

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0002-24 מיום 31/01/2024**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 31/01/2024 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 13866-2019 חלקת משנה 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		1	.1
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10543-2023 חלקת משנה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		20	.2
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10544-2023 חלקת משנה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		39	.3
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 01373-2020 חלקת משנה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		58	.4
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10545-2023 חלקת משנה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		79	.5
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10546-2023 חלקת משנה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		98	.6
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10547-2023 חלקת משנה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		117	.7
	רחוב ארלוזורוב מס' 74 - תיק 10548-2023 חלקת משנה 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א		138	.8
	מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוררדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	507-0301101	158	.9
	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז- הרן קבלת החלטה לדיון בהתנגדויות-דיון פנימי	507-0893354	186	.10
	מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (4)	507-0101011	212	.11
	שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	507-0495085	222	.12
09:30	חלקות 57,58,59 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני		230	.13
	תע"א הירקון 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		247	.14
10:00	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות	507-0915892	260	.15

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
10:30	תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71 תל אביב דיון בהפקדה	507-1193572	271	.16
	רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב		274	.17
	רחוב ארלוזורוב מס' 79 - תת חלקה 6 - תיק 2020-08471 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א		286	.18
	ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיווח בהסרת התנגדות	507-1041060	289	.19

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין, יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569
17 - 0002-24ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

**רחוב אבן גבירול מס' 25 – תיק 2020-05569  
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב**

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר, תמר מדר ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**רקע קודם:**

בתאריך 09/06/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/71ב. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

**פרטי הנכס התובע:**

**גוש: 7111 חלקה: 109**

**כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 25**

**תובעת: אלילאה בירנבוים בע"מ**

**בא כוח התובעת: עו"ד גיצלטר עמירם**

**תשריט סביבה:**



**פירוט סכום הפיצויים:  
תת"ל/71ב: 12,310,000 ₪.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב	17 - 0002-24ב'

### **טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת מאיר פרץ):**

- תת"ל/71ב/אוסרת על בניה בשטח 131 מ"ר מהחלקה ומשנה את ייעודי שטח הקרקע ומפלס תת הקרקע.
- השפעות שליליות ומטרדים בעקבות כך שתואי הרכבה הקלה גובל במקרקעין.
- אובדן הכנסות לשטחי המסחר במקרקעין במשך תקופת העבודות.

### **כתב השיפוי:**

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/71ב/חתימה ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

### **תקציר חו"ד שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:**

שמאי התובעת סבור כי בשל קנה המידה של תמ"א 23 ותמ"א 4א23 לא ניתן לבחון את השפעת תואי המסילה במצב הקודם על החלקה ככל שקיימת. אנו חולקים על עמדת שמאי התובעת בענין זה. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. היות ותואי הרכבת הקלה סווג במקרקעין נשוא התביעה וניתן היה לזהותו כבר במצב הקודם היה על התובעת להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישור התמ"א. יובהר כי המועד להגשת התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א 4א23 חלף ועל כן התביעה התיישנה. יוצא אפוא כי תת"ל/71ב' לא גרמה ל"פגיעה" בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק בהתחשב במצב התכנוני הקודם הואיל ולא שינתה את תכונות המקרקעין.

התעלמות מסימון תואי הרכבת הקלה בתמ"א 23 ובתמ"א 4א23 בשל קנה המידה הקטן שבו ערוכות תכניות מתאר ארציות אינה סבירה. בענייננו, ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

לגישת שמאי התובעת יש לכלול במסגרת התביעה את אומדן הנזקים בתקופת עבודות הביצוע. טענה זו אין לקבל. ראשית, יובהר כי הטענה להפסד הכנסות צפוי של 80% נטענה ללא כל ביסוס, לא צורפו לתביעה חוזי השכירות בנכס שבנדון ואף לא צורף מסמך מטעם רואה החשבון של החברה ועל כן שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש וכבר מסיבה זו יש לדחות את טענתו בענין זה. יתרה מכך, ההכנסות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעת מתייחסות לשנים 2018-2019 (לאחר המועד הקובע) וכי ניכרת מגמת עלייה בהכנסות לפי נתוני שמאי התובעת. שנית, הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח'** (פורסם בנבו, 2.8.2016).

שמאי התובעת טוען כי קיימת פגיעה עקיפה עקב הסמיכות למטרד. ראשית יצוין כי טענה זו לא הוכחה, שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ולפיכך יש לדחות גם את טענתו בענין זה. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.

בנוגע לטענה הספציפית בדבר הרעידות, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה והן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/71ב' הינם נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>17 - - 0002-24/ב'</b>

וזיהום אוויר וכיו"ב.

יודגש כי על שמאי מקרקעין חלה חובה לכלול במסגרת חוות דעתו גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71 והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71 במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

שמאי התובעת נוקב במקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין מגבלות פיזיות בבניה חדשה/ שקיעת קרקע/ השפעה פסיכולוגית ביחס לשווי זכויות למגורים וכן במקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין מגבלות פיזיות בבניה חדשה ביחס לשווי זכויות למסחר. טענה זו נטענה ללא כל ביסוס ו/או הסבר ו/או הוכחה. שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ועל כן יש לדחות את טענתו בענין זה. כמפורט לעיל בהרחבה יובהר כי קיימת השפעה חיובית של הרכבת הקלה על מחירי הנדל"ן לאורך תאורי המסילה, זאת לאור ההתפתחות ושרדוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה אשר מקלה בעומס האוטובוסים, מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר.

לגישת שמאי המבקשים קיים הפסד שטח ל"חצר מסחרית". ראשית, כלל לא ברור לי באיזה שטח מדובר, זאת בהתחשב בכך שצדדיה המזרחי והצפוני של החלקה משמשים בפועל כמדרכה בשימוש ציבורי מזה שנים. יצוין כי שטח זה אף תואם את היתרי הבניה והוראות התכניות החלות בנכס. השטח שבתחום הקולונדה ניתן לשימוש לטובת שטחי המסחר וזאת בכפוף לתשלום ואישור העירייה, אולם אין כל שינוי ביחס לשטח זה ולשטח החצר העורפית במצב החדש בהתאם לתת"ל 71.

בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. המבנה הקיים על החלקה בנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות (למעט זכויות לחדרי יציאה לגג אשר אין כל מניעה לממש אותן כתוספת למבנה הקיים). כמו כן קיימת בניה בקומת הביניים ובתת הקרקע. נסביר: זכויות הבניה בחלקה הינן 161% מעל הקרקע + זכויות לחדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה. שטח החלקה הינו 523 מ"ר, לפיכך מתקבל כ- 842 מ"ר (ללא זכויות חדרי יציאה לגג). בהתאם להיתרי הבניה שה"כ שטח המבנה מעל הקרקע הינו כ- 911 מ"ר (ללא קומת הביניים), כך שהמבנה בנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה (למעט זכויות לחדרי יציאה לגג). יצוין כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה טוב יחסית וברור כי בנסיבות המקרה אין כל כדאיות להריסתו. כראיה לכך לא נהרסו מבנים דומים בסביבה הקרובה במועד הקובע. משכך, אין רלוונטיות לבניית שטחי מרתפים בהתחשב בהשארית המבנה הקיים.

יש לדחות את הנחת התובעת המפורטת בתחשיב השמאי מטעמה (סעיף 11 לשומת התובעת), לפיה שטח המרתף הוא 80% משטח המגרש שנותר לאחר הפקעה, קרי 313.6 מ"ר (במקום 418.4 מ"ר). המדובר בהנחת מוצא שגויה, אשר מתעלמת מכך שבמצב הקודם לאישור התת"ל, על פי הוראת סעיף 11(ב) לתכנית ע/1, תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23, יהא תאום עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א.

יתרה מכך, בהתאם להוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4 לתכנית 336) אסורה כל בניה לרבות בתת הקרקע בתחום רצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבנין, כמפורט להלן:

סעיף 4 בהוראות התכנית מתקן את סעיף 78 לתכנית 58 באופן שיחול גם על רחוב אבן גבירול. הוראות הסעיף הנ"ל קובעות כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב:

78. לכל אורך החזית והצדדים בסעיף 58, ובגם בחלקים של אותה החזית שלא אוכזרו באזורי שטח, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין חלק מן הרחוב, וכל עבודה או שימוש פרט לציבורי או לשימוש ציבורי, כפי שגויש בדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב, רצועות הקרקע הנ"ל יורשו לפי פקודת הנדל"ן המסדית כרשות דרביט, בדרום, צפון, מזרח ומערב או מדרגות, הקיימות ברצועות הנ"ל בשטח, תכנית זו קבלה את תוקפה, יוטרו על ידי תכנון ועל שטחיהן לאחר שיקבל, הודעה לפני כן, הודעה מאת הוועדה המקומית לבנין עירוני.

יוצא אפוא כי לא ניתן לממש בניה בתת הקרקע מתחת לשטח המדרכה גם במצב הקודם ולכן תכנית קומת המרתף שניתן לממש במקרה זה קטנה מ-80%.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>17 - - 0002-24</b>

לפיכך, מסקנתנו הינה כי יש לדחות את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/71. לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תת"ל/71.ב.

**תקציר חוות דעת עוה"ד אילנה בראף שניר, יונתן הראל ותמר מדר ב"כ הוועדה המקומית:**

נתבקשנו לחוות דעתנו המשפטית, ביחס לתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), שהוגשה לוועדה המקומית, ע"י התובעת חבי אלילאה בירנבוים בע"מ (להלן: "התובעת"), בגין תת"ל/71 – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – יהקו הירוק" – מקטע מרכזי, שדבר אישורה פורסם ביום 23.05.17 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

מבוא  
עסקינת בתביעה שהוגשה ע"י התובעת, בעלת זכות לכאורית במקרקעין הידועים כגוש 7111 חלקה 109, ברח' אבן גבירול 25 פינת רח' רוזנבאום 10, תל אביב (להלן: "המקרקעין"). התביעה הוגשה ביום 09.06.2020.

