללים** כמפורט בסעיף 3.1.1(ו) – מוסדות ציבור, מלונאות.	+ מוצע מגורים בהיקף של 20% מסך שטחי הבניה מעל לקרקע. + שימושים כללים: מלונאות, ושטחים מבונים למוסדות ציבור.
[illegible]	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.	לפי סעיף 3.3.2(ב)(2) רחיק בסיסי 4.2 רחיק מרבי 12.8 3.3.2(ג) תכסית בינוי לא תעלה על 60%	+ גודל מגרש מעל דונם וחצי - נקבעו זכויות עפ"י רחיק מירבי. + התכסית תעמוד על 60% לא כולל האטריום.
[illegible]	**קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4** פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4. (ה) שטחי מרפסות 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים.	+ התכנית מאפשרת תוספת מרפסות למגורים ומלונאות ותוספת רח"ק עבור מצללות לשימושים ציבוריים

	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	(א) 3.1.5 (ד) 3.1.5 (ב)2.5.3	תתכנית קובעת שטחי חניה לפי תכנית ע1 התכנית מאפשרת שימושים למסחר 2 בתת הקרקע
גובה הבנין	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 בהוראות התוכנית. סעיף 4.2.2(ב) נספחים סעיף 4.2.2(ג) גובה בינוי	תכנית קובעת בינוי בגובה של עד 45 קומות. כאשר 5 קומות מבוקשות על פי סעיף 62 (א) (א) (9) לחוק + + קומה טיפוסית 3.8 קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' מ על לכניסה הקובעת בהתאמה למבנה לשימור לפי סעיף 62 (א) (א) 5 לחוק
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חו"ד יחידה אסטרטגית
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** רחוב עירוני/מקומי	**בכל שטח התוכנית**	3.6.14 רחוב עירוני/מקומי	התכנית כולל שטח בזיקת הנאה שירחיב את המדרכה ברחוב דה וינציי לרוחב של כ-8 מ'
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים. התכנית משיקה לדרך עורקית עירונית (שאול המלך) התכנית משיקה לשבילי אופניים ברחובות קפלן ולאונרדו	סעיפים 3.8.1. (ד) 3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) 3.8.7	+התכנית מסדירה ומשפרת את שבילי האופניים בתחום לאונרדו שאול המלך ודובנוב. + תוצג בפני הועדה המקומית חו"ד תחבורתית. התכנית אינה משנה קווי בנין לאורך שאול המלך + תקן החניה שנקבע יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)		סעיף 4.3.1 (א) המבנה מיועד לשימור על פי התכנית 4.3.1(ה)	+ החלטת ועדת שימור מיום 26.05.19 יוכן תיק תיעוד למבנה הקיים.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	**בכל שטח התוכנית**	חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	חו"ד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית + בניה ירוקה

תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**			
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	4.6.4(א)(2) ניקוז שמירת תכסית פנויה לחלחול ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	תכסית פנויה של 15% לחלחול + קיים נספח תשתיות לתכנית

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	התכנית קובעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי חרינה מהוראות תכסית לצורך האטריום גובה קומת קרקע בהתאמה למבנה לשימור
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	תוספת 5 קומות
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	הגדרת בנין לשימור
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הנקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	הריסת מבנה קיים קביעת מעברים כזיקת הנאה לציבור

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 29/3/22
הועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עו"ד	מספר ת.ז. 2431476-7	חתימה	תאריך 29.3.2022

2017 | ת.ז.ר.

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

חו"ד צוות:

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. תכסית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
2. הוראות עיצוביות:
   א. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
   ב. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
3. שימור:
   א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
   ב. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
4. שטחי ציבור בנויים:
   א. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
   ב. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
   ג. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
5. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
8. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
9. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: תכנית בית אמות שממוקמת בין שד' שאול המלך לאונרדו דה וינצ'י דובנוב וקפלן כוללת את שימור בית אמות. הקמת מגדל של 45 קומות שימושי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר והקצאת שטחי ציבור בהיקף של כ- 4450 מ"ר.
דני קייזר: מציג את התוכנית
אודי כרמלי: אנחנו לא מסמנים זיקת הנאה למעבר בין הבנינים.
חן אריאלי: לגבי יח"ד הדיור למה הכנסת תנאי לדב"י זו המרת שטחים מתעסוקה? נראה אפשר להכניס את הדב"י בכל מקרה.
יש נספח של יועץ תנועה כי נראה שיש הכבדה על התנועה מדובנוב? איך קובעים את היחס לשטחי ציבור החלוקה בין תועלת?
מלי פולישוק: למה שלא תהיה זיקת הנאה במרווח בין הבנינים ?
גילה גינסברג: בנושא דב"י החלופה שכללה מגורים, כפי שמופיע בדרפט כוללת 20% דב"י והיזם אומר שזה הוסף על ידם בטעות תיכף הוא יסביר. אנחנו מסכימים איתו. לכן מוצע שהחלופה של הדב"י שנכנסה בטעות לדרפט תרד מהתוכנית לפי בקשת היזם והסכמת הצוות. לגבי התנועה יש חוו"ד שמפרטת את כל הנושאים ותקני חניה מופחתים ביותר. לגבי הקצאות רוני יסביר ולגבי זיקת הנאה בין הבנינים - הבנין

הציבורי לא פונה אל תוך האטריום אלא לרח' דובנוב ושם יש זיקת הנאה והוא נמצא ברצף עם שאר מבני הציבור שנמצאים מדרום אליו כך שמהבחינה הזו הוא פונה למקום הנכון. מה גם שיש רדיוס של תחנת דלק שאינה מאפשרת את מיקום השטחים ולכן זהו המקום שנקבע וביחס אליו יש זיקת הנאה.
ליאור שפירא: מה היה האופציה שכן היה הדב"י?מתי זה נשקל לפני שזה היה בטעות?
גילה גינסברג: זה נשקל כאשר בנוסף להקצאה 20% למגורים ניתן 5% תוספת בדב"י . מאחר שתוספת זו לא קורית.- אין דב"י ויש רק 20% מגורים. באיזור תעסוקה מטרופוליני ניתן לכלול 25% לטובת שימושי מגורים מאחר ולא מקצים שטח זה יורד ל20% אבל ניתן לעלות ל- 25% אם 5% הנוספים הם דב"י. זה המקור לטעות שנרשמה.מאחר ולא עולים מעבר ל20% -אין דב"י.
דני קייזר: אני רוצה לציין שבמסגרת התועלות יש לנו את שימור הבנין.
חן אריאלי: צריך תכנוני שיהיה איזה רצף תכנוני כי חלק לשימור וחלק לא?
דני קייזר: הוא קיים. המערכת הזו מכילה בתוכה בנינים מאותה תקופה שאתם רוצים לשמור אותם וזה בנין הקיבוץ הארצי בנין הסוכנות והבנין הזה. הדפנות שומרות על הבנינים בעלי האיכות. אתם כבר אישרתם מגדל אנחנו מביאים את הבנין הזה כאשר בניין מאירהוף הוא בעצמו בי"ס של שנות ה50 שמתפקד היום ועבר כמה שינויים.
רוני קינסברונר: לפי אופצית התעסוקה סך הכל כ-5000 מ' שטחי ציבור. כ- 3550 מתוכם זה הקצאה לצורכי ציבור ע"פ פרוגרמה. היות והתוכנית ממצה את הרח"ק 12/8 צריך לקדם את התועלת הציבורית. הראשונה בתועלות היתה שימור המבנה והשימור נכלל בסה"כ הכללי מבחינת העלויות, נשאר הפרש שהיזם צריך למלא והחלטנו שהתועלת הציבורית הנוספת תהיה תוספת של 1450 מ' שטחי ציבור סה"כ כ- 5000.ההקצאה לפי האסטרטגי
כ-3550 זה לפי האסטרטגי וה1450 הם נגזרת כספית של הסכום של התועלות שנותר בניכוי השימור.
ליאור שפירא: למה אתם מגדירים שימור כתועלת ציבורית?
אודי כרמלי: תוכנית המתאר מגדירה את התועלות האפשריות בתוכנית. חלק מהתועלות ברשימה הם שימור תוספת מבני ציבור קירוי איילון.
רוני קינסברונר: יכול להיות שעריכת רשימת התועלות שלנו צריכה להערך בדיקה נוספת כי אנחנו צריכים לבסס סופי מה המצב הקיים כלומר 1450 מתבססים על מה שמופיע בדרפט ובתקנון. בהנחה שהמספר שונה נצטרך לעדכן את הסכם התועלות ונגיע לכאן לעדכן.
אודי כרמלי: מה שנמצא בדרפט זה מה שיש אם ליזם יש בעיה שיגיש התנגדות
ליאור שפירא: אם לא היינו מכריזים על המבנה לשימור מה היה קורה לתועלות.
רוני קינסברונר: הוא היה גדל בתועלות ב16.5 מיליון לציבור.
אודי כרמלי: אי אפשר להסתכל על הנושא השימורי כתועלת של שקל לשקל. לשכבה השימורית בעיר יש תרומה אדירה להתפתחות העיר כנגזרת מזה מרכז כלכלי כנגזרת עיר עם איכות מגורים הכי טובה בארץ. אי אפשר להסתכל רק על 16 מיליון אם שווים ככה או ככה הטענה שלנו שהשכבה השימורית הרובד התרבותי מאפשר מערכת תרבותית כלכלית ואיכות מגורים אחרת לגמרי מאשר אם היינו מתנהלים לפי כלכלת האקסל.
ליאור שפירא: אני לא בדעתך אבל בית מפעל הפיס נשמח לדעת את דעתך
אודי כרמלי: אני לא ממליץ לשמר את בית מפעל הפיס. נעשה כאן איזון בין מה אפשר ובין מה שאי אפשר.
גילה גינסברג: אנחנו רוצים להוסיף סעיפים ותיקונים: נושא הדב"י יורד מהתוכנית. העיריה מצטרפת כיוזמת התוכנית ומאחר שמדובר במבנה לשימור, השלמת תיאום עם השרות המשפטי תנאי להפקדת התכנית, הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או היזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא.
רוני קינסברונר: הוספת תנאי להפקדה בפועל הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או ע"י היזם בהתאם להחלטת היזם בנושא.
ליאור שפירא: בביניים הגבוהים של מגורים למה אנחנו לא מכריחים את היזם לממן חברה עירונית שתתחזק את זיקות הנאה.
אודי כרמלי: אנחנו גוף רגולטורי ברגע שעירית ת"א תיכנס כגוף קניני אתה מכניס את העיריה לעולם אחר של התדיינויות ונושאים משפטי של עיריה מול דיירים אבל ובסופו של דבר חדר המדרגות הוא רכוש פרטי וכאן צריך לדעת את הגבול. כל עוד זיקת הנאה היא חלק מהשטח הציבורי ברור שמי שצריך לשלוט זה העיריה. מעבר לכך לעיריה אין צורך להיכנס לזה. אפשר לחייב חב' אחזקה שנושא הסמכות של הועדה המקומית לחייב חב' אחזקה אבל שהעיריה תהיה החב' אחזקה לא כדאי.
גילה גינסברג: ביטול הדב"י לאור ההסבר, השלמה ותיאום עם אגף הנכסים בניה ירוקה ושירות משפטי .
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. הועדה מצטרפת כמגישה לתוכנית.

2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הבטחת תחזוקת זיקות ההנאה בתוכנת על ידי העיריה/יזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא.
3. תכסית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
4. הוראות עיצוביות:
   ג. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
   ד. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
5. שימור:
   ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
   ד. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
6. שטחי ציבור בנויים:
   ד. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
   ה. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
   ו. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
7. תותר תוספת של 1 רחק לצורך סיכוך ומצללות שטחי הציבור ככל שיידרש בהתאם לתכנון שטחי הציבור שתפורט במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.
8. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
11. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
12. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
13. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
14. לאור העובדה שהיקף המגורים אינו עולה על 20% התוכנית לא תיכלול הקצאה לדב"י.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי וחיים גורן.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אמות השקעות בע"מ		אורנה ורכובסקי, חן ישי, עו"ד
2. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י –הסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ		כהן, וילצ'יק ושות', עורכי דין
3. תנועת המושבים		חיימסון סודאי ושות'
4. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")		אדר' פינחס ברגר

<u>סיכום ההתנגדויות ומענים</u>

התנגדות 1. אמות השקעות בע"מ

התנגדות:	**מענה**	**המלצה**
1. תיקון תחשיב הקצאת שטחי הציבור – יש לעדכן את תחשיב הקצאת שטחי הציבור באופן הלוקח בחשבון את ההיקף העדכני של זכויות הבניה בשטח התכנית במצב המאושר, שכן תחשיב הקצאת מבני הציבור איננו מביא בחשבון את כלל הזכויות העומדות לזכות הבעלים במצב התכנוני הקיים.	תוספת שטחי שירות שנקבעו בהחלטת ועדה מתאריך 04/08/2021 נקבעו בעבור היתרים מתוקף תוכנית תא/2397 לבנייה חדשה בלבד. כיוון שהבניינים במגרש נבנו מתוקף תכנית תא/2056 ובנייתו הושלמה לפני 1992, בה התקבלה סמכות הועדה לתוספת שטחי שירות המדוברים, אין טענה זו רלוונטית למגרש זה.	לדחות את ההתנגדות
2. תיקון ההוראות המאפשרות הוספת שטחי ציבור בנויים – החברה סבורה כי אין הצדקה ל הוראות התכנית המאפשרות תוספת שטחים ציבוריים מעבר לקבוע בטבלת הזכויות ומעבר לתחשיב ההקצאות (בין אם כהמרת שטחים פתוחים לשטחים בנויים ובין אם כקירוי שטחים פתוחים). הוראות אלה פוגעות בוודאות התכנונית, ועלולות לגרום לפגיעה אדריכלית בפרויקט ואף לחוסר יכולת למיצוי מלא של הזכויות הסחירות. לפיכך מבוקש לתקן/לבטל את ההוראות האמורות.	לא מדובר בתוספת שטחי בנייה, אלא על שטחים בקומה או חצרות מקורות. ההוראה זו הינה מתוקף תכנית המתאר. בנוגע למצללות מדובר בשטחי ציבור הנדרשים לשימוש שטחי חינוך. שטחים אלו יהוו היקף סך השטחים המיועדים לשטח הפתוח והשטח הראלי. אין קשר ליכולת מיצוי שטחים, זו דרישה של שטחי הציבור ואינה כרוכה בזכויות הסחירות.	לדחות את ההתנגדות
3. תיקון ההוראה המחייבת רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס - סעיף 6.7 לתקנון התכנית מחייב רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס. מאחר שהשטחים הציבוריים שבפרוייקט צפויים להיות חלק מבניין הכולל יעודים נוספים, ועל רקע המורכבות הכרוכה ברישום הפרוייקט בכלל והשטחים הציבוריים כחלק הימנו, מדובר בתנאי לא סביר שעלול לגרום לעיכוב משמעותי ללא שליטת היזם. מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שבמקום רישום בפועל, הרישום יובטח כתנאי לאכלוס.	אין מדובר ברישום בית משותף אלא ברישום בפועל של טבלת ההקצאות במסגרתה ירשמו כלל השטחים הציבוריים. יש לדחות את ההתנגדות ולהותיר את סעיף 6.7 על כנו. ניתן לחדד, ככל שיידרש, כי שטחים אלו יירשמו בהתאם לחלוקה החדשה כתנאי לאכלוס.	לדחות את ההתנגדות
4. תוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני – תוספת שימושים למגדל הצפוי (המוגדר לשימור), תאפשר את הגמישות התכנונית הנדרשת הנחוצה בפרויקט מעין זה.	תוספת שימוש מגורים תתאפשר במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהה כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5. גמישות בגובה הקומות – לצורך הבטחה כי	10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסית מהוות	לדחות את