לתביעה צורפה חוות דעת שמאית, באמצעות השמאים מאיר פרץ ולימור מזור, המפרטת את שווי הפגיעה הנטענת, נכון ליום כניסת התכנית לתוקף, בסכום 12,310,000 ₪ (להלן: שמאי התובעת" ו-"שומת התובעת" בהתאמה).

התובעת טוענת כי עקב התכנית, נגרמה למקרקעין ירידת ערך. כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין גבי רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו. לאור זאת, הועבר לנת"ע העתק מהתביעה בצירוף שומת התובעת לצורך קבלת התייחסותה.

להלן נפרט את המצב התכנוני, מהות התביעה ואת חוות דעתנו; רקע תכנוני

מקרקעי התובעת מצויים ברחוב אבן גבירול 25 פינת רח' רוזנבאום 10, תל אביב בגוש 7111, חלקה 109 בשטח רשום של 523 מ"ר. המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. כמפורט בשומת הוועדה המקומית שטחי הבניה בהתאם להיתרי הבניה הם כדלקמן:

קומת מרתף: כ-266 מ"ר לחניה ומקלט + 1.25 מ"ר שירותים.

קומת קרקע: כ-178 מ"ר למסחר + 4.2 מ"ר שירותים.

קומת ביניים: קומה זו מופיעה בחתך בהיתרי הבניה אולם אין תשריט ו/או חישוב שטחים לגבי קומה זו המשמשת בעיקרה למשרדים.

קומות א' ו-ג': כ-233 מ"ר (כולל מרפסות) בשימוש למגורים.

קומה ב': כ-268 מ"ר כולל מרפסות בשימוש למגורים.

המבנה משמש בפועל מסחר בקומת הקרקע וכולל שימוש למשרדים ומגורים בקומות העליונות. יצוין, כי בהתאם להיתרי הבניה השימוש המאושר הוא למגורים ולא למשרדים.

בחזית המזרחית של המבנה קיימת קולונדה, כאשר ממזרח לקולונדה קיים שטח המשמש כמדרכה מרוצפת בשימוש לכלל הציבור (שטח זה סומן לרכישה תת קרקעית ורכישת זיקת הנאה במפלס הקרקע בהתאם להודעות רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 06.12.17).

רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה עירוני ראשי, ומאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

סביבת המקרקעין מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה עם קומת קרקע מסחרית, לצד מבני משרדים ומבני ציבור. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך בחינת טענות התובעת לפגיעה, תפורטנה להלן, בתמצית, התכניות הקודמות לתת"ל, החלות על המקרקעין (המידע המלא מפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית):

תכנית מס' 58 מיום 04.01.40 (ע.ר. 976), מייעדת את המקרקעין לאזור דירות 1, אשר אחוזי הבניה המותרים בו הם 35% משטח המגרש לקומה וסה"כ 3 קומות (לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים).

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 0002-24'ב' - 17	- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

סעיף 78 להוראות תכנית זו קובע:

"לכל אורך הרחובות הנזכרים בסעיף 66 וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו כאזורי מסחר, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין חלק מן הרחוב, וכל עבודה או שמוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסדור מדרכות או עבודות צבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. רצועות הקרקע הנ"ל ירשמו לפי פקודת הועדה המקומית כרשות הרבים. גדרות, עצים, גזוזטראות או מדרגות, הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה, יוסרו על ידי הבעל ועל חשבונו לאחר שיקבל, חודש לפני כן, הודעה מאת הועדה המקומית לבנין ערים".

תכנית מס' 336 מיום 05.11.53 (י.פ. 318) (להלן: "תכנית 336") התירה הקמת חנויות בבניינים הפונים לרח' אבן גבירול, וקבעה כי קומת הקרקע תהא מיועדת לחנויות בלבד ושום שימוש למגורים לא יורשה בה. כן נקבע שגובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות, כולל קומת קרקע. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחולו גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבנין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

תכנית מס' 756 מיום 03.06.65 (י.פ. 1189) התירה, בין היתר, תוספת קומה עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

תכנית תא/1680 מיום 10.12.81 (י.פ. 2770), התירה הקמת חדרי יציאה לגג באמצעות מדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה אליהן מוצמד שטח הגג, אשר לא יעלה על 23 מ"ר (ברוטו). כמו כן, לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית (קומה ששטחה אינו חופף את שטח הקומה שמתחתיה).

תכנית מ' מיום 24.06.82 (י.פ. 2829) קבעה הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

תכנית ע' מיום 28.11.85 (י.פ. 3275), קבעה הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ולא יורשו מגורים במרתף.

תכנית מ/1 מיום 01.11.90 (י.פ. 3810) מטרתה לתקן את תכנית מ', כך שהגבלה לעניין איסור מתן הקלות בתחום התכנית תבוטל.

תכנית ג' מיום 21.04.94 (י.פ. 4208) התירה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית.

תכנית 2710 מיום 03.07.97 (י.פ. 4540) קבעה כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים וכן לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

תמ"א 23/א מיום 15.10.98 (י.פ. 4687) מטרתה להתוות רשת מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת הסעת המונים. בהתאם לשינויים לתכנית, מסומן תוואי הרכבת הקלה לאורך רח' אבן גבירול. רוחב הרצועה לתכנון: במפלס הקרקע ומעל מפלס הקרקע – 30 מ' אשר יקבעו על פי מדידת 15 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון; מתחת למפלס הקרקע – 40 מ' אשר יקבעו על פי מדידת 20 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון.

תכנית ע' מיום 18.03.03 (י.פ. 5167) מטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע' – מרתפים. התכנית התירה בניית 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומות המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ'. בבנייני מגורים קיימים רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים ולמקצועות חופשיים שאינם מטוּרד למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. סעיף 11.ב. לתכנית זו, שעניינו תנאי למתן היתר בניה קובע "תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23/א' יהיה תיאום לענין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23/א'".

תמ"א 4/א/23 – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירה נוסעים (מתע"ן) במטרופולין ת"א, מיום 12.08.10 (י.פ. 6121) (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23/א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

תכנית כוללת תא/5000 מיום 22.12.16 (י.פ. 7407) מטרתה, בין היתר, קביעת הוראות לעריכת תכניות עתידיות. בהתאם לתשריט אזורי ייעוד בתכנית זו, המקרקעין מסווגים במתחם 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב". בהתאם לנספח עיצוב עירוני, המקרקעין מסווגים במרקם בנוי לשימור בתחום הכרזת העיר הלבנה.

התת"ל, מיום 23.05.17 (י.פ. 7510) מטרתה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל אביב יפו כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. בהתאם לתשריט התכנית חלק משטח

המקרקעין (131 מ"ר) מסווג ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, קרי, לאורך גבולה המזרחי של המקרקעין – בתחום השטח המשמש על פי תכנית 336 כרצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין שהיא חלק מן הרחוב (ולא רק השטח המשמש למדרכה) וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב כמדרכה.

תכנית תא/4658 מיום 08.04.19 (י.פ. 8195), תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו (להלן: "התכנית המשלימה") ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה- אם וככל שקיימת- במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן וזאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מקרקעין ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

מהות התביעה

הפגיעה הנטענת ע"י התובעת מפורטת בשומה אשר צורפה לתביעתה כדלקמן: במסגרת פרק עקרונות, גורמים ושיקולים (סעיף 9 לשומת התובעת) נלקחו בחשבון, בין היתר: השטח המיועד לרכישה בתת הקרקע ורכישת זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטח 131 מ"ר, פוטנציאל להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול ובפרט במקרקעין, השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת הבנוי ובניית בנין חדש הכולל קומות מגורים מעל קומת מסחר ומעל קומות מרתפים תוך ניצול של כל זכויות הבניה כולל בניית מרתפים בקו אפס, כאשר נטען כי אין מניעה במקרקעין להקמת מרתפים הכוללים חניות (בהתאם למסמך מדיניות), שימוש ציבורי בשכבה מסוימת בתת הקרקע עשוי לגרום לפגיעה באפשרות הניצול המעשית של שטחים אלו ומאידך לגרום לפגיעה בשכבת הקרקע העליונה, שווי השטח הכלול בתכנית ב"מצב החדש" הוא 0, הגם שעל פי חלק מהתכניות במצב הקודם קיים סימון תוואי המסילה בשל קנה המידה, אין מסוימות, התכנית אינה משביחה הואיל ותוואי המתע"ן ברח' אבן גבירול תועד עוד בתמ"א 23א'. הובאה בחשבון ההשפעה הפסיכולוגית הקיימת על האדם הסביר בבואו לבחון רכישה בנכס הבנוי בידיעה כי קיימות מנהרות ותנועת רכבות בתת הקרקע.

כמו כן הובא בחשבון כי תוואי הרכבת הקלה הגובל במקרקעין הוא תת קרקעי וצפויים השפעות ומטרדים, כאשר היקפם הסופי של המפגעים ניתן יהיה להעריך רק לאחר תפעול הקו, אולם באורח שמרני ובתוספת ההשפעה הפסיכולוגית והמטרדים האמורים לעיל, הובאה בחשבון ירידת ערך למגורים בשיעור 10% וירידת ערך למסחר בשיעור 5%, בגין מגבלה פיזית בלבד.

כאמור לעיל, לצורך בחינת ירידת הערך הונח על ידי שמאי התובעת כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניית הבניין מחדש ולכן נקבע השווי בשני המצבים לפי שווי הזכויות בקרקע ריקה ופנויה. לעניין זה, הוסיף שמאי התובעת כי גם אם נניח שהשימוש המיטבי הוא הבנוי, שיעור ירידת הערך באחוזים יהיה באותו שיעור.

במסגרת תחשיב ירידת הערך שערך שמאי התובעת נאמדים רכיבי ירידת הערך כדלקמן: נלקח בחשבון כי השטח המיועד לרכישה תת הקרקע ורכישת זיקת הנאה במפלס הקרקע הוא 131 מ"ר, ועל כן שטח חצר שנותרה לאחר הפקעה הוא 209 מ"ר (131 מ"ר - 340 מ"ר). רכיב זה נאמד בירידת ערך של 1,572,000 ₪.

אובדן שטחי המרתפים פוטנציאליים שנותרו לאחר הפקעה (131 מ"ר - 523 מ"ר). רא' תחשיב הפגיעה על פי טענה זו, בעמ' 32 לשומת התובעת:

במצב הקודם:

יתרת קומת מרתף עליונה - שימושים נלווים למסחר ללא הצמדה	235.4	0.5	₪ 30,000	₪ 3,531,000
קומת מרתף עליונה נוספת - שימושים נלווים למגורים (מועדון דיירים, בריכת וחדר כושר)	418.4	0.5	₪ 26,000	₪ 5,439,200
קומת מרתף תחתונה לחניה למסחר ולמגורים	418.4	0.35	₪ 28,000	₪ 4,100,320
קומת מרתף תחתונה להשלמה לחניה + ש"ש כלליים + מחסנים דירתיים	418.4	0.35	₪ 26,000	₪ 3,807,440

ובמצב החדש:

יתרת קומת מרתף עליונה - שימושים נלווים למסחר ללא הצמדה	130.6	0.5	₪ 30,000	₪ 1,959,000
קומת מרתף עליונה נוספת - שימושים נלווים למגורים (מועדון דיירים, בריכת וחדר כושר)	313.6	0.5	₪ 26,000	₪ 4,076,800
קומת מרתף תחתונה לחניה למסחר ולמגורים	313.6	0.35	₪ 28,000	₪ 3,073,280
קומת מרתף תחתונה להשלמה לחניה + ש"ש כלליים + מחסנים דירתיים	313.6	0.35	₪ 26,000	₪ 2,853,760

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>17 - - 24-0002</b>

כן הובאה בחשבון ירידת ערך למגורים בשיעור 10% ("לאחר הפחתה בגין מגבלות פיזיות בבניה חדשה/ שקיעת קרקע/ירידה פסיכולוגית וכיוצ"ב" – כלשון שמאי התובעת, בתחשיב בעמ' 32) וירידת ערך למסחר בשיעור 5% ("לאחר הפחתה בגין מגבלה פיזית בבניה חדשה") – כלשון שמאי התובעת, שם). ראי' מתוך תחשיב המצב החדש בשומת התובעת בעמ' 32 :

זכויות למגורים ( כשטח פלדלת) לאחר הפחתה בגין מגבלות פיזיות בבניה חדשה/שקיעת קרקע/ירידה פסיכולוגית וכיוצ"ב - 10%	1	783.98	26,000 ₪	18,345,132 ₪
שווי המסחר - לאחר הפחתה בגין מגבלה פיזית בבניה חדשה - 5%	1	183.05	30,000 ₪	5,216,925 ₪

סה"כ ירידת הערך בגין ארבע רכיבים אלה (אובדן שטחי חצר, אובדן שטחי מרתפים, ירידת ערך לשטחי מגורים וירידת ערך לשטחי משרדים) הועמדה על ידי שמאי התובעת על סך של 8,800,000 ₪.

בנוסף, נלקח בחשבון שיעור נזק הצפוי בתקופת העבודות בגין הפסד הכנסות לתקופה של לפחות 5 שנים (הנחת מוצא לירידה בהכנסות של כ-80%) בסך 3,510,000 ₪. לסיכום, מעריך שמאי התובעת את הפגיעה בסך של 12,310,000 ₪ (במעוגל). התייחסות הועדה המקומית

ד(1) טענות סף

ד(1)א) התובעת כשלה בהוכחת פגיעה בתכונות המקרקעין

הלכה פסוקה היא כי נטל ההוכחה להראות כי המקרקעין נפגעו עקב אישורה של תכנית וכי כתוצאה מהפגיעה הנתענת, ירד שוויים של המקרקעין, באופן המזכה את העוררים בפיצוי מכח סעיף 197 לחוק, מוטל על בעל הזכות התובע פיצויים.

בהתאם לכך על התובע להוכיח קיומם של שני תנאים מצטברים: הראשון: קיומה של פגיעה במקרקעין אשר נגרמה כתוצאה מאישור התוכנית שפגיעתה נטענת ובלבד ומדובר בפגיעה הנכנסת בגדרו של סעיף 197 לחוק. השני: שכתוצאה מפגיעה זו אכן ירד שוויים של המקרקעין, ומה שיעורה של פגיעה זו.

ראה למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כ"ס פ"ד מו(4) 627 (1992).

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

ראה בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ"ד נח(1) 550.

ראה גם החלטת וועדת הערר ב ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 92005-07-20 אסתר מיכאלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו) 23.04.2023.

וכן ראה את שנקבע ממש לאחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

בענייננו, התובעת כשלה בהוכחת פגיעה כלשהי בתכונות המקרקעין – ולא בכדי, שכן בפועל המקרקעין לא נפגעו כלל עקב אישור התכנית. ודוק! שומת התובעת מתעלמת מכך שעל פי תכנית 336, שהחילה בסעיף 4(ה) שלה את הוראות סעיף 78 בתכנית 58 על רח' אבן גבירול, רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

כמו כן, שומת התובעת מתעלמת מכך שעוד בתמ"א א/23 ותמ"א 4/א/23, סומן ונקבע תוואי מעבר הרכבת הקלה וקבעה את רוחב רצועת התוואי, תחנות ואזורי תחזוקה, גם לאורך רחוב אבן גבירול. וראה לעניין זה ערר (מרכז) 384-07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הועדה המקומית לתנו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 23.07.13) שם קבעה ועדת הערר כי ניתן לזהות בתמ"א א/23 את מיקום תוואי הרכבת הקלה וכי תכנית זו מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק. וראה גם ערר (ת"א) 9502-06-19 יורשי המנוח אברהם (אייבי) נאמן ז"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 29.06.22).

בנוסף, מתעלמת התכנית מתכנית ע/1 אשר קובעת, בסעיף 11(ב) להוראותיה, כי במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23 יהא תאום עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א א/23; כך שהלכה למעשה במצב הקודם לא הייתה לתובעת כל זכות מוקנית להתקנת מרתפים ללא כל מגבלה.

לפיכך, בהיעדר כל פגיעה באלו מתכונות המקרקעין, בין אם בהקשר של שטחי קומות המרתף התיאורטיות ושטח "החצר המסחרית" (שאינה למעשה אלא חלק מהרחוב) ובין אם בהקשר של מטרדים לכאורה עקב מימוש התכנית – לדעתנו, ובהתאם להלכה הפסוקה כמפורט לעיל, יש

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב</b>	<b>17 - - 0002-24ב'</b>

לדחות את התביעה בכללותה, כבר על הסף.  
 ד(1)ב יש לדחות את הטענות לירידת ערך בגין מפגעים בתקופת העבודות כמפורט לעיל פגיעה הנכללת בגדר סעיף 197 לחוק עניינה בפגיעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין בהם נטענת הפגיעה.

משכך, כל טענה שאינה מבוססת באופן ברור על פגיעה בתכונות המקרקעין, הנובעת מן התכנית, אלא למשל על אובדן הכנסות, מטרדים זמניים וחששות פסיכולוגיים, אינה טענה ברת פיצוי בתביעה לפי סעיף 197 לחוק.

בענייננו נזכיר כי במסגרת התביעה נדרש פיצוי בגין רכיב אובדן הכנסות למשך תקופה של 5 שנים – זמן נטען לביצוע העבודות – כאשר רכיב זה בתביעה הועמד על סך של 3,510,000 ₪.

כך בעניין רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 02.08.16), נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית.

וראו גם ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ני' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; ת"א 9310-16-09 בר בריאות ואח' נ' נת"ע (פורסם בנבו 12.06.18).

עוד ראו בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (פורסם בנבו, 31.01.07), שם נקבע כי אין לקחת בחשבון פגיעה כלכלית, קרי אובדן הכנסות, כתוצאה מאישורה של תכנית. ולעניין חששות פסיכולוגיים ראה לעניין זה ערר (י-ם) 15/08 לופס אסתר ו-36 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 18.05.09), שם נקבע כי.

בנוסף, עיון בשומת התובעת מגלה כי נתוני ההכנסות עליהן מבוססת הטענה לאובדן הכנסות הם משנים 2018 ו-2019, אולם אלו הם מועדים המאוחרים למועד אישור התכנית, אשר מושכלות יסוד הן כי את הפגיעה ואת ירידת הערך הנטענת במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק יש להעריך נכון למועד הקובע, קרי מועד אישור התכנית (אשר בנסיבות העניין התרחש ביום 23.5.2017).

לאור המפורט בפרק זה, לדעתנו, דינה של התביעה, ולכל הפחות מרבית הטענות הנכללות בתביעה שעניינם למשל, מטרדים זמניים ו/או אובדן הכנסות, להידחות על הסף, שכן אלה אינם נכללים בגדר סעיף 197 לחוק הת"ב.