הפרויקט יוכל לספק מענה אפקטיבי לשוכרים פוטנציאליים, ולרבות חברות הנדרשות לקומות שלהן תקרה גבוהה יחסית, מבוקש לאפשר גמישות מסוימת בגובה הקומות, בפרט בקומות העליונות (במבנה הדרומי). לפיכך ,מבוקש להוסיף תת סעיף הבא : "10 הקומות העליונות במבנה הדרומי תוגדרנה קומות מיוחדת, בהן יתאפשר גובה מקסימלי של עד 4.5 מ' ברוטו, וזאת מבלי לשנות את גובה המבנה האבסולוטי."	כרבע ממספר הקומות בבניין המוצע, לפיכך אינן מהוות מספר קומות שאינן טיפוסיות אלא טיפוס נוסף שאינו תואם את תכנית המתאר (4.2.2 ג). בנוסף שינוי זה יצור קומות נחותות מהקומות העליונות בבניין, היררכיה שאינה רצויה, וחריגה ממאפייני הבינוי והמרקם הקיים בסביבת המבנה החדש.	ההתנגדות
6. גמישות בתכסית הקומות – על מנת לאפשר את החופש האדריכלי- עיצובי הנדרש בפרויקט מעין זה, ועל מנת שהמבנה לא יהיה כפוף למבלות רגולריות שאינן מאפשרות תכנון יצירתי של הבניין במגרש שגודלו מוגבל – מבוקש לאפשר גמישות בתכסית הקומות, באופן שיאפשר סטייה מסוימת ממגבלת התכסית הכוללת (תוך שמירה על ממוצע התכסית).	קביעת תכסית המגדל המקסימאלית הינו 1,500 מ"ר, גמישות וחופש אדריכלי מתאפשרים עד תכסית קומה זו.	לדחות את ההתנגדות
7. מבוקש לאפשר שימוש לדוכני מסחר בשטחי האטריום לרווחת העובדים.	יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלן : "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון."	לקבל את ההתנגדות בחלקה
8. תיקון ההוראה הנוגעת לשתילת עצים – מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שיובהר כי התחשיב הקובע את מספר העצים הנדרשים מתייחס לשטחים הפנויים, ולא לכלל שטחי המתחם.	לתקן את סע' 6.10 .ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".	לקבל את ההתנגדות.
9. תיקון נספח התנועה – נוכח טעות שאותרה בטבלת החניה המהווה חלק מנספח החניה, מבוקש לתקנו.	תקן חניה הרשום בהראות התכנית אינו תואם את מספר מקומות החניה הרשום בנספח התנועה. התחשיב הנכון למספר מקומות החניה הינו 221 ולא 306 כפי שרשום בנספח התנועה שהופקד. לפיכך יש לעדכן את הנספח עם טבלה תקינה, אולם לא ניתן לקבל את הנספח שצורף להתנגדות זו שכן יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4- 62 חניות. בנוסף יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא : סעיף 6.2.ב – *"תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליח"ד למגורים, 1:350 לתעסוקה, 1:100 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור.* *תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף."* סעיף 6.2.ג – חניית אופניים ודו"ג : יש לתקן, לא להתחיל במילים *"תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים"*, אלא לכתוב, *"תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקן ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר."* סעיף 6.2.ה – למחוק, מיותר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה

התנגדות 2. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – הסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ

התנגדות:	מענה	המלצה
1. שמאי התכנית שגה בכך שהתחשב במבנים להריסה כ-"בנויים", שכן השימוש המיטבי בקרקע הוא כריקה ופנויה. לפיכך נכון לקבוע את הזכויות בהתאם לחלק היחסי בקרקע, לפי נסח הרישום	1.עפ"י שמאי התכנית השימוש המיטבי באופן מובהק ביחס למצב הנכנס הינו המבנה הקיים. לפיכך, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם תקן 15	לדחות את ההתנגדות
2. שמאי התכנית התעלם מן העלויות העודפות של	2.כל תוכנית חייבת לשאת בתועלות ציבוריות.	לדחות את

הבניין לשימור (התאמת השטחים הסחירים לשימור), ובשוויו הנמוך במצב יוצא. בעלי הזכויות בבניין לשימור לא יקבלו פיצוי על העלויות הגבוהות ועל הנחיתות היחסית של השטחים לשימור, ועל כן הם מקופחים. זוהי סיבה נוספת לקבוע את חלוקת הזכויות עפ"י החלקים היחסיים בלבד.	במסגרת התוכנית הוכרה תועלת ציבורית בהתאם לתוכנית תא/5000 : עלות השימור של המגדל (עלות עודפת) +תוספת מבני ציבור בנויים. החובה לשאת בעלות תועלת ציבורית חלה על כל בעלי הזכויות ולא על בעלים ספציפיים. סוגיית העלות העודפת בגין השימור נבחנה ע"י מחלקת השימור . אומנם יזמי הפרויקט דרשו כי העלות המוכרת לצורכי תועלת ציבורית תהא עלות גבוהה יותר, אולם העלות המוכרת מסתכמת בסכום הנקוב בטבלה כפי שקבעו נציגי הועדה המקומית.	ההתנגדות

התנגדות 3. תנועת המושבים

התנגדות:	**מענה**	**המלצה**
2. דחיית התכנית בשל ליקויים המהותיים אשר נפלו בהורתה ובעריכתה, ובראשם – חוסר ניסיונה של היזמית להשיג את הסכמת הבעלים..	1. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	לדחות את ההתנגדות
3. לחילופין מסעיף קודם, להורות על תיקון מסמכי התכנית, בהתאם לאמור בהתנגדות שלעיל, וכן על עיכוב במתן תוקף לתכנית, תוך מתן הוראות ליזמי התכנית לקיים מו"מ על מנת להשיג הסכמת בעלים.	2. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	לדחות את ההתנגדות
3.טבלת ההקצאות לא לוקחת בחשבון את אפשרות היזם להמיר שטחי משרדים למגורים, כך שהמתנגדת לא יכולה לדעת בוודאות היכן תקבל את זכויותיה, האם תקבל גם מגורים, והיכן יהיו החניות.	3.לתוכנית ניתן לצרף נספח טבלת איזון והקצאה אחד בלבד. שמאי התכנית בחר שלוח ההקצאות יערך על פי שימוש של תעסוקה ללא ערוב שימושים של מגורים מהטעמים הבאים : • אילו לוח הקצאות היה נערך לפי ייעוד מגורים והפרויקט היה נבנה כתעסוקה בלבד אזי בעלי המבנים המיועדים להריסה היו נפגעים בשל פיצוי חסר בעבור המחוברים. • השונות בהקצאה הינה זעומה בין שתי החלופות (תעסוקה או מגורים) . • פרויקט זה לתעסוקה לכן הטבלה נערכה במתכונת זו ובכך נשמרו זכויותיהם של כלל הבעלים באופן שכל גורם לא יקופח.	לדחות את ההתנגדות
4.לפי שומת המתנגדת, במצב היוצא שווי הנכס שלה צפוי לרדת (43,500,000 ₪ במצב נכנס – 38,500,000 ₪ במצב יוצא), וזאת מבלי לקחת בחשבון את שווי הסיכון, את דמי השכירות בתקופת הבנייה ואת דמי הניהול והוצאות רכוש משותף אשר יושתו לאחר הבניה. (סעיף 9.1 לשומת המתנגדת). המרת חלק מן הזכויות למגורים, אם תתקיים, תפחית אף יותר את שווי זכויות המתנגדת.	4. כמפורט להלן, עדכנו את הטבלה בהתאם להערות שמאית המתנגדים בנוגע לפיצוי המחוברים ולשטחי תתי החלקה (סעיפים 9.3-9.4 בהתנגדות). לאחר עדכון הטבלה גדל החלק היחסי של תנועת המושבים במצב היוצא מ11.3% ל-12.24% ולפיכך גדל שווי המצב היוצא המיוחס לתנועת המושבים לכ-41,743,000 ₪. סה"כ שווי המצב הקיים לתנועת המושבים הינו כדלקמן : בהתאם מצא שמאי התכנית כי שווי החלק של תנועת המושבים בין המצב הנכנס למצב היוצא גדל בכ-8 מיליון ₪ ,תוספת המהווה תמריץ ראוי למימוש הפרויקט.	לדחות את ההתנגדות
5.תרומת הבניין הצפוני לשימור הינה שולית לעומת תרומת הבניין להריסה (שם כל הזכויות החדשות מרוכזות). לפיכך, ובהתאם להוראות תקן 15, היה מקום לפצל את התכנית לשני מתחמי תכנון, או לכל הפחות להביא בחשבון את תרומתו השולית של הבניין לשימור.	5.לתוכנית נערכה טבלה אחת וזאת מהטעמים הבאים : 1. סך הרח"ק בתוכנית נגזר משטח החלקה בשלמות. 2. היקף השטחים הנהרסים אינו משמעותי ביחס לכלל הבנוי ולא יוצר עיוות בגלל שבעלי הזכויות מקבלים פיצוי מוחלט עבור המחוברים בהתאם להוראות התקן. במידה ותינתן חרות לפריצת עקרונות התקן אזי, יכולים בעלי הזכויות במגדל להנות מיחס עדיף בשווי המצב הנכנס לאור העובדה כי למבנים הנמוכים בעורף החלקה שווי נחות בהשוואה לשווי בית אמות משפט.	לדחות את ההתנגדות
6.עלויות שימור של הבניין הצפוני הושתו על כלל שטחי התכנית. כך בעלי הזכויות בבניין הצפוני נהנים מזכויות בבניין הדרומי, וכן משיפוץ הנכס	6.עלות השיפוץ והשימור של המבנה גבוהה לעין ערוך מעלות השימור המוכרת. העלות המוכרת (כעלות שימור) מהווה עלות השקעה בשימור	לדחות את ההתנגדות

בבעלותם (סעיף 9.2 לשומת המתנגדת). צירוף הבניין הצפוני כחלק מאותו מגרש, נועד רק להעצים את זכויות אמות, כמי שבבעלותה כל הבניין הצפוני ורק חלק מהבניין הדרומי.	אשר איננה מגובה בעליית ערך המבנה. זאת הסיבה כי נציגי הועדה המקומית הכירו בשימור כתועלת ציבורית. לפיכך ברור כי בעלי הזכויות במבנה זה לא נהנים מהשבחה בגין עלות זו. השטח המיוחס למגדל הצפוני מקנה זכויות לפי רח"ק מקסימלי באופן שמחולק בין כל בעלי הזכויות בתכנית על פי עקרונות תא/5000.	
7.לטענת המתנגדים נפלה שגיאה בסעיף 9.4 לנספח הטבלאות, שכן לא הובאו בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת).כמו כן נפלה שגיאה בשטחי תתי חלקות 8 ו-9.	7. שמאי התכנית בחן את טענות המתנגדת וקיבל אותן, הטבלה תתוקן בהתאם.	לקבל את ההתנגדות
8. שווי המחוברים כפי שהוערך, אינו סביר, ונוטה לרעת המתנגדת (סעיף 9.5 לשומת המתנגדת).	8. שווי המחוברים סביר ותואם פיצויים מקובלים בתוכניות איזון והקצאה	לדחות את ההתנגדות
9. הכללת שטחי הציבור של העירייה בטבלת הנכסים הסחירים פוגעת בחלקם של בעלי הזכויות. יש להציג את שטחי הציבור בנפרד (סעיף 9.6 לשומת המתנגדת).	9.ההקצאה לעיריית ת"א בטבלה נערכה בהתאם לדרישת העירייה. לרישום שטחים ציבוריים מבונים על שמה ואינה פוגעת בבעלים בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
10. טבלת האיזון חסרה בכך שהיא אינה מפרטת את היקף השטח העיקרי במגדל הצפוני (סעיף 9.7 לשומת המתנגדת).	10. אין כל חובה לציון השטח העיקרי במגדל זה מה עוד שהמגדל נבנה לפני התיקון לחוק המגדיר שטחים עיקריים. יש וודאות מלאה ביחס לשטח העילי במגרש הדרומי המיועד לחלוקה.	לדחות את ההתנגדות
11. חיוב היזמית בהוצאות שכר טרחה עו"ד ויעצים בתוספת מע"מ	11. סעיף זה אינו טיעון הנוגע לתכנון לכן אין בסמכותה של ועדה זו לדון בטענות מסוג זה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4. רשות שדות התעופה

התנגדות:	**מענה**	**המלצה**
1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות : מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. יש להוסיף בהתאמה הערה בטבלה מהטעם שגובה מפלס ה-0.0 אינו מצוין בהוראות התכנית והגובה המצוין בתכנית הבינוי אינו מחייב.	1. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית	לקבל את ההתנגדות
2. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת.	2. להוסיף הוראה זו להוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת	לקבל את ההתנגדות
3. בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון : עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זו נראה כי גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה, ובכך עשוי לפגוע באופן משמעותי יותר בבטיחות הטיסה בנתב"ג.	3. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית	לקבל את ההתנגדות
4. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית אין אזכור לכפיפות לתמ"א 2/4	4. להוסיף כפיפות זו בסעיף 1.6	לקבל את ההתנגדות
5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". לפיכך, נבקש להתנות את אישור התכנית שבנדון בהגבלת גובה הבניה ואביזרי עזר לבניה, כגון : עגורנים ו/או כל מתקן אחר לגובה של 180 מ' מעל פני הים, ובהוספת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". בכפיפות התכנית לתמ"א 2/4	על אף שכפיפות לתמ"א 2/4 תהווה הוראה זו. ותכנית זו מציינת את השינוים אותה היא מציעה בלבד. אין מניעה להוסיף תת סעיף לסעיף 6.	לקבל את ההתנגדות

התנגדות 5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")

התנגדות:	**מענה**	**המלצה**
1. העברת מסמכי התכנית אל רת"א לצורך קבלת עמדתה לעניין השפעת התכנית על בטיחות הטיסה בנתב"ג.	1. התכנית הופקדה להתנגדויות כחוק	לדחות את ההתנגדות
2. התאמת גובה הבינוי ומתקני העזר לבניה המוצע בתכנית ועדכון סעיפי טבלת "זכויות והוראות בניה" שבסעיף 5 להוראות התכנית.	2. לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם	לקבל את ההתנגדות
3. הטמעת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.	3. על רת"א להעביר את הנוסח הרלוונטי להטמעה	לקבל את ההתנגדות

יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:

1. שטחי הצללה לטובת השימושים הציבורים יש להקצות בפרופורציות המתאימות. שטחי קירוי בהיקף של 5.1 ד' אינו פרופורציונאלי.
הערה (1) לטבלה 5 יש לשנות מהיקף של 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.
2. התוכנית מצד אחד אומרת שניתן לסטות מהתכסית לטובת האטריום אך מצד שני היא אומרת ששטחי האטריום לא יחשב בתכסית. יש למחוק את הרישא של המשפט.
הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10866 בעמוד 722 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	03/11/2022
הארץ	03/11/2022
מקומון ת"א	04/11/2022

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את כל ההתנגדויות ויש להטמיע את השינויים הבאים למסמכים התכנית:

1. יש לעדכן את הוראות התכנית כך שתוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני תתאפשר בכפוף לכך שהשימוש יהיה במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהה כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.

2. יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלן: "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון."

3. לתקן את סע' 6.10 .ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".

4. א. יש לעדכן את נספח התנועה טבלת מאזן חניה ל – 221 מקומות חניה.

ב. יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4- 62 חניות.

ג. יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא: סעיף 6.2.ב – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליח"ד למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף.".

ד. יש לעדכן את סעיף 6.2.ג – חניית אופניים ודו"ג: במקום "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", יש לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקן ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר.".

ה. סעיף 6.2.ה – למחוק, מיותר.

5. יש לתקן את סעיף 9.4 לנספח הטבלאות, יש להביא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת).כמו כן יש לעדכן את שטחי תתי חלקות 8 ו-9.