ד(1)ג) אי הרמת הנטל להוכחת התביעה  
 כאמור לעיל, לצורך הוכחת התביעה, על התובע להראות קיומם של שני תנאים מצטברים: קיומה של פגיעה במקרקעין שנגרמה כתוצאה מאישור התכנית וכי זו נכנסת בגדרו של סעיף 197 לחוק, ושכתוצאה מפגיעה זו אכן ירדו שוויים של המקרקעין.

בשומת התובעת אין כדי להוכיח אף לא אחד מן התנאים לעיל.  
 כפי שפורט בהרחבה לעיל, התובעת כשלה בהרמת נטל ההוכחה לשינוי, כל שכן פגיעה, באלו מתכונות המקרקעין – ובכך התובעת כשלה בהוכחת השלב הראשון לבירור תביעה לפי ס' 197 לחוק.

לעמדתנו, אותה נפרט להלן, התובעת אף כשלה בהוכחת הטענה לירידת ערך מכל סוג שהוא: שומת התביעה אינה עורכת השוואה בין ערך המקרקעין ב"מצב החדש" לעומת ה"מצב הישן" על פי שיטת ההשוואה כנדרש, וקובעת שיעורי ירידת ערך סתמיים

כידוע, את הפגיעה הנטענת במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש לשום בדרך של השוואה, בין שווי המקרקעין ערב אישור התוכנית לבין שווי המקרקעין לאחר אישורה, על פי גישת ההשוואה, ועל בסיס עסקאות שנעשו בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות לשינויים המתחייבים. ראה: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ"ד מז(2) 402, 409-410.

שיטת ההשוואה הינה השיטה האמינה ביותר מבין השיטות הקיימות להערכת נכסים, והיא המקובלת ביותר על בתי המשפט. היא משיגה את התוצאות הטובות ביותר, כאשר יש דמיון יחסי בין הנכסים וכאשר קיים מידע זמין לגבי עסקאות דומות שבוצעו בקירבת מקום.

גם בעמ"נ (ת"א) 33103-02-12 גלר דוד ואאורה ו-261 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון צוין כי "שיטה זו של השמאי - "שיטת שווי השוק" או "שיטת ההשוואה" - היא גישה מקובלת בשמאות מקרקעין ויש הסבורים שהיא השיטה העיקרית.

אהרון נמדר בספרו פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית (2008) 347 – 351), סבור אף הוא כי גישת ההשוואה היא הגישה המקובלת כדי לחשב את שווי הפגיעה במקרקעין.

שומת התובעת איננה מביאה ראיות, לביסוס נתוני שוק של מצב קודם לעומת מצב חדש, אשר יש בהם כדי להצביע על ירידת שוויים של המקרקעין. ראשית, תחשיב הפגיעה הנטענת עבור המקרקעין מפורט בסעיף 11 לשומת התביעה, ומתבסס גם על הפקעה של 131 מ"ר משטח החצר, הפוגעת לשיטת התובעת בשטחי "חצר מסחרית" וכן בשטחי קומות מרתפים במצב החדש ובשימוש מיטבי של הריסה הבניין הקיים ובנייתו מחדש.

בהמשך ישיר לכך, אף ההנחה לפיה השימוש היעיל והטוב במצב החדש הוא הריסת הבניין ובניית אותו הבניין מחדש, תחתיו – לא הוכחה ונעדרת כל תחשיב (וממילא, בכל הכבוד, חסרת כל היגיון – בהינתן העובדה כי כל זכויות הבניה, למעט חדרי יציאה לגג, נוצלו במצב הקודם; ראו בנוסף

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2020-05569 - תיק רחוב אבן גבירול מס' 25 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>31/01/2024</b>
	<b>17 - - 0002-24ב'</b>

בעמ' 36 לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית). בשל כל אלה, אין בשומת התובעת כדי לבסס טענותיה ודין תביעותיה להידחות, שכן שומת התובעת אינה מבוססת על נתוני עסקאות אמת של מחירי ה"לפני" ה"אחרי" המועד הקובע. בנוסף, סך אחוז הפגיעה הנטען למקרקעין בגין מפגעים סביבתיים (ירידת ערך בשיעור של 10% למגורים ו-5% לקומת המסחר) מחושב מתוך שווי הבנוי טרם הפגיעה ומהווה את שווי הפגיעה הנטענת. יצוין כי התחשיב מוצג באופן שנראה כביכול שנעשה שווי לפני ואחרי, ואולם למעשה השווי לבנוי במצב החדש מבטא את ירידת הערך באחוז שנקבע על ידי שמאי התובעת. דהיינו, בשומת התביעה כלל לא נבחן שווי הנכסים במצב החדש לעומת מצב קודם, על סמך עסקאות השוואה, אלא נקבע שווי תיאורטי לא מוכח, וממנו נגזרה ירידת הערך הנטענת באחוזים משווי הדירה- ללא כל בסיס.

לא זאת בלבד, אלא שהקביעה בדבר אחוזי ירידת הערך מראשי הנזק השונים, הינה סתמית, ללא שניתן הסבר ראוי וביסוס גיבוי מקצועי מפורט ומוכח-מבוסס על נתונים וראיות- באשר לשיעור ההפחתה הנטענת.

בע"א 8423/90 בוכהאלטר נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, נפסק כי: "מובן, שעל מנת לתת פיצויים לבעל זכות במקרקעין, מכח סעיף 197 לחוק, חייב בית המשפט לקבוע מימצא לגבי שיעור הפגיעה במקרקעין, כלומר לגבי שיעור ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה ע"י התוכנית. הפיצויים שיקבל בעל הזכות במקרקעין יהיו בשווי אותה ירידת ערך".

בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

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

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

אל מול פגם מהותי זה של התובעת, בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, ניכר כי ההיפך הוא הנכון וכי שמאי הוועדה המקומית מצאו מגמת עליית מחירים ברחוב אבן גבירול בן השנים 2015-2018 (רא' פרק 10 לחו"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית). יצוין כי פגם זה הינו מהותי ואינו פגם פורמלי בלבד, מאחר ואי השוואת ערכי המקרקעין ערב אישור התכנית ולאחר אישורה, לוקה בהיעדר התייחסות לכלל הגורמים המשפיעים על ערך המקרקעין.

לאור כל אלו, ניכר כי שומת התביעה הינה סתמית וחסרת ביסוס באופן שנפלו בה פגמים מהותיים שהופכים אותה לנעדרת כל משקל ראייתי ועל כן יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת התביעה ודינה להידחות על הסף. להלן תפורטנה הטענות כנגד שומת התביעה, ביתר הרחבה.

ד(1)(ד) טענות התובעת לראשי פגיעה כוללניים נטענות בעלמא וללא אסמכתאות וביסוס בשומת התובעת נטענים בעלמא, פגיעות שונות בגין התכנית, אשר כפי שיובא להלן, אין בינו לבין המציאות ולא כלום.

אבות הפגיעה בתביעה מתייחסים לפגיעה בגין אובדן זכויות בנייה, מטרדים, ונזקים בתקופת העבודה.

חרף זאת אין בשומה כל פרוט ביחס למרבית הפגיעות הנטענות. התובעת אינה מפרטת מהי הפגיעה אשר אמורה להיגרם, לטענתה, כתוצאה מראשי נזק אלו. לעניין זה יודגש, כי הטענה למטרדים בשיעור 5% למסחר ו-10% למגורים, אינה מבחינה בין אלה שבתקופת ביצוע העבודות לאלה שלאחר השלמת ביצוע העבודות.

כמו כן, אין כל דיון והוכחה כי אכן יש בנושאים אלו המפורטים בשומה, כדי להביא לירידת ערך מקרקעין, והוכחה לקיומה של פגיעה כאמור.

זאת ועוד, הטענות לפגיעה עקב התכנית, לא רק שאינן מבוססות כלל ועיקר, אלא המדובר בעניינים שהם בתחום מומחיות מובהק ואינם בתחום מומחיות שמאי התובעת. התובעת לא תמכה טענותיה על כל חוות דעת של מומחה אף לא באחד מתחומי מומחיות אלה.

וראו ערר רג/95094/12 פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 03.09.15). אשר על כן, טענות התובעת לנזקים אינן נתמכות בראיות כמותיות כלשהן אלא רק בהשערות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>17 - - 0002-24ב'</b>

חסרות כל בסיס.

להלן נתייחס באופן ספציפי לכל אחד מראשי הפגיעה הנטענים, כלהלן.

ד(2) התייחסות פרטנית לראשי הפגיעה הנטענים

ד(2)א) יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין אובדן זכויות בניה

לטענת התובעת, בשל שינוי ייעוד והפקעת רצועה של 131 מ"ר לטובת דרך במקרקעין, נגרעו שטחי חצר ומרתף באופן שפגע בזכויות הניתנות לניצול בקומת הקרקע ובמרתף.

דין טענה זו להידחות על הסף מהטעם שעוד בתכנית 336 (סעיף 4ה)), שהחילה את הוראות סעיף 78 בתכנית 58 על רחוב אבן גבירול, שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, נקבע כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין יהיו חלק מן הרחוב ולא יורשו כל עבודה או שימוש ברצועות הנ"ל פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 131 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 336) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכונות המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

ממילא יש לדחות את הטענה לפגיעה בקומות המרתף, שכן בהתאם לשומת הוועדה המקומית (עמ' 36) אין כדאיות להריסת המבנה. נזכיר ונדגיש כי המבנה הקיים על המקרקעין בנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות (למעט חדרי יציאה לגג) כולל מרתף. זאת ועוד, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה טוב יחסית ואין כל כדאיות להריסתו. משכך, אין רלוונטיות לבניית שטחי מרתפים נוספים, בהתחשב בהשארת המבנה הקיים. יוסף, כי מעיון בהיתרי הבניה עולה כי השימוש המותר הוא למגורים ועל כן בבחינת שווי הנכס והשימוש המיטבי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש להביא בחשבון את השטחים והשימושים שהותרו במסגרת היתרי הבניה שבמקרקעין. המשמעות היא שאישור התכנית וסיווג חלק מחזית המקרקעין ביעוד רצועת מתעין תת קרקעית אינו משפיע על שווי הנכס, אשר ממילא השימוש המיטבי בו הוא המבנה הקיים.

עוד יש לדחות את הנחת התובעת המפורטת בתחשיב השמאי מטעמה (סעיף 11 לשומת התובעת), לפיה שטח המרתף הוא 80% משטח המגרש שנותר לאחר הפקעה, קרי 313.6 מ"ר (במקום 418.4 מ"ר). המדובר בהנחת מוצא שגויה, אשר מתעלמת מכך שבמצב הקודם לאישור התת"ל, על פי הוראת סעיף 11(ב) לתכנית 1/ע, תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בקו הסעת המוניים על פי תמ"א 23א', יהא תאום עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. משמע, גם במצב הקודם לא הייתה שום וודאות כי התובעת תוכל לבנות קומות מרתף, בהיקף כלשהו.

לאור האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה בקומות המרתף, הן על הסף והן לגופם של דברים; וכן יש לדחות את הטענה לאובדן שטחי "חצר מסחרית" שאינה אלא חלק אינטגרלי מרח' אבן גבירול מזה עשרות שנים ובמצב הקודם.

ד(2)ב) יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מטרדים

יש לדחות על הסף את הטענה לירידת ערך לאור מטרדים קבועים לתקופת ההפעלה / התקופה שלאחר השלמת ביצוע התכנית, וזאת מהטעם שטענות התובעת בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, שומת התובעת מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, שומת התובעת מתעלמת מתמ"א 23 ותמ"מ 5, אשר קבעו את תוואי הרכבת, קביעה שלא שונתה בתמ"א 4/א/23, הגם שזו קבעה כי תוואי הרק"ל ייקבע בתכנית מפורטת – ובשים לב לעובדה כי התכנית קובעת תוואי תת-קרקעי בגבול המקרקעין.

לעניין זה נציין כי שמאי התובעת אמנם מתייחס לתמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 במסגרת השיקולים בבסיס חוות דעתו, אולם טוען כי לאורן אין לייחס השבחה לתכנית, שכן ככל שנגרמה השבחה, הרי שמקורה בתכניות מתאר ארציות אלה. לעניין זה, הרי שנפל גגם בשומת התובעת אשר מצד אחד מבקשת לייחס השבחה (ככל שקיימת) לתכניות קודמות ולא לתכנית נשוא התביעה, אולם מאידך מתעלמת מכך לפי אותו היגיון יש לייחס את הפגיעה הנטענת, למצער חלקה, לאותן תכניות מתאר ארציות שהן חלק מהמצב התכנוני הקודם. במילים אחרות, לא ניתן לאחוז בחבל משני קצותיו ומצד אחד לטעון כי לתכנית אין רכיבים משביחים כיוון שהם התקיימו עוד במצב התכנוני הקודם, ומאידך שלא לייחס את הרכיבים הפוגעים לכאורה לאותן תכניות מתאר ארציות שמהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף. שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט בשל סמיכות תוואי הרכבת הקלה למקרקעין, מהטעם שאלה נטענו בעלמא, ללא כל בסיס והוכחה. על התובעת הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעת מלעשות כן מביאה למסקנה כי זו כשלה בהוכחת היקף תביעתה. יפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71</b>	<b>17 - - 0002-24ב'</b>

9003/21 יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: "עניין יעקב").

כמו בעניין יעקב, גם בענייננו, התובעת לא הציגה חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתה לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגה חוות דעת, אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, יש לקבוע כי התובעת כשלה בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליה לשם קבלת תביעתה לירידת ערך.

שלישית, כמו בעניין יעקב, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך. ויובהר, רחוב אבן גבירול מהווה כיום ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיגזל בתדירות גבוהה. יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס. לעניין זה ראו קביעותיו של החוקר לתת"ל בהתייחס למס' השגות, ולפיה הרכבת הקלה מהווה מטרד קטן הרבה יותר מהמטרד שיוצרת התנועה המוטורית. וכן ראו לעניין זה חו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש פברואר 2021 (להלן: "חו"ד אקו") שבתנה את ההיבטים הסביבתיים של הרכבת הקלה בקו הירוק (תת"ל 71) (וראו עמ' 38-41 לשומת הוועדה המקומית).

רביעית, ירידת הערך הקבועה, בשיעורים של 10% ו-5% (למגורים ומסחר בהתאמה) מבוססת לכאורה על שומה מייצגת של השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד בשד' ההסתדרות בחיפה (ס' 9(יג) לשומת התובעת). כמפורט בשומת הוועדה המקומית, אין לעניין זה כל רלוונטיות לענייננו כיוון ששם דובר על מטרדים מהרכבת הכבדה, בעוד בענייננו מדובר ברכבת קלה המונעת בחשמל (ראו סעיף 11.21 לשומת הוועדה המקומית).

חמישית, מכל מקום נפל פגם בתחשיב שערך שמאי התובעת בכל הנוגע לשיעור ירידת הערך בשל מטרדים קבועים. בעוד שעל פי התחשיב שערך שמאי התובעת שיעור ירידת הערך בשל מטרדים קבועים הוא 10% ו-5% (למגורים ומסחר בהתאמה), עיון בסעיף 9(יג) לשומת התובעת מעלה כי ירידת הערך הקבועה בשיעורים של 10% ו-5% (למגורים ומסחר בהתאמה), מתייחסת הן למטרדים קבועים לתקופת ההפעלה והן לנזקים זמניים. משמע, וכיוון שבגין תקופת העבודות נתבע רכיב אחר – ירידה בהכנסות – הרי שבנוסף לכל הפגמים המפורטים לעיל והלן, היה על שמאי התובעת לטעון לשיעורי פגיעה קבועים נמוכים מאלה שטען בפועל.

באשר לטענת התובעת לירידת ערך זמנית בשל מטרדי רעש ורטט זמניים לתקופת ביצוע העבודות, בדמות אובדן הכנסות למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית, הרי כפי שפורט לעיל, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או פגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; ובנוסף, ממילא גם לא ניתן לתבוע בתביעה לפי סעיף 197 לחוק נזק בדמות אובדן הכנסות; מכל מקום, הנתונים על הכנסות ו/או אובדן הכנסות לא גובו בממצאים כלשהם. לכן, גם מטעמים אלה זה יש לדחות את התביעה על הסף.

בשולי הדברים, נוסף ונציין כי למיטב הבנתנו קיימת סתירה פנימית, למצער חלקית, בשומת התובעת אשר קובעת מחד כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, ומאידך קובעת ירידת ערך בגין אובדן הכנסות לתקופת ביצוע התכנית וכן ירידת ערך קבועה ממטרדים. לא ברור בענייננו כיצד שתי קביעות אלה מתיישבות אחת עם השנייה, שכן כאשר הבניין המקורי נהרס ממילא אין הכנסות מנכסי המסחר שהיו בו.

לאור האמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעת למטרדים בגין התכנית, הן על הסף והן לגופם של דברים.

ד(3) התעלמות מגורמים משביחים בתכנית

שומת התובעת מתעלמת לחלוטין מגורמים משביחים בתכנית וגם מסיבה זו יש לדחותה על הסף ואף לגופה.

כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש להראות את התמונה בכללותה ובצידו הפגיעות הנטענות יש לתת משקל ראוי לאלמנטים משביחים בתוכנית, אם ישנם כאלה. לעניין זה ראה עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס (פורסם בנבו); בר"ם 11612/05 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו), 600/89 גדעון וכרמלה נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, פס"ד מז (2) 402, 410; ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ"ד נח(1) 550, 561, ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא נ' חייט פ"ד נא(2) 286, 295.

בפסק הדין בערר 213+215/04 "אסמים בע"מ" נגד הועדה המקומית לתו"ב פ"ת ו.ת.ע, קבעה ועדת ערר בראשות מר אייל ממו, עמ' 19 כי: "... זאת ועוד היה על השמאי המכריע להתייחס לתועלתה של התוכנית ואפשרות להשבחה הגלומה במיקומם של המקרקעין ליד רכבת קלה".

שמאי התובעת התעלם מן הגורמים המשביחים שבתוכנית, אשר משפרים ומשביחים את שווי המקרקעין, ואף משום כך לוקה שומתו בחסר וגם מטעם זה שלא נלקחו בחשבון אלמנטים משביחים אלה יש לדחות התביעה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- רחוב אבן גבירול מס' 25 - תיק 2020-05569</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב</b>	<b>17 - - 0002-24ב'</b>

לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד אקו - לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, תופחת עקב אישורה של התכנית, עוצמת הרעש הנובעת מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט.

זאת ועוד, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (עמ' 41-38) – מסמכי תסקיר ההשפעה על הסביבה שמהווים חלק ממסמכי התכנית, דו"ח החוקר שדן בהתנגדויות לתכנית, וכן חוות דעת סביבתיות מטעם יזמת התכנית – כולם מראים כי התכנית דווקא תשפר היבטי איכות סביבה – רעש וזיהום אוויר – לאורך רח' אבן גבירול בגבול המקרקעין נשוא התביעה. שיפור זה לא נבחן כלל בשומת התובעת – פגם היורד לשרש חוות דעת התובעת.

זאת ועוד, שומת הוועדה המקומית מתעלמת מהתכנית המשלימה, שמשביחה את המקרקעין, וזאת בטענה שהיא אינה רלוונטית לעניין המקרקעין.

אשר על כן ומאחר ששומת התובעת מתעלמת מאלמנטים משביחים שלא כדין, דין התביעה להידחות.