6. יש להוסיף הערה בטבלה 5 "הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו."

7. יש להוסיף בהוראות סטייה ניכרת "הקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת".

8. יש להוסיף הוראה הבאה להוראות בינוי: "בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.".

9. יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 2/4.

10. יש להטמיע סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.

יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:

3. יש לעדכן את הערה (1) לטבלה 5, היקף שטחי הצללה מ- 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.

4. הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

יש להשלים את העדכונים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

תמיר ממשרד קייזר: נותן תקציר על התוכנית שחלה על שטח של 5 דונם.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
עו"ד אלי וילצ'יק: מייצג את ניר שיתופי הסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך. ההתנגדות שלנו היא בנושא טבלאות ההקצאה שלא מאוזנת. הבעיות הן במצב הנכנס והיוצא. במצב הנכנס השמאי של התוכנית התחשב במחוברים ונתן להם שווי בתוכנית. במסגרת תקן 15 לוקחים את שווי הקרקע כאילו לא בנוי עליה דבר ומוסיפים עליה את הבלוקים של הבניה. אבל הוא מתנה את זה שבמחוברים יש תרומה לשווי של הקרקע וכאן הטעות. במקרה שלנו אין לבנוי על הקרקע אין שום שווי. הבנין נבנה ב1954 והיום זה כמעט 70 שנה בעצם כילו את חייהם הכלכליים. מעבר לכך בתוכנית 2056 והיא נתנה זכויות שאפשר לבנות על הקיים ומעולם לא מומשה. העובדה שיש מבנה שיש עליו זכויות מלמד שאי אפשר לבנות עליו כבר לפני 30 שנה הבינו שאפשר רק להרוס אותו וגם ב5000 היא סימנה זאת. במקרה הזה לא ראוי ללתת שווי למחוברים ובעצם קונה בשוק לא היה נותן שקל אחד. על כן מבוקש להכניס את כל בעלי הקרקע באופן היחסי שיש להם בקרקע ולא לתת שווי של המחוברים. המבנים

שנהרסים נותנים להם שווי וכך הם פוגעים בנו כי דווקא המבנים לשימור בחלקם הם בבעלותנו. במצב היוצא השמאי בגלל שיש עלויות של שימור הפחית 16 מיליון ₪ שהם עלויות השימור ולדעתנו השווי של העלויות הוא צד נמוך צריך לתת יותר.
אריה קמיל: קבענו ש5000 ₪ למטר שווי למטר כאשר כאן קבעו 2000 ₪ למ"ר, אנחנו עוסקים בשימור ומכירים את המקרים העלויות הם מאוד יקרות וכאן נתנו עלויות נמוכות מאד.
אלי וילצ'יק: מעבר לעבודה של העלויות התעלמו שמעבר למה שצריך לשמר צריך להתאים בנין של 70 שנה למצב של בנינים היום. צריך לשפר את כל התשתיות ורמת גימור ושימור ואז להשכיר את המשרדים וזה דבר הוא בלתי אפשרי. לכן צריך לתכנן את כל הבנין מחדש ומה שהשמאי נתן שווי מטר בבנינים החדשים ובישנים הוא באותו שווי רק הפחית את עלויות השימור. הגודל של קומה הוא יותר ישן ויוצר מגבלות ויש קושי ליצור חלוקה זו או אחרת. כל הדברים הללו מפחיתים מהשווי היוצא. לכן שבשתי הנקודות הללו השווי של המחוברים בשווי במצב הנכנס והיוצא צריך לשנות את הטבלה והשמאי שלנו מעריך את השווי משמעותי.
ליאור שפירא: האם היה אמור להיות מלון?
אורלי אראל: בכל התוכניות במע"ר המטרופילני אנחנו מאפשרים שימוש של המלונאות שהשימוש של המלונאות התב"ע קובעת את האחוז שהופך ממשרדים למלונאות לשיקול דעת הועדה. אחרי שבודקים מול משרד התיירות. למעשה זה לשיקול דעת היזם. אם יהיו השימושים הללו נדרש ניוד.
הבקשה היא לאפשר שימוש מגורים תכנס כאופציה.
ליאור שפירא: האם שקלנו אם אנחנו רוצים לתת את האופציה כי להבנתי בבנין הנמוך היה מלון.
אורלי אראל: לעמדתנו הבנין הקטן לשימור יכול להיות שימוש למגורים ושימוש מלונאות הולם אבל לא מקדמים בתבע אלא זהו אופציונלי לעת תוכנית העיצוב.
צריך הוראה בתוכנית שמקבעת את המבנה הזה לשימוש ספציפי ובשלב זה זה לא נכון. רק בשלב תוכנית העיצוב, אבל כרגע לשיקול דעת היזם. באף תוכנית במע"ר המטרופוליני התוכניות מאפשרות אם יש בקשה מסוימת ואם היזם חושב שהשימוש המלונאי לא מתאים או אין הצדקה כלכלית לא נצטרך לבוא עם תוכנית.
תנועת המושבים עו"ד אפרת לרנר: ההתנגדות הוגשה באמצעות עו"ד חי חיימסון ומשרד בירן הצטרף להתנגדותו. תנועת המושבים היא בעלת זכויות במבנה ויש 4 בנינים. תנועת המושבים המבנה שלה נמצא בחלק דרומי מזרחי . מה שנראה הבנין הדרומי כל המתחם רשום כבית משותף אחד. יש ליצור הפרדה בין הבנין של אמות שמיועד לשימור לבין יתר הבניינים. הרעיון להקל את החלוקה הקניינית. יכול להיות שאם הזכויות שהתוכנית תתן יהיו מספקות והחלק היחסי שלנו יתוקן, כי נפלו טעויות בטבלה, יכול להיות שהתאזן כפי שהתוכנית הופקדה. כי ככה התוכנית מקפחת אותם.
ליאור שפירא: כמה אחוז אתם מהשטח?
עו"ד אפרת לרנר: המצב הנכנס 10.7% על זה כאשר שמאי התוכנית הוא הכניס את שווי המחוברים. מדובר במבנה קיים עובד בתנועת המושבים הנכס מניב עבור התנועה ומהווה מקור הכנסה לתנועת המושבים והנכס הזה יש שנים ארוכות לפניו ואין שום סיבה להריסתו או תכנון לכך. אנחנו חושבים שהעובדה שהתוכנית המאוחרת לא מומשה מעולם מעידה שהנכס הקיים העובד הוא טוב מספיק. אנחנו חושבים שזה נכון כי זה עלה את החלק היחסי שלנו ל11.3 ועל גבי זה צריך לתקן את הטעויות. יש טעויות בכך שלא חישב את שווי המחוברים 2 תתי חלקות 1, ו10 במענה של הצוות נשמטה התייחסות לתת חלקה 10. בנוסף השמאי העריך ביתר את תתי חלקות 8, 9 שלא בהתאם למסמכי הבית המשותף ולנסח והטענה הזו הצוות קיבל. כל זה מביא את המאזן ל12.3%, לדעתנו באם התיקון התבצע מצבנו יהיה טוב. כי נכון לבדיקה השמאית יוצא שהשווי שלנו במצב היוצא נמוך יותר מהשווי במצב הנכנס זו לא תוצאה טובה.
זכויות העיריה במצב החדש – העיריה מקבלת הקצאה כתוצאה מהתועלות הציבוריות שהתוכנית מקצה לפי תא 5000 היא נכנסת עם שטחי ציבור לא סחירים וזאת מעל הקו. לא ברור מדוע שטחי הציבור נמצאים מעל הקו. כיצד זה משפיע על המאזן.
שמי מויאל שמאי- באותו מתחם קרקע שרשום כבית משותף 2 בנינים משמעותיים. הבנין של אמות נשארים בנויים ובעצם החלק העורפי נהרס. נשארים בנינים משמעותיים נהנים ממשאב הקרקע שהורסים ובונים אותו ובסופו של דבר נאמר שלא צריך לפצות אתכם על המחוברים. יש להבין לתנועת המושבים יש בנין נפרד שיש מספיק יזמים שיכולים להגיד מה שווי המשרדים שאפשר לשווק אותו שהזכויות שהתקבלו הם במושע. חלק מהמשרדים שופצו בשנים האחרונות ברמה גבוה. אי אפשר להגיד שהמשרדים לא כלכליים אחרת לא היו משקיעים בהם. הפיצוי כאן את החניון ב3000 למטר ואת המחוברים בקומות העיליות שיפצו פיצו ב5000 מ' והיחס לא ברור מאחר שרק עלות שיפוץ הרי הנושא של הגמרים מגיע בקומות העליונות היחס לא סביר. הפיצוי שקבלנו לא ראוי ופה מנסים למנוע מאתנו פיצוי של המחוברים כאשר לאורך ההריסה והקמת הבניה שני הבנינים של אמות שימשיכו לקבל שכירות לאורך כל התקופה.
ליאור שפירא: לשיטתך עדיף להיות בשימור.

שמי מויאל: ברור, הם גם מקבלים זכויות ואני גם משלם להם על השימור.
ליאור שפירא: האם הייתם רוצים שנכריז על החלק שלכם כבנין לשימור?
שמי מויאל: פה לא ברור למה הכריזו את הבנין לשימור. לא ברור למה צריך להרוס ללא שימור. הבעיה כאן אנחנו משתתפים בעלות השימור של המבנה של אמות משביחים להם את המבנה וכל נושא ההשבחה לא בא לידי ביטוי. אי אפשר להרוס לקבל שכירות ולטעון שהקרקע שלנו לא שווה כלום. גם ככה שבחנו את הכלכליות שהיא גבולית מבחינת תנועת המושבים. אם לא ינתנו פיצוי על המחוברים החוסר כלכליות תהיה משוועת. אם התוספת שמתבקשת בגין המחוברים לחשב נכון כמה צריך לפתות בגין עילי וכמה בגין החניון נגיע לסכומים יותר גבוהים. נושא של האו"ח שברגע שעירית ת"א מקבלת אחוזים בטבלת או"ח הטבלה לא ברורה. עיריית ת"א היא רשומה כחלק יחסי בטבלה והוא מוגדר על השטחים שהם לא סחירים לכן מי שקורא את תוכנית האו"ח לא מבין את החלק שלו בטבלה כי אין שיוויון בין המצב הנכנס למצב היוצא, לפחות להוסיף שורה ולרשום מה החלק היחסי ושתהיה בהירות בטבלת או"ח.
עו"ד אורנה ורכובסקי בשם אמות השקעות יזם התוכנית: תיקון - יש זכויות לתנועות המושבים אבל לאמות יש לכל הבנין הדרומי יש זכויות לאמות. לאמות יש זכויות בשני הבנינים והם בעלי רוב הזכויות בסך התוכנית.
הזכויות המקוריות בחטיבת הקרקע היא בתוכנית 1137בשנות ה-50. ב1984 אושרה תוכנית 2056 שבמסגרתה התווספו זכויות בניה לצורך הקמת 3 קומות והזכויות שנקבעו ב2056 עומדות על 21,175 מ"ר שהתוספת של הזכויות עד היום לא מומשה. בשנת 1995 אושרה למתן תוקף תוכנית 2379 שסימנה קרקע גדולה יותר ומתחם שלנו סומן כמתחם ד' והיא אומרת שהבינוי והזכויות לפי 2397 יהיה בהתאם למה שנקבע ב2056. כלומר שנשארים על זכויות 21,175 מ"ר. ב2021 ניתנה החלטת הועדה המקומית בהתאם לתקנה 13 שקובעת שבכל שטח תוכנית 2397 השטחים שנקבעו בתוכנית יחשבו לשטחים עיקריים ועל זה אפשר להוסיף 39% שטחי שירות. (מקריאה את ההחלטה.)
המלצה הפרוגרמטית נקבעה 3 שנים קודם לכן ב2018 שלא דובר על 39% ושם ספרו את השטחים הקיימים כ21,000 ועשו את מה שאנחנו מציעים 65,000 פחות 21,000 הביא אותם 143 מ"ר שזו הדלתא שנוספת ומזה גזרו 10% ואלו השטחים הציבורים שנדרשנו לתת לפי אותה המלצה פרוגרמטית המספרים משתנים. אלא שלפני שלוש שנים ניתנה החלטה שקבעה תוספת של 39% והמספרים משתנים כמו שהיה לנו את הדלתא בין התוכנית הראשונה לתוכנית משנות ה-80 למרות שלא מומשו הם נספרות. אותו דבר 39% והמשמעות שהדלתא קטנה וגם ה10% שצריך לגזור לצורכי ציבור מהדלתא צריך להתקטן בהתאם למה שמוסיפים לי בפועל. התוכנית פורסמה למתן תוקף פורסמה תוכנית 1137 וב84 אושרה תוכנית 2056 שהוסיפה זכויות והפכה מ17,000 ל21,175. באפריל 1995 פורסמה למתן תוקף תוכנית שמאשררת את התוספת הזו גם במתחם ד'. ב2018 ניתנה המלצה פרוגרמטית ב2021 ניתנה החלטה הועדה המקומית שמוסיפה 39% שכל שנקבע בתוכנית מגדיל את המצב הקיים והדלתא קטנה יותר וההפרשה לצורכי ציבור ע"פ תוכנית המתאר עד10% ההפרשה צריכה להיגזר מהדלתא החדשה של מה שמוסיפים.
ליאור שפירא: האם זה קשור גם להיטל ההשבחה
אורנה ורכובסקי: ה39% הוא לא קשור כי האחוז לא תוכנית. מפנה לחוו"ד השמאי שצורפה להתנגדות. סעיף 4.12ב 18+ ב19 לתקנון מאשרים תוספת לא ידועה של שטחי ציבור "מותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. ו19 קובע לקומות הציבוריות יהיה ניתן להוסיף עוד שטח עד תוספת של 1 רח"ק מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5 הצללות וסככות אך ללא קירות.
עו"ד אורנה ורכובסקי: הוראה זו היא מתוקף תוכנית המתאר זה מה שכתוב בהמלצת הצוות לא מדובר בתוספת של שטחי בניה.
ביחס להמלצת הצוות לא ברור המשפט "לא מדובר על תוספת שטחי בניה אלא על שטחי קומה או חצרות מקורות כך או כך הפיכת חצרות לשטחים עיקריים אלו תוספת של שטחי בניה. אם הכוונה לחצרות מקורות צריך לדייק בתקנון כי זה מתנגש עם הפרוגרמה לצורכי ציבור . מעמיס על שטחים בנויים. לא מתקבל על הדעת שתהיה אפשרות לתוספת שטחים עיקריים בלתי מוגבלת בכמות לא ידועה ע"י הפיכת חצרות לשטחים עיקריים. מבוקש על ידינו להוריד את המילה ולהיפך בסוף 18. לגבי סעיף 19 להבנתי לא צריך תוספת שטח ולא ברור למה נדרשת תוספת הרח"ק מבוקש להפחית גם את זה כי זה מגרש לא גדול. סעף 6,7ב' שם נקבע רישום בפועל של השטחים הבנויים בבעלות העיריה תנאי למתן היתר אכלוס. נעשה כמיטב יכולתנו לרשום ביעילות במהירות אבל יחד עם זאת מדובר בבתי משותפים וזה רישום מורכב ולהציב את כתנאי לאכלוס זו בעיה. אין כאן הצדקה לרישום דו שלבי. יש אינטרס גם ליזם וגם לבעלים שזה ירשם בהקדם, מבוקש העיריה תקבל הבטחת רישום לאכלוס ושזה יהיה תנאי לאכלוס. שימוש למגורים באופציה במגדל הצפוני .
ליאור שפירא: לעירייה חשוב לרשום יעד את טבלת האיזונים
עו"ד אפרת לרנר: אנחנו מבקשים לשקול את העמסת ההליכים המיותרים על היזם כאשר ממלא ברור שיש אינטרס משותף והדבר יקרה מעצמו.