סוף דבר

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

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

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

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

#### **חו"ד מה"ע:**

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- רחוב ארלוזורוב מס' 79 -תת חלקה 6- תיק 2020-08471	31/01/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	18 - - 24-0002

**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**  
**רחוב ארלוזורוב מס' 79 -תת חלקה 6- תיק 2020-08471**

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

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**רקע קודם:**

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל/70א. 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".

**פרטי הנכס התובע:**

גוש: 6214 חלקה: 179 תת חלקה: 6  
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 79  
 תובעים: ויגו גדעון ורעות  
 בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

**תשריט סביבה:**



**פירוט סכום הפיצויים:**  
 ₪. 3,400,000

**סענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):**

מסילת הרכבת שתעבור בסמוך לבנין תשלול את הגישה לכלי רכב ולפיכך תאיין את היכולת להוסיף בניה לבניין הקיים ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות.

**כתב השיפוי:**

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

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

- **כפי שיפורט להלן, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת העדר הוכחות זכויות במקרקעין של התובעים במועד הקובע.**
- **ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל/70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול – מקטע מערבי".**
- **המקטע המערבי של הקו הסגול, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן אשר נקבעו בתמ"א 4/א/23 – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוספים במטרופולין תל אביב.**
- **מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים רמת גן, פתח תקווה ות"א-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הסגול בתמ"א 4/א/23.**
- **כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.**
- **מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 11.11.19, רשומים כבעלי הזכויות של חלקת משנה 6 במקרקעין, עת זכות זו נרשמה ביום 10.11.19, כלומר לאחר יום תחילתה של התכנית, כדלקמן:**

מס' יסוד	תאריך	סוגת פעולה	הבעלים	כגז דיווח	מס' זיהוי
55478/2019/1	10/11/2019	מסר	ינו וירניק	ת.ז.	06+202222
החלק בנסח					
1 / 2					
מס' יסוד	תאריך	סוגת פעולה	הבעלים	כגז דיווח	מס' זיהוי
55478/2019/1	10/11/2019	מסר	ינו וירניק	ת.ז.	06+202222
החלק בנסח					
1 / 2					

- **כלומר, מנסח הרישום שצורף לתביעה, לא ניתן ללמוד כי התובעים היו בעלי הזכויות בחלקת משנה 6 במקרקעין ביום תחילתה של התכנית, כך שהתובעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הינם בעלי הזכויות של הדירה התובעת ביום תחילתה של תת"ל/70א'.**

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024	- רחוב ארלוזורוב מס' 79 - תת חלקה 6 - תיק 2020-08471
18 - - 24-0002	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- עוד נבהיר, כי התובעים לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לדירה התובעת.
- למעלה מן הנדרש יצוין, כי הסכם המכר אשר במסגרתו רכשו התובעים את הדירה ומצוי בידיעה של הוועדה המקומית, נחתם ביום 2.5.2019, כלומר לאחר יום תחילתה של תת"ל 70א'.
- לאמור, התובעים לא היו בעלי הזכויות בדירה התובעת ביום תחילתה של תת"ל 70א'.
- אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בדירה התובעת ולכן יש לדחות על הסף התביעה.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדיון, יש לדחות את התביעה, אשר הוגשה על ידי התובעים
- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

#### חוו"ד מה"ע:

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/תא/מק/507-1041060 דיווח בהסרת התנגדות	31/01/2024 19 - - '24-0002

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**כתובת:**

רוטשילד 117, ת"א- מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור  
הירקון 142, ת"א- מגרש מקבל

**מיקום:**



הירקון 142, ת"א: גוש 6968, חלקה 16



רוטשילד 117: גוש 7439, חלקה 8

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק מגוש	8	-
6968	מוסדר	חלק מגוש	16	-

**שטח התכנית:**

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.  
הירקון 142, ת"א: 252 מ"ר.

**מתכנן:** אדרי' אדם כהן, בית ירח 18, ת"א

**יזם:** אמיר וויקטור הירקון 142 ת"א בע"מ, ח.פ.: 516163821

**בעלות:**

**רוטשילד 117, ת"א- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)  
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם כדלקמן (בהתאם תחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 17/07/2022 סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה עומד על 1909.56, כאשר הבעלות על זכויות אלו נחלקת לשניים):

1. 1002.17 מ"ר משייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העיריה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
2. 907.39 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

**הירקון 142- מגרש מקבל**

אמיר סופיר, ויקטור סופיר וחב' אמיר וויקטור הירקון 142 בע"מ (כולם זכאים להירשם כבעלי המקרקעין מכח הערת אזהרה הרשומה בגין עסקה)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 הירקון 117 להירקון 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	31/01/2024
דיווח בהסרת התנגדות	19 - - '24-0002

### מצב השטח בפועל:

#### רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור. המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

#### הירקון 142:

חלקה פנויה ללא בינוי קיים המשמשת כיום כחניון.

### מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### מצב תכנוני קיים:

#### רוטשילד 117, ת"א:

תכניות תקפות: 2650 ב', 2720, 2331, 756, 543, 286, 280, 76, ג', ע'

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

#### זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1909.56 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17/07/2022 לשווי קרקע 45,463 ₪, לפי שומה מתאריך 31/03/2022, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1401.64 מטרים רבועים בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות
- 37.64 מטרים רבועים בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
- 375.97 מטרים רבועים בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 94.31 מטרים רבועים שמירה על שווי הזכויות להעברה (5% עבור השנה החמישית)\*

\*בעלי הזכויות מבקשים מהוועדה לקבל תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע גם בגין השנה 6-10 (25%)

#### הירקון 142:

תכניות תקפות: 3616 א', 974, 678, 543, 506, 286, 280, 60, 58, ע'1

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 252 מ"ר

זכויות בניה: 523.3 מ"ר על קרקעי (7 יח"ד ע"פ חלוקה במקדם צפיפות 80 מ"ר), הכל על פי תכנית 3616 א': "שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע ע"פ תוכנית זו"\*\*\*  
ראו מטה פירוט בטבלה של קווי הבנין, תכנית ומס' הקומות המותרים ע"פ תכנית 3616 א'.

גובה: קומת קרקע בנסיגה+ 5 קומות טיפוסיות+ גג בנסיגה קידמית ואחורית, סה"כ חתך של 7 קומות.

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב רוטשילד 117 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. חיזוק הקישוריות והנגישות בין המרקם הבנוי ברובע 3 לרחוב הירקון באמצעות שיפור הנגישות ויצירת חיבוריות לשטח הציבורי הפתוח, הצמוד למגרש המקבל, על ידי הרחבת מעבר הגישה לשטח ועל ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש המקבל.
3. עידוד פעילות מסחרית ברחוב הירקון באמצעות קביעת חזית מסחרית פעילה במבנה המגרש המקבל.

#### היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 202.65 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מיוחד מהמגרש המוסר.

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	31/01/2024 19 - - '24-0002

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור שברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142, הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה בשווי 45,463 ₪ למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 31/03/2022 ועפ"י הערכת שומה בשווי 44,246 ₪ למגורים (כולל ממ"ד), 15,040 ₪ למרפסות למגורים ו-31,000 ₪ למסחר למגרש המקבל ברחוב הירקון 142 מתאריך 28/02/2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.03 מטר רבוע ביעוד עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 3.02 מטר רבוע ביעוד עיקרי למרפסות במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.47 מטר רבוע ביעוד עיקרי למסחר במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
  - 1.1 מחיקת 202.65 מטרים רבועים עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
  - 1.2 תוספת 186.70 מטרים רבועים עיקרי למגורים במגרש מקבל.
  - 1.3 תוספת 12.82 מטרים רבועים עיקרי למרפסות במגרש המקבל.
  - 1.4 תוספת 24.5 מטרים רבועים עיקרי למסחר במגרש המקבל.
  - 1.5 תוספת 48 מטרים רבועים שרות במגרש המקבל מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב.
2. הוראות למגרש המקבל ברחוב הירקון 142:
  - תוספת שטחי הבניה למגרש זה תתבצע באמצעות הרחבת הבניה המותרת על הגג והרחבת הבינוי המותר לבניה בחלקו האחורי של המגרש.

- 2.1 קביעת חזית מסחרית בקו חזית המבנה ולשם כך ביטול הנסיגה הקדמית של 3 מטרים בקומת הקרקע.
- 2.2 קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה של 0.5 מטרים במרווח הצידי של המגרש, להרחבת שביל הולכי הרגל המחובר לשטח ציבורי פתוח שמאחורי הבניין.
- 2.3 תוספת של 3 יחידות דיור למגרש, סך הכל 10 יחידות דיור.
- 2.4 קביעת קווי בנין:
  - 2.4.1 קו הבניין אחורי יהיה 1 מטר.
  - 2.5 קביעת הוראות בינוי לקומת הגג:
    - 2.5.1 קו בנין אחורי - תותר בניה עד לקו הבנין האחורי ללא נסיגה ובניה בהמשך לקו החזית האחורית של הקומות הטיפוסיות.
    - 2.5.2 קו בנין קידמי - תותר בניה עד לנסיגה של 2 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה.
  - 2.6 קביעת הוראות בינוי למרפסות:
    - 2.6.1 הבלטת מרפסות אחוריות מקו בנין אחורי ב- 0.8 מטרים, עד ל- 0.2 מטרים מגבול מגרש אחורי, לכל אורך חזית אחורית של המבנה.
    - 2.6.2 הבלטת מרפסות קדמיות מקו בנין קידמי ב- 1.60 מטרים, עד ל- 0.4 מטרים מגבול מגרש.
    - 2.6.3 אורך מרפסות קדמיות לא תעלה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
- 2.7 חניה:
  - 2.7.1 תקן החניה עבור תוספת הדירות שמתבצעת בתכנית זו יהיה 0.5:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הנמוך מביניהם.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 הירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	31/01/2024
דיווח בהסרת התנגדות	19 - - '24-0002

- 2.7.2 תקן החניה למסחר יהיה 0.  
2.7.3 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.  
2.7.4 לא תתאפשר התקנת מקומות חניה בקומות הקרקע.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 142	רוטשילד 117	הירקון 142	רוטשילד 117		
<p><u>תוספת שטח עיקרי:</u> 186.70 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למרפסות:</u> 12.82 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למסחר:</u> 24.5 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח שירות (עבור 33 מ"ר ממדים + 15 מ"ר שטחי שירות):</u> 48 מ"ר</p> <p><b><u>סה"כ שטח בנוי:</u></b> <b>795.32 מ"ר</b></p>	<p>הפחתה של כ-202.65 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>שטח עיקרי:</u> 303.3 מ"ר</p> <p><u>שטח שירות:</u> 148 מ"ר</p> <p><u>ממ"דים:</u> 72 מ"ר</p> <p><b><u>סה"כ שטח בנוי:</u></b> <b>523.3 מ"ר</b></p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17/07/2022</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
10 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	ללא שינוי	7 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	כקיים		מספר יח"ד
59 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	ללא שינוי	53 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק.קרקע+5+ד.ג.ג	כקיים	קומות	גובה
<p>קו בנין קידמי - ללא שינוי (תותר הבלטת מפרסות קידמיות עד 0.4 מ' מקו בנין).</p> <p>קו בנין צידי, ללא שינוי, בתוספת 0.5 מ' זיקת הנאה למעבר בקו בנין צידי דרומי.</p> <p>קו בנין אחורי 1- מ' (תותר הבלטת מרפסות אחריות עד לקו בנין 0.2)</p>	ללא שינוי	<p><b><u>קומה טיפוסית</u></b> ק.בנין קדמי 2 מ' ק.בנין צדיים 2.5 מ' ק.בנין אחורי 4.5 מ'</p>	כקיים	מ'	קווי בניין
מספר קומות ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות ועד 4 קומות נוספות בהקלה ע"פ ע"1	כקיים		חניה
תקן חניה ליח"ד חדשות שיתווספו יהיה 1: 0.5		תקן תקף 1: 1			

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא 507-1041060	31/01/2024
דיווח בהסרת התנגדות	19 - - '24-0002

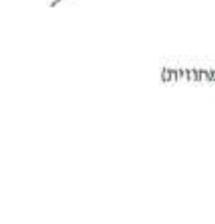
### חוו"ד אגף התנועה מתאריך 2.1.23:

- פתרון גישת רכב יינתן מרחוב הירקון במעלית.
- תקן חנייה:
- תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתקני חנייה למגורים בתכנית בינוי עיר חדשות ויעמוד על 1:0.5.
- בשל היקף המסחר המזערי (24 מ"ר) תקן החנייה לכל האמצעים למסחר יהיה 0.
- לא תתאפשר חנייה בקומת הקרקע.



<p>+</p> <p>1. העברת זכויות בגינה ממבנה לשימור רוטשילד 117 בהנב"מ ברח' למגרש מקבל ברח' הירקון 142. 2. חבטות ביצוע השימור במבנה לשימור ברח' רוטשילד 117.</p>	<p>המגרש המוסר ברח' רוטשילד 117 הינו מבנה לשימור בהנב"מ מחמירות לפי תא/2650-ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב.</p> <p>לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להחיל תוכנית נושאת קדמת (תא/2650-ב)</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)</p>
---	--	--	--

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>סעיף</p>
<p>קביעת קו בנין אחורי וקו בנין למרפסות במגרש ברח' הירקון</p>	<p>מבנה או שינוי מבנה בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א)(4)</p>
<p>קביעת הוראות בנין ועיצוב למבנה שיוקם במגרש ברח' הירקון 142. 1. הרחבת הגינה המותרת בחלקו 2. הרחבת הגינה המותרת על הגג</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א)(5)</p>
<p>קביעת זיקת הגג ושימוש לציבור בחלקו הצדדי דרומי של המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הריחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש.</p>	<p>הגברת רוחב המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הריחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש.</p>	<p>סעיף קטן (א)(12)</p>

<p>תצהיר וחתומות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.</p>			
<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p>
<p>אחוד כרמלי, אדרי</p>	<p>025332735</p>	<p></p>	<p>4.1.2023</p>
<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p>
<p>הראלה אברהם אוזן, עו"ד</p>	<p>2439726-9</p>	<p></p>	<p>2.1.2023</p>

חברה | 2022

העתקים  
נבי אילנה סולמה - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 19 - - '24-0002	5100/מק/תא/507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיווח בהסרת התנגדות

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי של 25% הינה שלילית, היות והסתיימו עבודות השימור במבנה, וכן מומשה בעבר זכאות להתקשרות עם קרן הסכמי השימור שאפשרה, בין היתר, את המימון לביצוע השימור. כמו כן, למבנה היקף זכויות ותמריצים נרחב. יש לציין, כי לאחר סיום עבודות השימור וקבלת מלא התמורה הכספית מהקרן, אף הוגדל לאור פניית הבעלים היקף המ"ר לניוד בשל טענה מצדם לשינוי בפרשנות משפטית. בכל מקרה, יש לציין כי תמריץ שמירה על שווי יחושב באופן יחסי להיקף הזכויות המיוחסות לבעלים בלבד. מסיבות אלו, לא ניתן להמליץ על תוספת התמריץ שמירה על שווי.
11. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
12. תקן החניה יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2023  
חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23-ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:**

שרון טרייגר: מדובר על תכנית לניוד זכויות מרוטשילד 117 לירקון 142. רות ארבל: מציגה את עיקרי התוכנית על פי הדרפט. לגבי החניה אנו מבקשים שהקומה השלישית תהיה קומה כפולה היותו מדובר במגרש קטן של 250 מ"ר. אנו מבקשים מתקן חניה. יש מחלוקת בין מח' התנועה ליום. היזם מבקש שתקן החניה יישאר 1 ל-1 בעוד שמח' התנועה מבקשת להיצמד למדיניות העירונית ולקבוע תקן חניה על כל המגרש של חצי חניה לדירה. התוספת המדוברת של עוד 3 מקומות חניה היא תוספת שולית. ליאור שפירא: למה עלינו לחרוג מהמדיניות? רות ארבל: מדובר בתוכנית שמניידת זכויות והיזם קונה את הזכויות בשווי מלא ויקר. ליאור שפירא: הפרויקט לא יהיה כלכלי אם לא נאשר את 3 החניות? רות ארבל: היזם לא יקדם את התוכנית, הוא נותן הפקעה, זיקת הנאה, חזית מסחרית במגרש כל כך קטן. ליאור שפירא: מדוע המקרה מגיע לדיון? אורלי אראל: לוועדה המקומית יש מדיניות לנושא החניה שהיא מחייבת אותנו ואנו כפופים לה. ליאור שפירא: אם לא היתה המדיניות העירונית מה הייתם מחליטים? אורלי אראל: יש מדיניות עירונית ואנו כפופים אליה. אודי כרמלי: אני ממליץ לקיים דיון משמעותי היות ומדובר בנושא כבד משקל. רות ארבל: הוועדה מחזיקה במדינות של שימור וניוד זכויות. ליאור שפירא: אנו מבינים את ערך החניה בת"א. באם לא נאשר את החניות זה יפגע בכלכליות של הפרויקט ברמה כזו שתחליטו לא לבצע? ויקטור סופר היזם: אנו צריכים להשקיע את מערך החניון. יש סכומים אדירים ששילמנו על התב"ע על אחוזי הבניה ונצטרך לעשות חושבים מחדש. ליאור שפירא: אנו לא נקבל כיום החלטה. אנא עדכנו את הצוות לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 19 - - '24-0002	507-1041060 תא/מק/5100 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיווח בהסרת התנגדות

מדובר במדיניות העירייה שלא מאפשרת 1 ל-1 חניות. אודי כרמלי: מדובר במקרה תקדימי. צריך להבין מה המשמעות של התקדים הזה. מה זה אומר לגבי שאר התוכניות לניוד זכויות. כל תב"ע חדשה יש לה תקן של חצי, היות והעליתם כאן טענות משמעותיות אנו רוצים לקיים דיון בצורה מעמיקה. רות ארבל: אם יקבע תקן 0.5 יש כאן אלמנט של פגיעה. עו"ד טויסטר: הוגש ליועצת המשפטית מכתב. הראלה אברהם אוזן: ראיתי המכתב. מי הם מרשיך? עו"ד טויסטר: אשר פרומר ואח'. לוועדה המקומית יש שיקול האם ניתן לממש או לא ניתן לממש? במקרה שלנו הוועדה כבר קיבלה החלטה שלא ניתן לממש ואושר תמריץ ביחס ל 1000 מ"ר לניוד, היתה תקלה נרשם 1000 מ"ר לניוד בעוד שיש 2000 מ"ר לניוד. כעת נשאר רק עניין המימוש ובשל טעות בתחשיב זה לא אושר בשלב הקודם. אין סיבה לשלול מאתנו את התמריץ. הראלה אברהם אוזן: אשר פרומר הוא זה שמקדם את התוכנית מול הוועדה המקומית? אייל קוק: מי שמקדם כיום את התוכנית היא חברת רייטס שקנתה חלק מהזכויות מהבעלים. הראלה אברהם אוזן: מתי היא קנתה אותם? אייל קוק: לפני כשלוש שנים. דורון ספיר: יתקיים דיון פנימי מאוחר יותר, תוך שבוע יוצגו לוועדה השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים בטאבו ועד לבעלים המקדם בתוכנית.