אלי לוי: צריך להסתכל על הצרכים שלה עירייה.
עו"ד אפרת לרנר: בקשנו לתקן סעיפים 4123 לתקנון התוכנית כך שתתאפשר גמישות לגובהם של חלק מהקומות. עולות דרישות מצד שוכרים בקשנו 10 קומות. תשובות הצוות היתה ש10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסים מהוות כרבע ממספר המקומות המוצע ולא מהוות מס' קומות טיפוסיות אלא טיפוס נוסף. בנוסף השינוי יוצר שינוי בקומות העליונות שזה לא רצוי. אנחנו מבקשים להציע שתחת 10 קומות לתת גמישות במס' מועט של קומות. לגבי גמישות בתכסית המבנה בקשנו גמישות בתכסית הצוות מדבר על תכסית קומה זו ולא תכסית כלל המבנה. אי זה כך נגביל את עצמנו לעמדת הצוות ובלבד שבתקנון יתוקן ויקבע על תכסית קומה ולא על תכסית מגדל ותכסית הקומה יוגבל ל1500 מ' וכך נמלא את משאלת הצוות.
מוטי רוימי: מקריא את התנגדות רשות שדות התעופה.
נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות.
מוטי רוימי: מקריא את התנגדות רת"א.
נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות.

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שטחי השירות היא לא החלטה רוחבית לשטחי שירות לכל תוכנית 2397 אלא היא החלטה לתוספת שטחי שירות לקטע י'. התוכנית הנדונה כאן היא על קטע ד' בתוכנית 2397 ואילו ההחלטה שבשעתו הועדה המקומית אישרה היא לתוספת שטחי שירות בקטע י'. אוסיף ואומר הועדה המקומית מוסמכת לפי תקנות חישוב שטחים להוסיף שטחי שירות לתוכניות שלא קבעו בהם שטחי שירות והדבר נעשה כבשגרה למשל לתכנית ל'. אנחנו מוסיפים שטחי שירות לא לבניין אלא לתוכנית או לשימוש בתוכנית או לבינוי בתוכנית לכן יש החלטות שהן רוחביות אנחנו מוספים לדוגמא לכל אזור מגורים ג' בתכנית כך וכך שטחי שירות. תוכנית 2397 היא תוכנית שונה שקובעת מקטעי תכנון שכל אחד שונה והועדה המקומית קבע שהיא מוסיפה שטחי שירות למקטע תכנון י ואילו אנחנו נמצאים במקטע תכנון ד' לגביו אין החלטה לתוספת שטחי שירות. באותו קו כחול בתכנית ישנם מקטעי תכנון שונים.
דני ארצי: התנגדות 2, ו3 טענתם היתה לא לקחת בחשבון את תרומת המבנים וטענה שהיתה להיפך שכן לקחת בחשבון. תשובתנו היתה שהיא בהתאם לתקן 15 - מקריא מתוך הדרפט.
לטענת המתנגדים שנפלה שגיאה בטבלת ההקצאות שלא הובאו בחשבון תרומת מחוברים לתת חלקה 1 ונפלה שגיאה בשטחים 8, ו-9 בחנו זאת וקבלנו את ההתנגדות. מבוקש לתקן גם את תת חלקה 10 וגם תת חלקה 60 תוקן בטבלה.
מלי פולישוק: שימוש מיטבי למה הכוונה?
דני ארצי: הטענה היא שהמבנים לא תורמים ואנחנו טוענים שהם לא נצלו את הדלתא הנוספת שמותר להם כי הם נהנו ממה שקיים וזה כן נתן תרומה והמבחן השמאי האם הקיים הוא שווה יותר מאשר קרקע ריקה, לדעתנו הוא שווה יותר.
הראלה אברהם אוזן: אתה ממליץ לתקן את תתי חלקות 8, 9, 10, ו-60?
יונתן פרידמן ממשרד שמאים: תרומת מחוברים תובא בחשבון בתתי חלקה 1, 10 ו-60, ושטח תתי החלקה 8,9 תוקן.
הראלה אברהם אוזן: ישנה הבנה כי התיקונים שנעשים פה עלולה לפגוע בצדדים אחרים ולכן צריך פה פרסום 106ב' רק כלפי בעלי הזכויות בטבלה. אנחנו ממליצים לועדה לשקול תיקון בטבלאות בהתאם לרשום כאן הבאת המחוברים בתת חלקות 1, 10, 60 ותיקון תתי חלקות 8,9 ולהורות על פרסום 106 ב' על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות לתקופה של 14 יום. אז אין החלטה לאשר את התוכנית.
עו"ד אורנה ורכובסקי: לגבי הרישום היזם מקבל את המלצת היו"ר ואנחנו מסירים את ההתנגדות. לגבי ההמרה של שטחי ציבור לחצרות וחצרות לשטחי ציבור נאמר שזו הנחיה גנארית, זה לא מענה לטענה עצמה. אבקש מהוועדה לקבוע שיש מקום להגביל את היקף השטחים הציבוריים ולהפוך בהנחיה שטחים פתוחים לשטחי ציבור.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו מדברים על קירוי של חצרות שמוצמדות לשטחים הציבורים הבנויים לא מדובר על הפיכתם לשטח עיקרי. לקירוי החצרות תכנית 5000 נתנה 1 רח"ק למטרה הזו ומה שיש בטבלה אמור להיות תרגום של מטר מסוים לטובת השטח הזה.
אורנה ורכובסקי: אני התייחסתי לסעיף 4.12ב' 18 צוין כי "יותר להמיר שטח ציבור בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. אם הכוונה היתה רק לקרות חצר אז צריך לכתוב אחרת אני מבקשת למחוק את המילה להיפך.
הראלה אברהם אוזן: לא היתה לנו כוונה לקחת את 1 רח"ק של החצרות ולהפוך לשטח בנוי.
אורנה ורכובסקי: לגבי גובה הקומות אנחנו מבקשים גמישות לא רק בתעסוקה אלא גם במגורים כפי מאחר ובתוכניות אחרות בת"א כפי שציין השמאי יש את הגמישות ולא צוינה סיבה למה לא. לעניין

התכסית אם אני רוצה לבנות לדוגמא את האגף העליון מהקומה 10 עם סיבוב קטן באותו רגע זה מגדיל את התכסית מעבר ל 1500 מ״ר. אין בעיה להגביל לתכסית קומה של 1500 מה ששומר על הנפח אבל שזו תהיה תכסית לקומה ולא לבניין.
אורלי אראל: בכל התוכניות יש תכסית לבניין אין דבר כזה תכסית לקומה כך זה בכל התוכניות.
אורנה ורכובסקי: בהחלטה שהתקבלה 2021 יכול להיות שהיתה רק מחשבה לדבר על מתחם י׳. בסופו של דבר בהחלטה מדובר על כל השטחים המפורטים בתוכנית 2397 לא מתחם י׳ כל השטחים הם שטחים עיקריים בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי השירות. נכון שנאמר שלא בא להוסיף על המבנים שנבנו ממרץ92 כלומר אין אפשרות לבנות שורת מחסנים אבל לא אומר שאני יכולה להרוס ולבנות מחדש ההחלטה לא אומרת את זה.
עו״ד וילצ׳יק אלי: הרגשנו מקופחים ולפי החלטות הצוות אנו יוצאים מקופחים יותר, לא נקבל את הטבלאות הללו כי לא רק שלא מתחשבים במחוברים אל יותר מחוברים ומפחיתים את חלקנו. אנו מבקשים לתקן את הטבלאות.
אריה קמיל: תקן 15 מדבר על שווי והשווי של דונם בת״א אין לו השפעה מהמבנים שקיימים שם הכל מפורט בחוו״ד.
עו״ד אפרת לרנר: תנועת המושבים, ככל שהטבלה תתוקן ייתכן ולא צריך 106ב׳. מדובר בטעויות טכניות שחייבים לקחת את המחוברים בחשבון כי מדובר בנכס פעיל מניב ואם לוקחים בחשבון הדבר צריך להיות רוחבי לגבי תתי חלקות 1, ו-10 הסיבה שלא נלקח מראש בטבלאות כי זו טעות טכנית. לגבי השטחים בתתי חלקות 8,9 גם מדובר בטעות טכנית ולכן לדעתי לא צריך פרסום 106. אנו מקבלים את המלצת הצוות.
שימי מויאל: ניר שיתופי אין להם עניין למחוברים הם ממשיכים לקבל שכירות במבנה הקיים והשאלה אם תהיה להם זכויות בניה בבניין שיבנה. אני מבקש לבחון את שווי המחוברים. כי יש פער.
אורלי אראל: נושא תכסית הקומה הובנה הבקשה מומלץ לקבל על תכסית שלקומה ולא תכסית של בנין 1500 מ״ר זה מקובל עלינו.
הראלה אברהם אוזן: האם ההמלצה יש לה משמעות תכנונית?
אורלי אראל: תיקון של הסעיף בתקנון במקום תכסית הבניין יהיה כתוב תכסית הקומה. היא תוכל לגלוש מעל האטריום לכן זו תכסית של קומה ובמסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית. שינויים בחוו״ד.
מוטי רוימי: בנוסף שינויים לחוו״ד יש לעדכן את הוראות התוכנית סעיף 4.1.ג׳ לאפשר 2 קומות עליונות בקומות התעסוקה לקומות לא טיפוסיות של 4.5 ולתקן סעיף 4.1.2א׳ 7 תכסית הקומה במקום תכסית הבניין, כפי שאורלי ציינה. יש להוסיף לסעיף 5 לחוו״ד צוות שיש לעדכן את טבלת איזון והקצאה על פי הנחית שמאי התכנית כפי שצוין במהלך הדיון.
ליאור שפירא: מקריא את ההחלטה. הוחלט פה אחד.

בישיבתה מספר 0005-23ב׳ מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לתקן את סעיף 9.4 לנספח טבלאות האיחוד והחלוקה ואת הטבלאות בהתאם , באופן שתובא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 , 10, ו- 60 ולעדכן את שטח תת חלקה 8 5מ 519 מ״ר ל390 מ״ר ואת שטח תת חלקה 9 מ-390 מ״ר ל-120 מ״ר.

טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בתיאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף תכנון עיר ויפורסמו בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית ותינתן להן הזכות להגיש את התנגדותם תוך 14 יום.

משתתפים: ענת בן לוי יליזורב, ליאור שפירא, חיים גורן, וחן אריאלי, ואופירה יוחנן וולק

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 11) נמסרה הודעה, בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק), על שינויים בתכנית 507-0621870.

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים נשקלו ביצוע השינויים הבאים במסמכי התכנית:

השינויים המוצעים	מהות השינוי
לתקן את סעיף 9.4 לנספח טבלאות האיחוד והחלוקה ואת הטבלאות	באופן שתובא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 , 10, ו- 60 ולעדכן את שטח תת חלקה 8 5מ 519 מ"ר ל390 מ"ר ואת שטח תת חלקה 9 מ-390 מ"ר ל-120 מ"ר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה.
המלצת הצוות להביא את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

ליאור שפירא, ואופירה יוחנן וולק בזום
אלחנן זבולון

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.
מוטי רוימי: תוכנית מרחב בית אמות שהוצגה בכל השלבים הפקדה, בשלב פרסום והיה דיון בהתנגדויות ' 15.3.23 נקבע לפרסום של 106ב' בנושא עדכון טבלת ההקצאות. במהלך הפרסום לא היו התנגדויות והמלצת הצוות היתה לתת תוקף לתוכנית.
אודי כרמלי: פורסם 106 ב' ולא התקבלו התנגדויות וההמלצה שלנו לתת תוקף לתוכנית.
דורון ספיר: אופירה יוחנן וולק וליאור שפירא ואלחנן זבולון בעד החלטת הצוות
מוטי רוימי: החלטה סופית בהמשך לדיון הקודם ובהתאם לחוו"ד צוות.
דורון ספיר: נותנים תוקף לתוכנית אושר פה אחד אופירה, ליאור ואלחנן

בישיבתה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

11. לאחר פרסום 106ב' ומשלא התקבלו התנגדויות הועדה מחליטה לקבל את השינויים הבאים: יש לתקן את סעיף 9.4 לנספח טבלאות האיחוד והחלוקה ואת הטבלאות בהתאם , באופן שתובא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 , 10, ו- 60 ולעדכן את שטח תת חלקה 8 5מ 519 מ"ר ל390 מ"ר ואת שטח תת חלקה 9 מ-390 מ"ר ל-120 מ"ר.

12. בהמשך להחלטת הועדה מיום 15.3.23, הועדה מאשרת את חוו"ד הצוות מתאריך 15.3.23 לדחות חלק מההתנגדויות ולקבל את חלקן בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

א. יש לעדכן את הוראות התכנית כך שתוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני תתאפשר בכפוף לכך שהשימוש יהיה במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהה כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.

ב. יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלן: "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון."

ג. לתקן את סעי' 6.10 .ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".

ד. יש לעדכן את נספח התנועה טבלת מאזן חניה ל – 221 מקומות חניה. יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4- 62 חניות. יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא: סעיף 6.2.ב – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליח"ד למגורים, 350 :1 לתעסוקה, 100 :1 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף.".

ה. יש לעדכן את סעיף 6.2.ג – חניית אופניים ודו"ג: במקום "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", יש לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקן ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר.".

ו. סעיף 6.2.ה – למחוק.

ז. יש להוסיף הערה בטבלה 5 "הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו."

ח. יש להוסיף בהוראות סטייה ניכרת "הקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת".

ט. יש להוסיף הוראה הבאה להוראות בינוי: "בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.".

י. יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 2/4.

יא. יש להטמיע סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.

יב. יש לעדכן את הוראות התוכנית סעיף 4.1.ג' לאפשר 2 קומות עליונות בקומות התעסוקה לקומות לא טיפוסיות של 4.5

יג. יש לתקן סעיף 4.1.2א' 7 תכסית הקומה במקום תכסית הבניין,

יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:

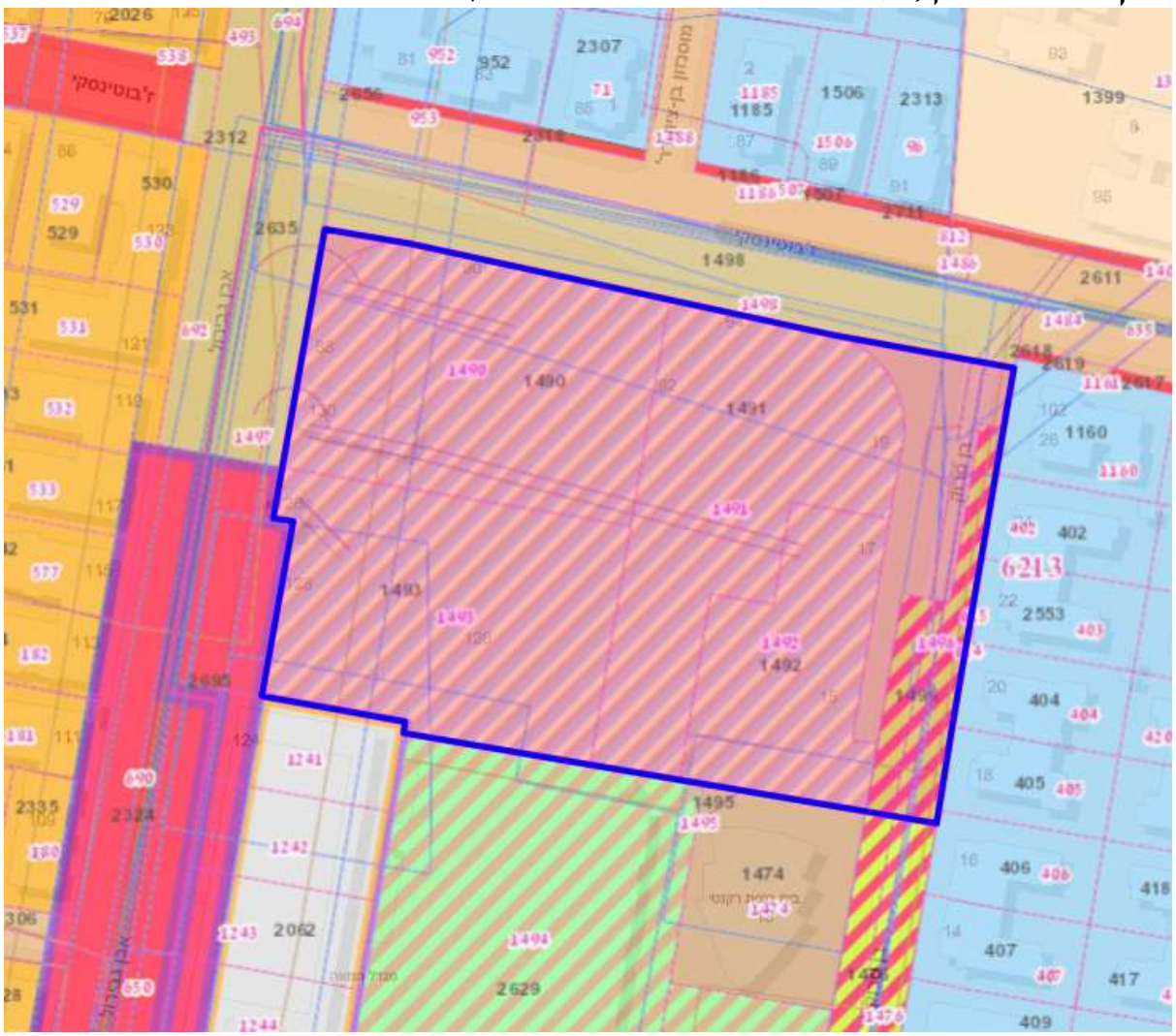
5. יש לעדכן את הערה (1) לטבלה 5, היקף שטחי הצללה מ- 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.

6. הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: סומייל צפון (מגרשים 124-121 בתכנית תא/ 2988 /ב)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	13-20,104,408,616,634,776,779,830-832,1212,1222-1223,1231,1462,1464	106,778,813,1210,1218,1220-1221
6214	מוסדר	חלק	535-536,541	192,540,642

שטח התכנית : 12.386 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון מרכז

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

אתר בביצוע.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2988, תא/מק/2988/ב, תעא/1/2988 (א) תכנית עיצוב ופיתוח מאושרות.

לאורך רחוב אבן גבירול חלה תכנית תת"ל 71ב של הקו הירוק של הרכבת הקלה

יעוד קיים: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

שטח התכנון: 10.836 דונם.

זכויות בניה: 2 מגדלי מגורים במגרשים 122 ו-124 ובניה מרקמית היקפית בגובה של עד 8 קומות לשימוש מסחר, מגורים ומבני ציבור.

שימושים: מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי ומוסדות ציבור וחניה.

סה"כ זכויות בניה בכלל המגרשים 52,960 מ"ר עיקרי.

התכנית אשר קודמה בתחילת שנות ה-2000 כוללת 2 גישות לחניון תת"ק - מרחוב אבן גבירול והשנייה מרחוב בן סרוק דרך מינהרה ת"ק.

מצב תכנוני מוצע:

רחוב אבן גבירול משמש כאחד הרחובות העירוניים המשמעותיים במרכז העיר אשר כולל תוואי רכבת קלה בתת הקרקע, חזית מסחרית ותנועת הולכי רגל אינטנסיבית. בנוסף, המדיניות העירונית אינה מאפשרת גישות לחניונים מרחובות עירוניים מסחריים. לאור זאת מוצעת תכנית כוללת ביטול הגישה לחניון מרחוב אבן גבירול והעתקתה לרחוב ז'בוטינסקי. בשטח הגישה לחניון שיתפנה יותרו שימושי מסחר במסגרת השטחים המאושרים בתכנית. בכל מקרה החזית הפונה לרחוב אבן גבירול תעוצב באופן המשכי ורציף.

טבלת השוואה:

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה / נפחי בניה.

חוו"ד אגף התנועה:

הביטול המוצע של הכניסה מרחוב אבן גבירול והעברתה לרחוב ז'בוטינסקי מקובלים. יש להוסיף להוראות התכנית כי תחתית קירוי הרמפה המועתקת לרחוב ז'בוטינסקי לא תפחת מ-4.50 מ' נטו.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: פטור עפ"י החלטת תת וועדה לשיתוף ציבור כיוון שמדובר בשינוי פנימי שאינו כולל השלכות על הסביבה מיום 18.4.23.

זמן ביצוע:

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (מספר מבא"ת)	שם התכנית 2988ג – שינוי כניסות ויציאות סומייל צפון	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אודי כרמלי – מהנדס העיר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

62 א (א) (5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למועט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למועט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי הוראות בינוי בשטח המגרש הפרטי בלבד. שינוי מיקום הכניסה לחניה מרחוב אבן גבירול לרחוב ז'בוטינסקי. באזור בו תבוטל הכניסה לחניה ברחוב אבן גבירול תתאפשר

			השלמת החזית המסחרית על בסיס שימוש בזכויות מאושרות (התכנית אינה מוסיפה שטחים).
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	שינוי מיקום זיקות ההנאה וסוג זיקת ההנאה לזיקת הנאה להולכי רגל לזיקת הנאה הדדית לכלל המגרשים

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		24.05.2023

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		14.6.2022

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקדם את התכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים:

1. היתרי בניה ככל שיאושרו בתקופה שעד אישור התכנית יכללו דרישה להגשת היתר שינויים בהתאם לתכנית זו מיד עם אישורה.
2. יש להוסיף להוראות התכנית כי תחתית קירוי הרמפה המועתקת לרחוב ז'בוטינסקי לא תפחת מ-4.50 מ' נטו. שינוי זה לא יהוה שינוי לתכנית העיצוב המאושרת תעא/2988/ב(2).
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המקומית או/ו המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

עידן האוז : מציג את התוכנית במצגת. מתחם סומייל ברחובות אבן גבירול ז'בוטינסקי תוכנית מאושרת 2988 ו2988ב שקבעו כניסה לחניה מאבן גבירול. התוכנית באה לבצע העתקה של הכניסה מחזית רח' אבן גבירול לז'בוטינסקי ומאפשרת למלא במסחר את אזור שמועתקת הכניסה על בסיס זכויות קיימות ללא תוספת זכויות בניה. מבוקש אישור להפקדת התוכנית.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים :

6. היתרי בניה ככל שיאושרו בתקופה שעד אישור התכנית יכללו דרישה להגשת היתר שינויים בהתאם לתכנית זו מיד עם אישורה.
7. יש להוסיף להוראות התכנית כי תחתית קירוי הרמפה המועתקת לרחוב ז'בוטינסקי לא תפחת מ-4.50 מ' נטו. שינוי זה לא יהוה שינוי לתכנית העיצוב המאושרת תעא/2988/ב(2).
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
10. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המקומית או/ו המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

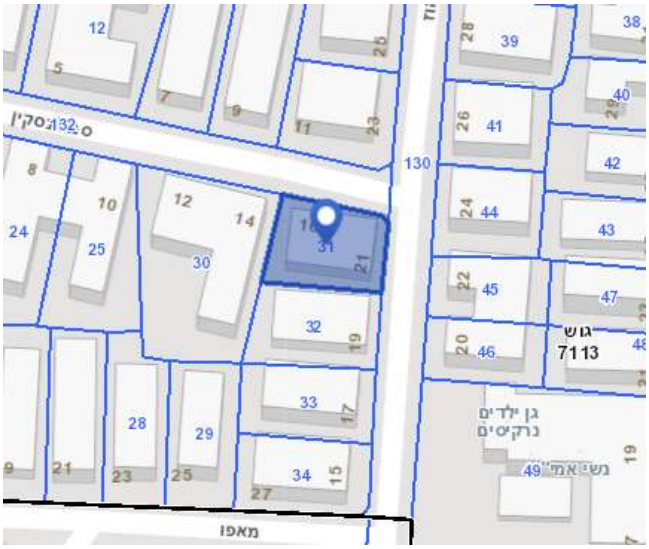
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023 15 - - 23-0009ב'	507-1189497 תא/מק/5132 - ניוד זכויות מרח' סמולנסקין 16 לרח' ישראל טל 5, תל אביב יפו דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה לתכנון ובנייה

כתובת:
מגרש מוסר – רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16
מגרש מקבל -ישראל טל 5

מיקום:
רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 , : גוש 7113, חלקה 31.
ישראל טל 5 : גוש 7077 , חלקה 71.



מגרש מוסר :רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16 מגרש מקבל : 1185 (מגדל אלפא)

גושים וחלקות בתכנית:

מגרש	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
מוסר	7113			*31*	
מקבל	7077			71	

שטח התכנית :
מגרש מוסר – מבנה לשימור ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 : *468* מ"ר.
***מגרש מקבל* ישראל טל 5:** *3,201* מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 3669 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: אקרו תל אביב 1 בע"מ

בעלות:
ישראל טל 5 : לפי נסח טאבו.

רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 : קרן השימור באמצעות עו"ד ניר בראונשטיין

מצב השטח בפועל:

רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 :

סטטוס: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות מעל קומת מרתף. קיים היתר לבניין לשימור ושיפוץ והבניין במהלך עבודות השימור והשיפוץ.

ישראל טל 5:

מגדל למגורים, מסחר ותעסוקה חדש בן 34 קומות (בסה"כ-כולל קומות טכניות).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 :

תכניות תקפות: 2650ב, 58, ע, 78

יעוד קיים: ***אזור מגורים א'*** *עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות*

שטח המגרש: ***468 מ"ר***

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם *305.93* מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך *21.3.2023*, לשווי קרקע 37,500 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - ישראל טל 5 :

תכניות תקפות: תא/מק/4227, תא/1043/א, תא/595/א, תא/3887, תא/1/3319, תא/3319

יעוד קיים: מגורים, מסחר ותעסוקה ושפ"פ

שטח המגרש: *3,201* מ"ר.

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר - **34,234** מ"ר. מתוכם :

שטח **עיקרי מעל** מפלס הכניסה: 16,580 מ"ר

(מתוך סך השטחים העיקריים יקבעו 8,164 מ"ר למסחר ותעסוקה ו- 8,416 מ"ר למגורים, מתוך שטחי המגורים יקבעו 842 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים)

שטח שרות מעל מפלס הכניסה : 6,632 מ"ר

(מתוך סך שטחי השירות יקבעו 337 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים. תוספת שטח שירות בגין דרישת רשות מוסמכת כגון הגדלת ממ"דים וכדו' תהיה בנוסף לשטחים המפורטים)

סה"כ שטחים מעל מפלס הכניסה: 23,212 מ"ר

שטח **שרות מתחת** מפלס הכניסה(לחניה) : 11,022 מ"ר

גובה : *141 מ- ' 34 קומות (3-4 קומות בסיס + 28-29 קומות מגדל (בהתאמה) + 2 קומות מתקנים טכניים)*

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ממגרש מוסר ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 למגרש מקבל ברחוב ישראל טל

5 לטובת הגדלת קומת הבריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה. וכל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ *39.79* מ"ר עיקרי בייעוד *אזור מגורים א'* מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך *13.3.23* ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך *13.3.23*, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד ***מגורים*** במגרש המוסר שווים ל- *8.72* מ"ר ביעוד *מבני ציבור* במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** למגרש המקבל ברחוב **ישראל טל 5.**
   1.1 מחיקת *39.79* מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** .

תוספת *347.00* מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת קומת בריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה, כל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

הוראות בינוי

ביחס למגרש מקבל:

1. תוספת 347 מ"ר עיקרי עבור הגדלת קומת בריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה, כל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.
2. נספח הבינוי מחייב לנושא מיקום תוספת השטחים המבוקשים.
3. הגדלת קומת הבריכה תותר במסגרת מעטפת הבניין הקיים בלבד.
4. אופן הקירוי וחומרי גמר כמופיע בנספח בינוי ובתיאום עם מחלקת מבני ציבור ואדריכל העיר.

רישום שטחים ציבוריים:

א. שטחים אלו יירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.
ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16	**ישראל טל 5**	**רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16**	**ישראל טל 5**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך *21.3.23*	16,580 עיקרי + 17,654 שירות ומתוכם 11,022 מ"ר בתת הקרקע	הפחתה של *39.79* מ"ר עיקרי.	תוספת של *347.00* מ"ר עיקרי עבור תוספת שטח מרפסות לא מקורות במסגרת קומות קיימות המהוות קירוי מעל מרפסות גן ילדים.
מספר יח"ד		כקיים	120	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	כקיים	3-4 ק' בסיס + 29-28 ק' מגדל (בהתאמה) + 2 קומות גג = 34 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר
חניה		כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר

הנחיות מיוחדות:

רישום הערה: הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1189497	שם התכנית תא/מק/5132-ניוד זכויות מרחי סמולנסקין 16 לרחי ישראל טל 5, תל אביב יפו	מגיש התכנית אקרו תל אביב 1 בעיימ הוועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התכנית, מטרותיה המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	עיקרי התכנית: [illegible]	(6)(א)(5)(א)62 (6)(ג) בחוק התיו"ב החדש	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בה תיכרם לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנון הינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק במגשאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמוגדר להלן			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	הגדרה תשטח בתוכנית המתאר	הוראה הכלולה בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות לתוכנית המוצעת
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** המגרש המוסר ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 הינו בגין לשימור לפי תכנית תא/2650 ב'	סעיף 2.5.3 (ב) מחיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תכנית השימור תא/2650ב') בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.3 + 4.3.1	תואם העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בתגבלות מחמירות ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 למגרש מקבל ישראל טל 5 ומחיקת זכויות תבניה מהבנה לשימור בתגבלות מחמירות

שימוש בסעיפי חוק בסמכות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)		
62א (א) למעט: (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (5) – שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זת.			
מתכנן עירוני			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ארוד כרמלי, אדרי	253332735		29.5.2023
יועץ המשפטי ליועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אזון, עו"ד	4-1996 [illegible]		29.5.2023

ח בראם | 2017

העתקים
גב' אילנה סילמן – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עוות תבנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תנאי להפקדה - חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות ושיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
5. ממליצים שהוועדה המקומית תצטרף כחלק ממגישי התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מציגה את התוכנית לניוד זכויות מסמולנסקי 16 לישראל טל 5 בית אלפא. ללא תוספת קומות. מבוקש שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תנאי להפקדה - חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות ושיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
5. שהוועדה המקומית תצטרף כחלק ממגישי התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון.