### **בישיבתה מספר 0001-23 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי. יש להציג לוועדה המקומית תוך שבוע ימים ממועד מתן ההחלטה את השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ועד לבעלים היוזמים את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.1.2023 התקבלו 2 מכתבים מעו"ד עפר טויסטר האחד מיום 25.1.2023 והשני מיום 1.2.2023 אשר הועברו לחברי הוועדה טרם הדיון. התקיים דיון פנימי, שבתחילתו הופסקה ההקלטה לשם התייעצות. דורון ספיר: מבקש לרשום בפנינו שליאור שפירא לא משתתף בדיון ומבקש מהצוות להציג את הנושא. שירה קאשי דקלו: מבנה לשימור מחמיר ברוטשילד 117 התוכנית לניוד זכויות ממנו לירקון 142. הדיון הפנימי הוא בנושא הבקשה לאישור תמריץ בהיקף של 25% מהיקף יתרת השטחים להעברה – בקיזוז השטחים שהועברו לקרן הסכמי השימור במסגרת הסכם התקשרות עם הבעלים בשנת 2013. ההמלצה של הצוות היא לא לאשר את התמריץ לאור העובדה שמלא יתרת הזכויות לניוד (אלו שלא הועברו לקרן) נמכרו על ידי בעלי המבנה ב-2019 והן לא קשורות למבנה לשימור. היום מי שמקדם את התוכנית לניוד הזכויות היא אותה חברה שקנתה את הזכויות. בעלי המבנה התקשר ב-2013 עם הקרן להסכמי השימור בנוגע למטרים לניוד שהיו ידועים אז שהם קיימים למבנה. המבנה שומר ושולמה לבעלים התמורה בגין הזכויות באמצעות הקרן לפי אבני הדרך של ההסכם וההתקשרות של הבעלים עם הקרן הסתיימה. לאור פנייה בשנת 2020 מטעם בעלי הזכויות להחיל פרשנות משפטית שהתקבלה בוועדת ערר בשנת 2016, בנוגע לנכס אחר לשימור ברוטשילד 134 הכרנו בקומת המרתף הגלויה בנכס, לאור החלטת וועדת הערר, כקומת מרתף ומשכך בעצם למבנה התווסף סל זכויות לניוד של כ-900 מ"ר. התחשיב תוקן בשנת 2020 והתווספו 900 מ"ר נוספים.

היום הבקשה של החברה שהינה הבעלים של 900 מ"ר – אך אינם הבעלים של המבנה לשימור, היא לתוספת התמריץ על אותם המטרים שאושרו בעקבות תיקון התחשיב, כפי שאמרת ההמלצה לא לאשר את התמריץ.

דורון ספיר: חו"ד היועמ"ש.

אודי כרמלי: הסיבה לדיון הנוסף היתה גם לעניין תקן החניה וגם פה יש עמדה חדשה בעקבות בקשת הוועדה.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה לתמריץ בהיקף 25% לפי ההוראה בסעיף 3 בנספח ה בתכנית השימור "השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התוכנית יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילה השנה החמישית ועד לתום השנה העשירית מיום אישור התוכנית". כלומר מבקשים היום 25% נוספים על יתרת השטחים להעברה, שהינם 900 מ"ר, כתמריץ. אנחנו סבורים שנוכח הוראות תוכנית השימור הם לא עומדים בקריטריונים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>142 להירקון 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>דיווח בהסרת התנגדות</b>	<b>19 - - '24-0002</b>

הועדה המקומית השתכנעה בזמנו לתת את אותם 5% לבעלים של המבנה נכון ל-2013 גם נוכח היקף המטרים לניוד שהיה באותה עת. הבעלים העביר את כל הזכויות בהתאם לתחשיב לקרן. בהסכם משנת 2019 שלהבעלים עם החברה שמבקשת לקבל כיום את התמריץ ומקדמת את התכנית לניוד לירקון היא קנתה את אותן זכויות שלא היו ידועות ואשר לא נמכרו על ידי הבעלים לקרן... למעשה היא חתמה על הסכם מול הבעלים ואמרה לעצמה שהיא תבדוק אפשרות לקבל עוד זכויות לניוד וככל שיהיו כאלו הן יהיו שלה. כפי שהובהר, אכן התקבלו עוד 900 מ"ר בהתאם לפרשנות ועדת הערר לקומת מרתף ולאור פרשנות מקלה ולאור ההסכם שכבר נחתם עם הקרן ונתנו אותם, הגם שב-2013 תחשיב הניוד שהוכן למבנה לא נתקף על ידי הבעלים. בנוגע ל-900 מ"ר אין מחלוקת ואפשר לנייד אותם. אנחנו סבורים שבמצב שמי שמבקש את התמריץ הם לא הבעלים של המבנה לשימור שקיבל את התמריץ של 5% והבניין לשימור שומר זה מכבר, כך שתכלית תכנית השימור במתן התמריץ התקיימה אין מקום לתת כיום את התמריץ גם לא את אותם 5% שניתנו לבעלים ב-2013.

אודי כרמלי: לעניין החניה נוצר מצב שיש תוכנית שהמגרש המקבל שהיה עם זכויות של 7 יח"ד ויכול להוציא היתר ל-7 מקומות חניה. בעקבות התוכנית המניידת שבעצם הגדילה את הזכויות ומאפשרת לבנות 10 יח"ד התעוררה השאלה האם בעקבות מדיניות החניה של תקן החניה לכל תוכנית הוא חצי תקן, תקן החניה יהיה 5 מקומות חניה. נוצר מצב אבסורדי שבמצב מגרש מקבל יש 7 מקומות חניה ויוצא 5 מקומות חניה. כאשר בבסיס של כל התוכניות הללו כאשר אנחנו רוצים לעודד את המנגנון של ניוד הזכויות משימור. לכן החלטנו שהחצי יפעל על התוספת מהתכנית המניידת כי לא רוצים לייצר מנגנון שמכשיר תקן אחד לאחד לכל זכות חדשה. החלטה היא עקרונית שתפעל בכל תוכנית ניוד והיא מידתית. מלי פולישוק: מתי היתה ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני החלטה מ-2016 מלי פולישוק: והמימוש של 1000 מ"ר הנוספים עוד לא התבצע?  
הראלה אברהם אוזן: לא זו בדיוק הנקודה. ה-1002 מ"ר זה של הקרן שהיא זכאית לנייד אותם. לא ידוע לי אם היא מימשה הניוד.  
מלי פולישוק: השאלה האם הגעתם למצב שמתחילים לספור את 5%, השינוי בזכויות כתוצאה מהחלטת ועדת הערר רק משם אפשר לספור.  
הראלה אברהם אוזן: תחשיב המתוקן יצא בשנת 2020 ובשנת 2021 הם חתמו על 2 הסכמים לניוד זכויות מתוך הבנק של ה-900 מ"ר  
מלי פולישוק: אז אפילו ה-5% לא מגיע להם

הראלה אברהם אוזן: לכן אנחנו סבורים שמאחר שמי שמבקש הוא לא הבעלים, אפילו תמריץ של 5% אין מקום לתת.

ההוראה של התמריץ ב-4 שנים הראשונות אומרת "היה והופקדה תוכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תוכנית זו..." ה-4 שנים הסתיימו בספטמבר 2012 ולכן הבעלים קיבל בשנת 2013 5% עבור השנה הראשונה. אם החברה כבר בשנת 2021 התחילה לחתום על חוזים עם מגרשים מקבלים זה מראה שאין צורך בתמריץ הזה כי מצליחים יפה לנייד את הזכויות הנוספות.  
מלי פולישוק: בדיוק ומשם צריך לספור.  
הראלה אברהם אוזן: כן. אם בכלל היה מקום לספור אז משם.  
דורון ספיר: אנחנו מאמצים את חו"ד הצוות המקצועי מה"ע והיועמ"ש לעניין אי מתן התמריץ של ה-25% ואת המלצת מה"ע לענין החניה.

חיים גורן: צריך לצרף להחלטה את הנימוקים שיקול הדעת של הועדה בהינתן הנסיבות שהובאו בפני הועדה שאומרות שהשימור בוצע ע"י הבעלים וכן הלאה אין מקום לתת את התמריץ.  
דורון ספיר: הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

### **בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאמץ חו"ד הצוות המקצועי, מה"ע והיועמ"ש ולא לאשר לחב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ (לשעבר ל.ב.ש. ניהול נדל"ן בע"מ) תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, שכן המבנה לשימור שומר זה מכבר על ידי הבעלים של המבנה ובכך הושגה תכלית תכנית השימור ואין מקום לתת תמריץ זה לחברה שרכשה בשנת 2019 במנותק מהמבנה לשימור זכויות נוספות לניוד.  
לאשר את חו"ד מה"ע לפיה בכל התכניות לניוד שטחי בניה ממבנים לשימור תקן החניה עבור יח"ד המתווספות במגרש המקבל כתוצאה משטחים שהוספו בשל הניוד ממבנים לשימור יעמוד על 0.5 מקומות חניה ליח"ד

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 5100/תא/מק/507-1041060 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	31/01/2024
דיווח בהסרת התנגדות	19 - - '24-0002

הוועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימות בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
11. תקן החניה המגרש המקבל עבור יח"ד שנוספו בתכנית יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 148 לחוק**

### פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11467 בעמוד 7684 בתאריך 05/07/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	05/07/2023
מעריב	05/07/2023
מקומון ת"א	07/07/2023

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית :

יצחק בן שוהם חברת רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ, מיוצג ע"י ניצן זימרון עו"ד משרד עו"ד עופר טויסטר.

בתאריך 28.1.24 עו"ד ניצן זימרון בשם חברת רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ הודיע על משיכת התנגדות לתכנית.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י תכנון א"ט)  
לאחר משיכת ההתנגדות מומלץ לתת תוקף לתכנית.