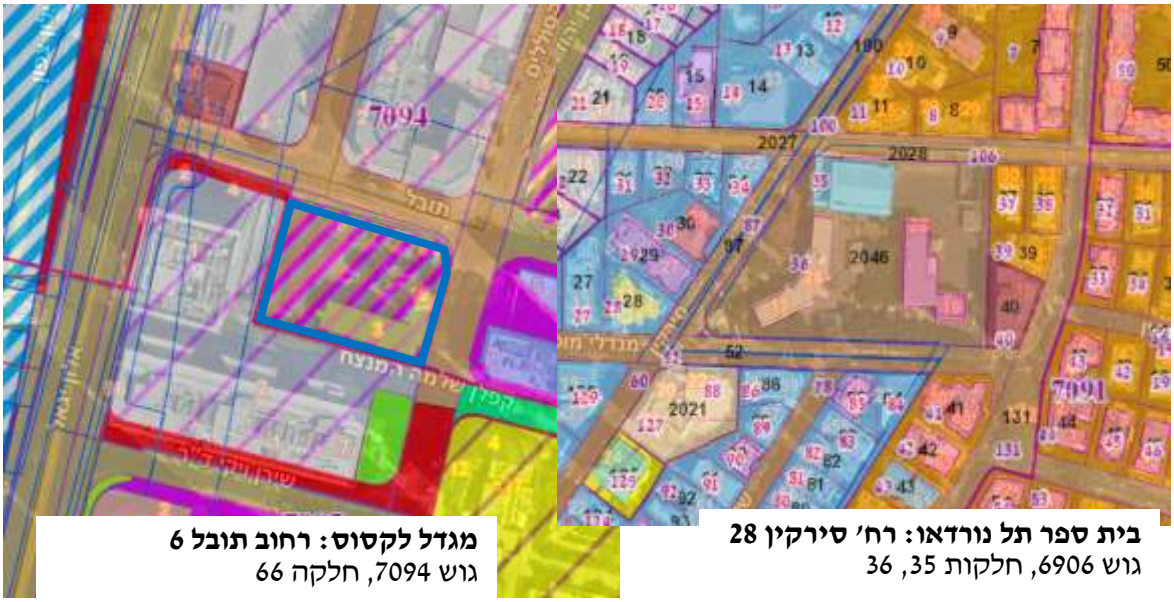
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לתכנון ובנייה

מיקום:

מגרש מוסר : בית ספר תל נורדאו - רח' סירקין 28/ מנדלי מו"ס 17-19, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
מגרש מקבל : מגדל לקסוס - רחוב תובל 6.

מיקום: מגרש מוסר **מגרש מקבל**



בית ספר תל נורדאו: רח' סירקין 28
גוש 6906, חלקות 35, 36

מגדל לקסוס: רחוב תובל 6
גוש 7094, חלקה 66

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	
6906	מוסדר	חלק	35,36	

שטח התכנית:

מגרש מוסר – סירקין 28, בית ספר תל נורדאו : 7,392 מ"ר
מגרש מקבל – תובל 6, מגדל לקסוס : 3,785 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 11,158 מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון נכסים בע"מ

בעלות:

1. מגרש מוסר: סירקין 28, בית ספר תל נורדאו - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
עיריית תל אביב יפו

2. מגרש מקבל: תובל 6, מגדל לקסוס

עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:
סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:
מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בבית ספר תל נורדאו.

תובל 6 – מגדל לקסוס:
על המגרש חלה תכנית תא/4626 ותכנית עיצוב תעא/4626 להקמת מגדל בן 45 קומות סה"כ (הכולל קומת גג טכני וקומת קרקע) לשימושים של משרדים, מסחר ושטחים לשימושים ציבוריים.
ב-2019 ניתן היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון.

מצב תכנוני קיים:
סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:

תכניות תקפות: תא/4489, תא/4785, תא/2650ב
יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור
שטח המגרש: 7,373 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור תא/2650ב'.סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בסירקין 28 הינן 6,940.08 מ"ר, ובתוספת 2082.02 מ"ר תמריץ שמירה של שווי זכויות להעברה המותנה בשיקול דעת הועדה המקומית, על פי תחשיב זכויות מתאריך 21.3.2023, לשווי קרקע של 21,000 ₪ למ"ר לפי שמאות מתאריך 13.3.2023.

יש לציין, כי בתכנית תא/4600 אשר הופקדה בתאריך 21.3.2022 ונמצאת בימים אלה בהליך של ערר, יועברו מהמגרש המוסר 1,673.81 מ"ר.

תובל 6 – מגדל לקסוס:

תכניות תקפות: תא/4626, תכנית עיצוב תעא/תא/4626 (תכנית העיצוב אושרה בוועדה בתנאים בתאריך 1.3.2023).
יעוד קיים: מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
שטח המגרש: 3,785 מ"ר
זכויות בניה לפי תכניות תקפות: 48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות).
גובה : 45 קומות ו-8 קומות תת-קרקעיות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות השימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב סירקין 28 למגרש מקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש תעסוקה במגדל לקסוס, ללא שינוי בנפח הבניה וללא תוספת קומות, מקומות חניה או שטחי שירות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים 3,874.61 מ"ר עיקרי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28 למגרש המקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב סירקין 28 מתאריך 13.3.2023 והערכת שומה למגרש המקבל ברחוב תובל 6 מתאריך 1.2.2023 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר מיעוד ציבורי במגרש המוסר שברחוב סירקין 28 שווה ל-2.608 מ"ר ביעוד עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל ברחוב תובל 6.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות לתעסוקה מהמגרש המוסר - תא שטח 101 בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל - תא שטח 100 מגדל לקסוס.

2. תוספת שטחים עיקריים בייעוד תעסוקה למגרש המקבל במגדל לקסוס בהיקף של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת קומות, שטחי שירות ומקומות חניה וללא שינוי בנפח הבניין.
3. מחיקת 3,874.61 מ"ר שטח עיקרי במגרש המוסר.
4. הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור בבית ספר תל נורדאו- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/2650ב ותכנית תא/4489.

הוראות בינוי:
קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי בניה במגרש המקבל – מגדל לקסוס:
תוספת השטחים העיקריים במגרש המקבל תהא בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו וכדלקמן:

קומות 17-23 – תוספת של כ-486 מ"ר לקומה.
קומות 24-27 – תוספת של כ-475 מ"ר לקומה.
קומות 37, 28-35 – תוספת של כ-514 מ"ר לקומה.
קומה 36 – תוספת של כ-175 מ"ר.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים מגרש מוסר	מצב קיים מגרש מקבל	מצב מוצע מגרש מוסר	מצב מוצע מגרש מקבל
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר	48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות)	הפחתה של 3874.61 מ"ר עיקרי	תוספת של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת שטחי שירות במסגרת הנפח הקיים
גובה	קומות	4 קומות	45 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
	מטר	20 מ'	170 מ' מפני הים	ללא שינוי	ללא שינוי
תכסית		60%	60%	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין		כקיים	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
חנייה		כקיים	ל"ר	כקיים	ל"ר

הנחיות מיוחדות:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

תנאים בהליך הרישוי:
הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

חוות דעת אגף תנועה:
ללא תוספת שטחי חניה לרכבים בגין תוספת השטחים.
מקומות חניה לאופניים יקבעו לפי המדיניות העירונית, בתכנית העיצוב תעא/תא/4626 .

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1115674	שם התכנית תא/מק/4626/1- ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס	מגיש התכנית 1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו 2. יוניון נכסים בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות וההוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

לפי סעיף בחוק: 62א (ג)

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות – בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28, למגדל לקסוס הנבנה ברחוב תובל 6 לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש של תעסוקה, ללא שינוי בנפח הבניין וללא תוספת קומות או שטחי שירות ביחס לתכנית התקפה.	62א(א)(8), 62א(א)(6) 62א(ג) לחוק תתו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית חינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת תהוראות בתוכנית המוצעת
■	**קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4** – הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי היעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה עיפ תכנית השימור.	**שעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	תותר תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות עיפ תכנית השימור, 2650ב ובהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	לפי סעיף 3.1.4 (ג)
שימור	**שיפוד – סעיף 4.3** חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או	**מבנה או אתר לשימור:** קביעת חוראות ותנאים במבנה לשימור.	**תואם** 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות

	אתר עתיקות (4.3.4)	שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות של תכנית נישאית קודמת תא/2650ב'	מחמירות – בית ספר תל נורדאו למגרש מקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס ומחיקת זכויות הבניה מחמבנת לשימור בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור בית ספר תל נורדאו בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב'.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחייד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל – מגדל לקסוס: תוספת 10,105 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ללא תוספת קומות ושטחי שירות, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנית, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה: אדר' אהוד בהמלי מהנדס חעיר עיריית תל-אביב - יפו	מספר ת.ז. 25332735	חתימה	תאריך 29.5.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה: [illegible]	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 29.5.2023

העתקים

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : מציגה אתה תוכנית

מלי פולישוק : האם מתחת לבי"ס תל נורדאו יש בניה, יש חניון תת קרקעי על הכל
אורלי אראל : יש חניון פעיל מאוד. החניון נבנה על השטחים שניתן לבנות. תל נורדאו הוא מבנה לשימור יש זכויות בניה מעל הקרקע. אם אני צריכה שטח עיקרי יש לי אני לא צריכה עוד. ולא יבנה שום דבר מתחת לקרקע. יש תוספפות בניה הצרכים העתידים של תל נורדאו מוצו.
מלי פולישוק : אני מדברת על צרכים ציבוריים ו3800 מ' שזה הרבה שטח שהולך למשהו פרטי
אורלי אראל : למגרש הזה יש הרבה זכויות בניה היות שזה בנין לשימור. תוכנית השימור חלה על תל נורדאו לפני צ', אחרת לא היינו יכולים לנייד זכויות.
מיטל להבי : היום אנחנו רואים שאפשר להוסיף בניה על מבנים שימור. בנין לקסוס הגיע עם בקשה לייצר חניית אופניים וגורמים מסויימים אמרו שאין זכויות ולא יכלו לאפשר חניון אופניים. היום אין שום חניון אופניים ראוי אני מבקשת כתנאי לניוד הזכויות לחייב חניון אופניים רב קיבולת מאובטח.
מנדי רוטברד : יש היום בחניון קרוב 666 מקומות חניה בגלריה שמיועדת לחניון אופניים כולל מעלית שמתחברת ישירות לחניון האופניים ובאותו מפלס יש מקלחות ומעליות נפרדות למעשה יש את כל הנושא הזה.
מיטל להבי : למי זה מיועד
מנדי רוטברד : לכל מי שמשתמש בחניון יש שם פרויקט של שטחי ציבור בנפרד.
מיטל להבי : חסר גם בכיכר חניון אופניים שנמצאת במבואה. היו פניות מרוכבים האם עכשיו במסגרת נתנת הזכויות למה לא במסגרת הזכויות נעשה יותר חניות לאופניים זה אזור במצוקה כל 18 ד' גונבים אופניים, אנחנו רוצים חניה מאובטחת. אתם גם רוצים שאנשים יגיעו עם אופניים.
מנדי רוטברד : במרתפים מעבר לכמות שהכנסו אז הקיבולת מלאה אז במרתפים עצמם יש בעיה להגדיל אולי בכמה עשרות מקומות נוספים. במפלס הקרקע יש שטחים מסחריים לובאים למבנה מיטל להבי : כמה תכסית פנויה?
מנדי רוטברד : אלו שטחים פתוחים לציבור
מיטל להבי : לטובת הציבור צריך למקסם שם. יש שם ביקושים אדירים והנה אפשר לפתור באמצעות הניוד.
מלי פולישוק : מה העיריה מרוויחה מהניוד
אורלי אראל : לממן את השימור של הבנין. מתקנת טעות - צ' לא חלה על מבנים לשימור. לכן מתקנת את מה שנאמר מקודם. חלק מהקרן לשימור העירונית הוא המימון של המבנים לשימור נובעת שאפשר לנייד זכויות שממן את השיפוץ של בי"ס. השתמשו בזכויות בניה רק לצורכי בי"ס ויש עוד זכויות שאותם מניידים בחלקם וזה המימון של השיפוץ.
מיטל להבי : מה התשובה לגבי תועלת ציבורית באזור שחיונית?
מנדי רוטברד : בכל מקום שאפשר יהיה להוסיף חניה נוסיף.
אודי כרמלי : עושים תוכניות עיצוב והליכים מסודרים. אני מוכר להם את השטחים הללו בכסף מלא וכל זאת לממן פרויקט עירוני.
מיטל להבי : תמכור לו יותר, באזור הזה זה נחוץ.
דורון ספיר : נחוץ אבל המרתפים כבר בנויים.
מיטל להבי : אני מבקשת משהו שבקשתי כבר 3 שנים אז תבדקו שוב אם אפשר.
דורון ספיר : יבדק אם אפשר להוסיף חניות.
מיטל להבי : מה הכוונה היבדק?

דורון ספיר: הרצון שלנו תמיד להוסיף חניות אופניים במידה ואפשרי במקום כלשהו זה יתווסף.
אודי כרמלי: אני אבדוק זאת ואתן לך תשובה.
מיקי זיידמן: הבעיה היא של ניצול קרקע לא מייטבי מדובר על ניוד. במגרש המקבל יש העצמת זכויות. סדרי גודל של 20,000מ' מתל נורדאו, בלי הקצאה צורכי ציבור מתאימה לשכונה. זו תוכנית שהיתה בערר. מראה למה חשוב מסמך המדיניות מבחינת העמסה וצרכים. לגבי המגרש המוסר יש ניצול לא מייטבי של זכויות ציבוריות של קרקע חומה ביעוד בי"ס והופכים אותה לסחירה. בנוסף זה נוגד לחוק לפי החוק יש סעיף שמוציא את סמכות הועדה המקומית בסעיף 62א' 11.4ח 2ב לפי תיקון 101 "לא תידון ולא תאשר ועדה מקומית תוכנית שבסמכותה אם "אין בה שינוי של יעוד הקרקע של צורכי ציבור ביעוד אחר או צימצום השטח ...(לא ברור מה הוא אומר בהקלטה). זה לא יעמוד לא בערר ולא במסגרת זכויות בחוק.
מלי פולישוק: איפה צורכי הציבור חוץ מכסף?
ענת הדני: התוכנית מקודמת גם לפי סעיפי סמכות לפי תוכנית המתאר ותוכנית השימור ונעשית מכוחה. טענתו של מר זיידמן נטענה באחד הערריים ותינתן החלטה לגבי הערר שהוא הגיש לענין תוכנית אחרת באזור. נעשו כמה וכמה תוכניות לניוד שנעשות ע"פ תוכנית השימור שאושרה בועדה המחוזית וע"פ תוכנית המתאר ועל כן התוכנית הזו היא מותאמת לפיהם והיא בסמכות הועדה המקומית.
מלי פולישוק: יש מתחמים שכבר מתנהגים לפי 5500
אורלי אראל: לא אין. התשובה שלנו ליזמים לא פועלים לפי 5500 בשלב זה. אנחנו לא יודעים מה עמדת הועדה המחוזית לגבי 5500. אנחנו נבדוק מה העמדה של הועדה המחוזית לתוכנית זו לאחר דיון להפקדה. לגבי התוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה בצורה אחת רח"ק מקסימלי וקבעה שניתן לעלות על הרח"ק שמניידים זכויות משמור. יש לנו עשרות תוכניות שמניידים משימור. חלקם מאושרות. אנחנו פועלים לפי החוק ותוכנית המתאר וגם התוכנית הזו פועלת כך. אנחנו לא משנים שום יעוד לא במגרש המקבל ולא במגרש המוסר.
דורון ספיר: מהנדס העיר יבדוק את נושא האופניים להוספת עוד מקומות חניה ויתן תשובה למיטל להבי ומאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.
7. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל זהבי

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

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 22-0004ב'—6 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה. לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

רקע:
במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות ; באפור – תמ"א 38 בביצוע ; בחום – בי"ס שושנה דמארי ; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה.
מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללנית, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית : 6.053 דונם

מתכנן: פרסום 78-77 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית :
רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
יועץ סביבתי – aviv-amcg
מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
יועץ פרוגרמה – aviv-amcg
תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:
3 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

מדיניות קיימת:
עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
תכניות גובלות : תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים :
בנייני רכבת בני 4-3 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.
אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע :
התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.
תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 19-8 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
4. הפרשת שטח ציבורי מבונה כחלף להקצאת קרקע למבני ציבור, הקצאות שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטחים בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום.
במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:
מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:
1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 78-77.
אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?
אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.
אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 78-77 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים.
אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות
מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.
אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות
מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500?
אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית
מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 78-77 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות.
אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת.
מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות.
חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו?
עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה.
מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו

חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.
מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 78-77
אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבודק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.
מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר
אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים.
חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?
אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.
חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו
דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.
אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור
מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500 .
אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.
עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-78-77 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.
אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.
עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.
חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?
עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.
דורון ספיר: אנחנו ב-78-77 עוד אין תכנית.
מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.
דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 78-77 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 22-0004ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן :

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 75-71 (אי-זוגי), רח' עמישב 6-2 (זוגי), דרך הגבורה 28.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית : 6.054 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית –רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
יועץ סביבתי – AVIV-AMCG
מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
יועץ פרוגרמה – AVIV-AMCG
תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית
מגיש התכנית: אפריקה התחדשות עירונית
בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

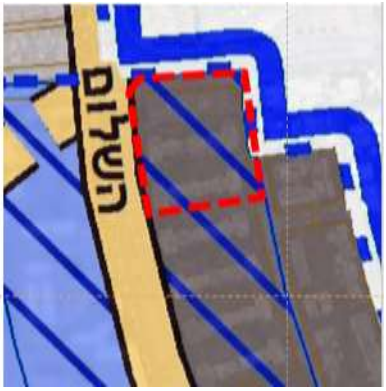
מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-6 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, דרך הגבורה מצפון ורחוב עמישב ממזרח, בגבול המוניציפלי של העיר תל-אביב-יפו עם גבעתיים, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 3 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות

ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות. צפיפות ממוצעת: 16 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצע: 67.5 מ"ר.

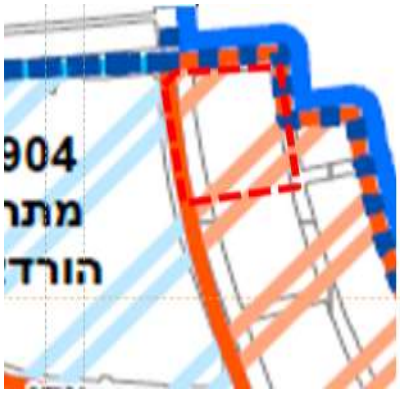
מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית.
בנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה)
בנספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: המתחם מיועד להתחדשות עירונית
בנספח התחבורה: דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
בנספח התשתיות: בדרך השלום – רצועת מים מתוכננת



נספח עיצוב עירוני

נספח ייעודי קרקע



נספח אזורי תכנון

נספח תחבורה

נספח תשתיות

תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורודצקי.

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 4-3 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.
זכויות בנייה במצב הקיים: 6872 מ"ר ברוטו למגורים + 264 מ"ר למסחר, וסה"כ 7056 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

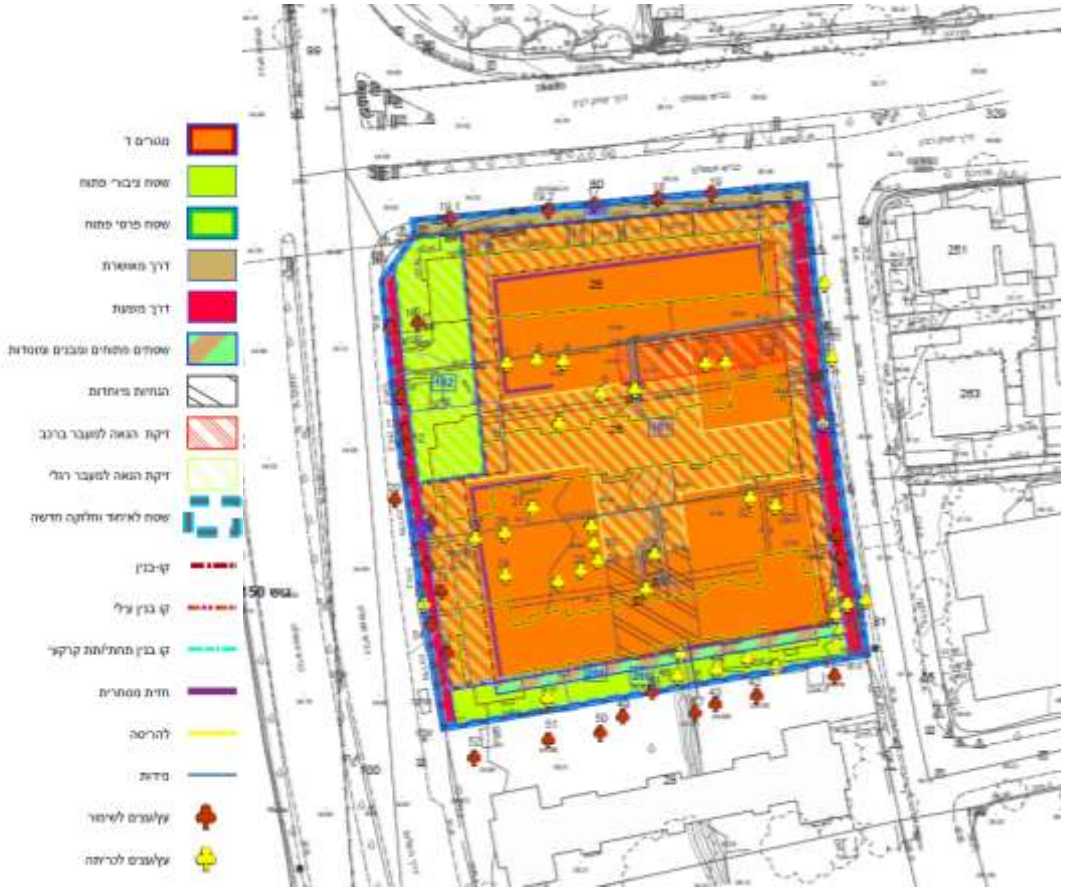
מטרת התכנית:
התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי והריסה של 3 מבני מגורים טוריים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות בקומות הקרקע, ובנייה של 4 מבנים (מגדל עד 19 קומות ושלושה מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות) הכוללים סה"כ 250 יח"ד. החזית לרחובות השלום והגבורה כוללת קומה פעילה מסחרית/ציבורית. כמו כן התכנית כוללת הקצאת שטח ציבורי מבונה, הקצאת שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטח בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שלושה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות, והקמת 250 יחידות דיור ב-4 מבנים חדשים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ד', דרך, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5 להוראות התכנית.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בדרום התוכנית, וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים בני 8 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכסית.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית/פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.

12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב.
13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	**מצב מאושר (מ"ר)**	**מצב מוצע (מ"ר)**
דרך מאושרת	166	166.54
מגורים 1	6,054	-
דרך מוצעת	-	395.42
מגורים ד'	-	4,742.1
שטח פרטי פתוח	-	501.81
שטח ציבורי פתוח	-	291.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	-	122.33
סה"כ	**6,220**	**6,219.96**

הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון צומת הדרכים השלום והגבורה

שימושים:
מגורים, מסחר, שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות, שטח ציבורי מבונה.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות				
		מעל הקרקע 2		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		סה"כ מעל הקרקע
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
מגורים ד'	מגורים ד'	17,135 + 2,500 למרפסות^3 = 19,635	374	-	-	7,340	42.8	22,290	425	24,475 +2,500 למרפסות^3 - 26,975
מגורים ד'	מסחר	500	9.5	-	-	250	50	100	1.9	750
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	800	15.2	-	-	200	25	300	5.7	1000

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע
3- שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד.

צפיפות ותמהיל יח"ד:
שטח מגרש מגורים (כולל שפ"פ): 5,246 מ"ר
יח"ד: 250
צפיפות יח"ד/דונם: 47.6 יח"ד/דונם נטו
שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 68 מ"ר.
דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-69.5 מ"ר עיקרי (81.5 מ"ר פלדלת).

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
לא תתאפשר הקמת דירות גן – הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע לא תתאפשר למעט מרפסות.

תמהיל מוצע:
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
לפחות 10% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.
סה"כ יח"ד: 250

שטח דירה מינימלי: 40 מ"ר.
תמהיל שטחי הדירות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
*שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.

דיור בהישג יד (דב"י)

א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (ללא דירות ששטחן מעל 100 מ"ר עיקרי+ממ"ד).
ג. גודל יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
ד. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית העיצוב.
ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מונח	הגדרת מונח	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל הכל. מניין הקומות לא יכלול מפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בצפון-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב הגבורה ולרחוב עמישב. הבניין כולל חזית מסחרית.	35 מ'
בניין 3	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח מדרום.	35 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מערב התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית ומפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, הפונה לדרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח מדרום. הבניין כולל חזית פעילה.	35 מ'

תכסית: עד 50% (2623 מ"ר)
קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין תחתי (בניין 3) – 8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'.
לכיוון השטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" – 4 מ' בקרקע וקו בניין עילי 0.
קו בניין קדמי לדרך הגבורה – קו בניין תחתי – 6-8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'.
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
קו בניין צדי (לשצ"פ ו-שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) – 0 מ'.
קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים, להוציא קו הבניין לרח' עמישב בו יותר קו בניין 0.
תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו/או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו/או מעבר לגבול המגרש.

תכנון עקרוני של קומת הקרקע להבהרת קווי הבניין

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:
קיים: 96 יח"ד + 8 חנויות (296 מ"ר) .
מוצע: 250 יח"ד + שטחי מסחר (750 מ"ר).
תוספת 154 יח"ד
שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית (הנחה לגודל משק בית 2.3 תת רובע 92 - מרכז רובע 9):
שטח למבני ציבור (ברמה מקומית): כ-1 דונם.
שטח פתוח לציבור: כ- 1.8 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש), כ-1 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
המלצה:
בשל מגבלות שטח התכנית וקרבתה לפארק וולפסון יש להקצות את שטחי הציבור הבאים:
מבני ציבור: לפחות 1,000 מ"ר שטח מבונה (לפי חישוב של לפחות 1 רח"ק * 1 דונם הנדרש לפי פרוגרמה) + אפשרות לחצר בשטח לפחות 250 מ"ר שתוצמד למבנה הציבור.
שטח פתוח לציבור: רצועת שצ"פ המחברת את רחוב דרך השלום לרחוב עמישב + שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.

איחוד וחלוקה:
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

ניהול מי נגר:
- ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרש המגורים והשפ"פ פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר

עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- הפקעה – לרחוב עמישב רצועה ברוחב 3 מ' ולדרך השלום רצועה ברוחב 2 מ'.
- רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום קו הבניין ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

<u>תקני חנייה לרכב פרטי ואופנועים:</u>

- תקן חנייה מרבי 0.8:1 ליעוד מגורים, תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או בהתאם למדיניות העירונית לתקני חניה לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. חניות אופנועים יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.

<u>הוראות נוספות לחניות רכבים:</u>

- מענה החניה עבור שטחי המסחר ושטחי הציבור יינתן בקומת המרתף הראשונה ככל הניתן.
- תותר בניית מרתפים בגבול קוי הבניין העיליים למעט רחוב עמישב שם יותר להגיע לגבול המגרש.
- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם לתקן ת"י 5437 או לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
- לפחות 10% מהחניות עבור שטחי הציבור המבונים יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, לפחות 10% מהחניות יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

<u>תקני חנייה לאופניים:</u>

תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין שניהם, ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים.

<u>הוראות נוספות לחניות אופניים:</u>

- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- חניית האופניים תהיה הן במפלס הפיתוח והן בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למעליות ייעודיות ו/או לרמפה ייעודית.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

חוו"ד תחבורתית:

חוות דעת תחבורתית מיום 26.12.22 נכתבה ע"י מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ, אושרה ביום 23.4.23 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה:

<u>תחבורה ציבורית</u>

אזור הפרויקט משורת ע"י אמצעי התחבורה הציבורית הבאים:

- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק אווירי של כ-1.2 ק"מ.
- רכבת קלה – הקו הסגול – תחנת המאבק ממוקמת על דרך השלום במרחק הליכה של כ-1.0 ק"מ.

הקו הצהוב – בהתאם לתמ"א 4/א/23 (תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין ת"א) הקו הצהוב עתיד היה לעבור בדרך שלום, אך נכון להיום התכנית מוקפאת.

- מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-1.1 ק"מ.
תחנת כיכר נגה של קו המטרו M2 מתוכננת בסמוך לצומת כצנלסון / ויצמן (גבעתיים), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
תחנת יצחק שדה של קו המטרו M1 מתוכננת בסמוך לצומת יצחק שדה / יגאל אלון (ת"א), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
- אוטובוסים – כ-15 קווי אוטובוס עוברים בדרך רבין ובדרך השלום.
בדרך השלום קיים נת"צ (לכיוון צפון) במקטע הורודצקי-רבין, ולאחר מכן במקטע ההגנה-יגאל אלון, כאשר בעתיד מתוכנן נת"צ לכל אורך דרך השלום ולשני הכיוונים. תחנת אוטובוס הממוקמת בדרך השלום תועתק מעט צפונה ותתקרב לצומת השלום/הגבורה.

<u>אופניים</u>

שבילי אופניים קיים ברחוב הגבורה עד לדרך השלום. שביל האופניים עתיד להמשיך מזרחה בדופן הצפונית של הפרויקט ולאורך דרך רבין. במסגרת תכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים בדופן המערבית של דרך השלום.
שביל אופניים המתוכנן במסגרת תכנית אופנידן יעבור ברחוב הורודצקי, וכך יתאפשרו 2 מסלולים רכיבה מהירים ורצופים מתחום הפרויקט אל אזור ת"א – אזור הקריה ומרכז עזריאלי, ואזור המסגר-יצחק שדה.
חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.
תקני החניה הגבוהים עבור אופניים מיועדים לעודד השימוש באמצעי זה. פתרונות חניית האופניים ימוקמו בעיקר במרתפי החניה אך גם במפלס הקרקע כחלק מפיתוח המרחב וכמענה לצרכי היומיום (מסחר, גני ילדים, וכו'...).

<u>הולכי רגל</u>

התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך דרך השלום ודרך רבין ויוצרת מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. כמו כן התכנית משמרת מעבר בין רחוב עמישב לדרך השלום ולדרך הגבורה בתחום התכנית.

<u>תנועת רכב מנועי</u>

- הנגישות אל החניון מתבצעת מרחוב עמישב, רח' מקומי חד-סיטרי. כתוצאה מכך שרח' עמישב גבוה בכ-3 מטר מדרך השלום (בקצה הדרומי) נוצרת רמפת כניסה ארוכה במיוחד.
- ברחוב עמישב מתוכנן מפרץ הורדת/העלאת נוסעים המיועד עבור גני הילדים הממוקמים במפלס הקרקע של המבנים הדרומיים.
- עמדות פריקה עבור האזור המסחרי ממוקמות במרתף העליון (2 טנדרים) ובמפלס הקרקע (משאית SU9), בחפיפה עם מעלית הדחסנית. פינוי האשפה עבור כלל המתחם מתבצע באמצעות ריכוזו בדחסניות במרתף העליון והעלאת הדחסניות במעלית אל חדר ייעודי במפלס הקרקע לצורך פינוי הדחסניות.
- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את נסיעות הרכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- אופנועים – השטחים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:
נערכו נספח אקלימי ונספח הצללות ורוחות שאושרו כחלק מסט מסמכי התכנית.

חוו"ד סביבתית:
חוות דעת סביבתית אושרה ביום 14.5.23 על ידי מירי אידלסון ממונה תכנון סביבתי ברשות לאיכות סביבה וקיימות:

זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום יעשה בכפוף להנחיות המשרד.

אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת בסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חוו"ד אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התכנית על סביבתה והפוך. החוו"ד האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית (בדגש על הפרשי הגבהים בין המבנים). מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד אקוסטית.

אוורור מרתפים: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה, התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: נידוף שטחי מסחר, חדר גנרטור, משאבות וכו'. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.

בנייה ירוקה

מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.
לעת הגשת התכנית לעיצוב אדריכלי, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

על פי הבדיקה בנספח לתכנית:
כלל גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לת"י 5281.
כלל חזיתות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281.
כלל השטחים הפתוחים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281.
ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות הולכי בכל שטח התכנית המוצעת, ע"פ הקריטריונים המוצגים בת"י 5281 כמו גם בקריטריונים לבטיחות הולכי רגל בכל השטח הנבחן.

תקינה לבנייה ירוקה:
על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
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 בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

בינוי:
תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.
שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

חזית חמישית:
יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה: חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגונן לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

מים:
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

פיתוח:
שפ"פ – יצירת רחבה עירונית המאפשרת מעבר הולכי רגל, ריהוט למסחר, גינון צמחייה, תאורה וכו'.

- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ.
- שטח זה יפותח כשטח מרוצף מחלחל משולב בשטחי גינון ונטיעות, ויפורט בשלב תוכנית העיצוב.
- רוחב המעבר הפנוי לא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת רצף הליכה.
- ידרש שימוש בריצוף מחלחל, וכן באדמה גננית המאפשרת חלחול.
- ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי.

המרחב הפרטי הפתוח בין מבני המגורים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים:

- תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ולדרך הגבורה ברוחב 4 מ', בשטח הפרטי הפתוח על פינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט.
- סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.
- שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- סימון תחום זיקת ההנאה לציבור לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. תחום זיקת ההנאה ברחוב הגבורה ודרך השלום ברוחב 4 מ' יהיה ללא כל בנייה על ותת קרקעית, תחום זיקת ההנאה ברחוב עמישב, מעבר לקו בניין עילי, יהיה עם עומק אדמה מעל תקרת מרתף לפחות 2.5 מ'. עומק תקרת המרתף העליון בתחום זיקות ההנאה בחצר הפנימית, ובזיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות מול חזית מסחרית מתחת לקולונדה (בתחום קו בניין עילי), לא יפחת מ-1.5 מ'.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.
- לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגזוז גנרטור לתחום זיקת ההנאה.

פיתוח במגרש המגורים:

- כל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.
- שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
- שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.
- מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.
- החצר הפנימית תתוכנן באופן כולל במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.
- מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.
- קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

- תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל, שטחי זיקת הנאה, שצ"פ, שפ"פ וכן לא תותר הוצאת אויר ממרתפים בשטחי זיקת הנאה/ שפ"פ/ שצ"פ וכל אזורי מעבר ושהיית אנשים. מיקום הוצאת האוויר יבחן לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

צל ונטיעות במרחב התוכנית:

- תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" או עדכון שלו ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- לפחות 15% מסך שטח תאי שטח 101 ו-102 (מגורים ד' + שטח פרטי פתוח) יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- נטיעות עצים בתחום התוכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי. בתי הגידול יהיו רציפים ככל שניתן.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתוכנית.

תחזוקה:
תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה חתימה על הסכם תחזוקה של השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
תנאי למתן היתר לאכלוס- תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (שטח מגורים 6.054 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 5.244 ד')
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	108.5% עיקרי+8% מתוכם שירות, סה"כ 116.5%	351% עיקרי + 149% שירות, רח"ק 5
	מ"ר	6,392 מ"ר עיקרי למגורים 480 מ"ר שירות למגורים 264 מ"ר למסחר סה"כ 7056 מ"ר	מגורים – 24,475 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד: 250 (שטח ממוצע ליח"ד 68.5 מ"ר עיקרי) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד מסחר – 750 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) שטחי ציבור בנויים – 1000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) **סה"כ שטחים מוצעים: 26,225**

			מ"ר כולל (עיקרי+שירות)
גובה	קומות	3 ק' מעל ק' מסחר	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 8 קומות
	מטר	13.8 מ'	מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 35 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		33.7%	50%
מקומות חניה		-	177 חניות רכב פרטי (160 חניות + 17 חניות לשטח ציבורי ומסחר) + 2 חניות תפעוליות 528 חניות לאופניים 67 חניות לאופנועים

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיוניה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ- 150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 9/5/2023 בדרך השלום 73 בדירה במרחב התכנון. למפגש הגיעו בעלי דירות זכאים, 2 עורכי הדין של התושבים, נציגי היזם ונציגת העירייה משירותים חברתיים. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם אפריקה ישראל. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.
3. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 10/5/2023 בזום. במפגש השתתפו כ-30 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו ללוחות הזמנים הצפויים, תכנון מפורט של דירות התמורה, הסבר על תקני החנייה שהוצגו ומשמעות התנגדויות לתכנית מבחינת עיכוב המימוש. כמו כן התייחסו לזיקות ההנאה בתחום התכנית בין רחוב עמישב לדרך השלום – כיום מדובר בשטח פרטי ועלה חשש משינוי הגינות למרחב ציבורי שישרת גם משתמשים שאינם דיירי הבניינים.

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4809 507-0951863	שם התכנית התחדשות דרך השלום 75-71	מגיש התכנית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רן בלגדר אדריכלות
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 03 - 7247262, פקס: 03 - 7241949, אתר: www.tel-aviv.gov.il

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מינהל תנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

תאור כללי של התכניות המבוקשות המוצעת	מס' הסעיף בחוק בעניין סמכות ועדת מרחבית	מרחב הסעיף בחוק
[illegible]	לפי סעיף 62 א (ב) לחוק התו"ב	סמכות ועדת [illegible] בכפוף לעמידה בתנאי [illegible] תא/5000 (מהו תיקון מס' 2) (12.12.2021)

התכניות לעיל בסמכות ועדה מקומית ובלבד שהיא עמדה בתנאים המפורטים בטבלה המתאר הכוללנית תא/5000, כאמור לעיל

תכנית	תיאור הסעיף בטבלת הזכויות	מרחב הסעיף בחוק	תיאור הוראות ובנוסח בתכנית המתאר	תואמות ההוראות התוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**א904 – תל חיים, מתחם השיישום** **מרקם ובו נקודת חריגה לשביבתה**	**טבלת 5.4** יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ממפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 רחייק מרבי: 5	+ לוועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות. על דרך חשלום מקודמות תכניות נקודתיות, חלק אושרו וחחלק בחליך קידום ולפיכך לא נדרשת מדיניות.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נשאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבנית עירונית **נספח עיצוב עירוני:** בנית עד 8 קומות. מרקם ובו בנית נקודתית חריגה לסביבתה. **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית.	**סעיף 5.3.2** התחדשות עירונית **סעיף 5.3.2 (ג)** בתכנית מתחם התחדשות עירונית תומצאת במתחם ותתחדשות עירונית ראשית תועדה, לאחר שבחנה את מכלול החובבים התכנוניים, הפיזיים, חחברתיים וחכלכליים, לאשר 1 רחייק מעל לרחייק המרבי בבנית נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח הפיצוב העירוני. **סעיף 5.2.1** מסמכי מדיניות	+

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 3.2.4** (א)(ב)(ג). אזור מגורים בבניה עירונית	+
קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי תיעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 3.2.4 (ג)** דירות מגורים **סעיף 3.2.4(ג)** צפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם	+ 47.7 יח"ד/לדונם נטו 41.3 יח"ד/לדונם ברוטו
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוזים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית**	3.1.1(ו) שימושים כלליים שימושים נוספים: 3.1.1(ד) מסחר 1 עד 25% 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע	+ התכנית כוללת שטחים מבונים למבנה ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.2.4(ב) רחיק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי סעיף 3.2.1. – תוספת מעל 100 יח"ד	+ התכנית מציעה עד רחיק 5 דב"י 10% בהתאם למדיניות העירונית +
קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**מתחם התחדשות עירונית**	סעיף 3.1.4(ה)(1) שטחי בניה למרפסות מעבר לרח"ק 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף לטובת מצללות או סככות צל.	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**סעיף 3.1.5 (א)** **שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.**	+ לפי תכנית ע/1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקם ובו בנית נקודתית חריגה לסביבה- 15 קומות לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 (ג) סעיף גובה מהתחדשות עירונית 4.2.2 (א)-(ג) מספר קומות וגובה בניה 4.2.5 מרקם ובו בניה	+ מספר קומות מבוקש 15+ 4 קומות בהתאם לסעיף 62(א)(9) לחוק

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 03 - 7247262, פקס: 03 - 7241949, אתר: www.tel-aviv.gov.il

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

		נקודתית הרינה לסביבתה סעיף 4.2.6 (א)(ב) עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב.	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית	**בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) מהות ההקצאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.21(ו) לתקנון והיקפה בהתאם לחוות דעת אסטרטנית.**	+ קיימת הוו"ד יחידה אסטרטנית. היקף שטחים ציבוריים 800 עיקרי ו- 200 שירות. קביעת שצ"פ המחווה מעבר לציבור
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, שצ"פ	הנחיות בדבר שימושים והוראות נוספות סעיף 3.6.14 – התייחסות לרחובות סעיף 3.6.1 – שצ"פ	+ דרך השלום – הרחבה בחפקעה ברוחב 2 מ', ובזיקת הנאה ברוחב 8 מ'. רח' עמישב – הרחבה בחפקעה ברוחב 3 מ', ובזיקת הנאה ברוחב 3 מ'. דרך הגבורה – הרחבה בזיקת הנאה ברוחב 4 מ'. קביעת שצ"פ ברוחב 4-6 מ' המחווה מעבר לציבור בין דרך השלום ורח' עמישב.

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 03 - 7247262, פקס: 03 - 7241949, אתר: www.tel-aviv.gov.il

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.1 הוראות כלליות 3.8.2(ה) דרך מקומית (3) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים 3.8.2 (ד)דרך עורקית עירונית דרך השלום (3) קו הבניין בהתאם להוראות הסעיף סעיף 3.8.4 התאמה למתעיץ סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ תוצג הוו"ד תחבורתית קו בניין לדרך השלום 4 מ' (+4 מ' בקרקע). קו צחוב – התכנון תואם מתעיץ תקן חניה למגורים 1:0.8
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הנובל בוכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.2 סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+ לתכנית נספח סביבתי ובהתאם לחוות דעת סביבתית קיימת
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**כלל שטח התוכנית**	סעיפים: 4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	+ קיימים נספחים לתשתיות. תיאום קו חביוב (נספח התשתיות). כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מהמגרש להלחול

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 03 - 7247262, פקס: 03 - 7241949, אתר: www.tel-aviv.gov.il

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

שימוש בסעיפי חוק בסמכות המוקנית המתאמת - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לבטל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבות דרכים
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+ שינוי קווי בנין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ שינוי בדבר הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(9)	תוספת קומות בחקלה	+ תוספת 4 קומות
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להשבחה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף	+ קביעת הוראות לחריטת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה

תצהיר והתיומות			
בדקתי את סדירות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורנה כרמלי, אדר'	025332735		17/4/23
היועמ"ש הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תרצלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		3.4.2023

יון כרמון | עמ'

מעתקים
גבי אילנה סולמי – ראש אגף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עדות תכנון

3\953\2022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. לאור חוו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

עומר וולף : שמח להביא לדיון להפקדה תוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 75-71. התוכנית ממוקמת בין הרחובות דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב, בגבול העיר עם גבעתיים. תוכנית של אפריקה התחדשות עירונית, עורכי התכנית משרד האדריכלים רן בלנדר אדריכלים. תציג את התכנית אדריכלית טל ווינשטוק ממשרד האדריכלים.
טל ווינשטוק : מציגה את התוכנית

זבולון אלחנן : אבקש להוסיף סעיף לתוכנית שקובע שלא יפחת מ- 15% מרפסות תחת כיפת השמים בניטרול הגג. יש גם תושבים דתיים שגרים בעיר הזו.
אודי כרמלי : את מה אתה משנה לו. יצרת בתכנית שטחים משותפים, גם בקרקע, גם מרפסות גבוהות שיכולות לקבל סוכות, ושטחים משותפים על הגגות. יש מספיק שטחים שאפשר להקים בהם סוכות לכל התושבים. יש להם איפה להקים סוכות. אם צריך להראות נספח סוכות אפשר לעשות גם את זה.
אלחנן זבולון : יש רק את הקומה העליונה
ערן מאירסון : כל הגגות משותפים.
אלחנן זבולון : כלומר מי שגר בקומה 7 צריך לעלות לגג
ערן מאירסון : כל המבנים המרקמים הם עד 8 קומות.
אלחנן זבולון : אני מדבר על 15% מהמרפסות. לא יפחת מ-15% מרפסות צמודות תחת כיפת השמים
אודי כרמלי : סעיף כזה לא נדון בשום צורה והוא לא מובן
חיים גורן : יש עוד תוכנית עיצוב. כן אבקש שתהיה אפשרות נסיגה במרפסות בקומות העליונות בבניה המרקמית. יש 2 פונקציות בסוכה, אכילה ושינה. שטחים משותפים לא נותנים מענה שלם. צריך לראות איך מקבעים זאת. מבוקש לעשות מאמץ בתוכנית עיצוב למצוא פתרון גם למרפסות.
מלי פולישוק : יש כאן 250 יח"ד ואתה רוצה 30 יח"ד שיהיו עם מרפסת שזה יהיה מרפסת סוכה
אודי כרמלי : לפני חודש היתה כאן תוכנית דומה שהציעה שטחים משותפים וחלק מהקונספט זו מגמה לייצר שטחים משותפים כמה שיותר גדולים ולפתור את זה במסגרת תוכנית עיצוב אבל לא יהיה משפט תב"עי מינימום 15%.
טל וינשוטוק : יש כאן 22 דירות שהמרפסות שלהן פתוחות לשמיים.
אודי כרמלי : יש מספיק מרווח בתוכנית העיצוב לייצר פתרון למרפסות סוכה אבל המשמעות שאלחנן מדבר זה לייצר חזיתות שאנחנו לא מאמינים בהן, חזיתות שיוצאות בצורה מזגזגת מהבניין. כל פתרון ששומר על עקרונות עיצוביים שהועדה הנחתה אנחנו מוכנים לשקול.
חיים גורן : השטח באמצע הוא סוג של כיכר ציבורית?
טל ווינשטוק : זה מרחב בין המבנים בזיקת הנאה לציבור, שמייצר מעבר בין הבניינים, ללא מדרגות.
חיים גורן : במגרש שממול הצפוני יש כיכר עירונית, במגדל הורד.
טל ווינשטוק : כן, היא בשיפוץ.
חיים גורן : צריך שטח של כיכר עירונית.
טל ווינשטוק : יש ממול בתב"ע של מחנה הורודצקי
ערן מאירסון : התכנית נותנת גם שפ"פ על הצומת שמתאים לקנה מידה של התוכנית
מלי פולישוק : כמה שטח פתוח
טל ווינשטוק : לפחות 1500 מ"ר שטחים פתוחים בזיקת הנאה, לא כולל השצ"פ

עומר וולף: בהתאם לבדיקה הכלכלית שנעשתה על ידי אגף הכנסות מבניה ופיתוח והוצגה לנו, אנחנו ממליצים לוועדה לקבוע בתכנית שלפחות 15% מיחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
דורון ספיר: מופיע בדרפט ואנחנו תומכים בזה.
אלחנן זבולון: אני מציע הצעה נגדית, לא יפחת מ-15% מרפסות תחת כיפת השמים, לא כולל מרפסות בקומה העליונה.
אודי כרמלי: אי אפשר לאשר את הסעיף הזה

הצבעה:
בעד הצעה מה"ע: דורון ספיר
הצעת זבולון אלחנן: אלחנן זבולון
נמנע: חיים גורן
דורון ספיר: אני משתמש בקול הכפול והתוכנית מאושרת להפקדה.

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. לאור חוו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

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