

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

**פרוטוקול מספר 14-0001
ז' בשבט, תשע"ד 08/01/2014 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
ארנון גלעדי
אסף זמיר
שמואל גפן
ראובן לדיאנסקי, עו"ד
אהרון מדואל
קרנית גולדווסר
איתי ארד-פנקס
מיכאל גיצין
שלמה מסלאוי
אלון סולר

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
משנה לראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל
אודי כרמלי, אדר'
ריטה דלל, אינג'
אלי לוי
דנה שיחור
אילן רוזנבלום, עו"ד
ערן פרידלר
אלה דוידוף
רות אוז

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
מנהל מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל אגף נכסי העירייה
מנהל תחום בכיר שומה והשבחה
ע. מ"מ ראש העירייה
מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

משקיפים: גיורא רובינשטיין
עוז-אלדין דהאר
יעל זילברשטיין
עמי אלמוג

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
נציג משרד הפנים
החברה להגנת הטבע
מ.מ.י

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 14-0001
ז' בשבט, תשע"ד 08/01/2014 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
בית המכס הצפוני נמל יפו דיון בהפקדה	1	1.
הירקון 18-20 דיון בהתנגדויות	4	2.
בקשה לאיחוד חלקות 32, 103 בגוש 7229 רח' הרברט סמואל 18, 20 ת"א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	15	3.
מגדל בית מעריב דיון בהפקדה	21	4.
ספורט ימי דיון באישור מדיניות	27	5.
לה גוארדיה 65-71 - התחדשות עירונית דיון בהפקדה	34	6.
מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3) בחירת צוות חדש לועדה לקביעת שימושים	41	7.
העברת זכויות מקלישר 23 ונחלת בנימין 5 להארבעה 28 דיון בהפקדה	53	8.
תכנית 2902 עיצוב אדריכלי מגרש 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	59	9.
בקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 8996 חלקות 11, 12 רח' בית פלט 8, 8א' יפו דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	64	10.
שטחי שרות לתוכנית 1790 דיון בשטחי שירות	69	11.
תוספת שטחי שירות לתכ' 323 עיר שמש דיון בשטחי שירות	71	12.
הרברט סמואל 10 דיון בהפקדה	72	13.
2771-מתחם תע"ש דיון בפיצויים	75	14.
2650ב-בן יהודה 204, גוש: 6960 חלקה: 69 דיון בפיצויים	82	15.
ביאליק 25, גוש: 6913 חלקה: 25 דיון בפיצויים	93	16.
2650ב-פרוג 31, גוש: 7113 חלקה: 38 דיון בפיצויים	101	17.
2650ב-דניאל פריש 1-3 גוש: 6111 חלקה: 633 דיון בפיצויים	115	18.

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: המועצה הארצית לתכנון ובניה

מיקום: נמל יפו



כתובת: העליה השניה 47

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7086	מוסדר	חלק		4

שטח התכנית: 1.32 דונם

מתכנן: אדרי' יצחק ליפובצקי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: מבנה בן 2 קומות,

1. שטח בנוי כולל- כ- 1,600 מ"ר (כ- 800 מ"ר בכל קומה)
2. שימושים קיימים: קומת קרקע- כ- 400 מ"ר צופי ים (חדרי פעילות, מחסן סירות, סדנת תיקון). בנוסף- מחסן של מסעדה, בית מלאכה לתיקון מנועי סירות קומה א'- כ- 120 מ"ר סניף ב"ס לחינוך ימי (כתת לימוד, חדר מורים, שירותים ומלתחות). שאר הקומה ריקה ובמצב מדורדר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2378א'
יעוד קיים: מגרש מיוחד לשימושים בעלי אופי ציבורי מבנה לשימור
שטח התכנון: 1.32 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 1550 מ"ר

"הבניה באיזור זה לא תחרוג מהמבנים הקיימים המיועדים לשימור ותהיה בכפוף לנספחי התכנית. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן עקב מגבלות הנפחים הקיימים והשימור יהיו בטלות מעיקרן."

שימוש בעדיפות ראשונה לאגודות ספורט ימי. שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים, לרבות מוזאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילויות יוצרים וסדנאות לאומנים. בית קפה/ מזנון

ניצול שטחי הבניה המותרים, או חלקם, יהיה בתוך מעטפת המבנים הקיימים בלבד ובכפוף להוראות נספח השימור.

תותר פעילות תיקון ואחזקה של כלי שייט במבנים סגורים. פעילות חוץ תותרנה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עת"א ובכפוף לכך שלא תיווצר הפרעה למגורים הסמוכים. תותר הקמת אנטנה ומקמ"ש על גג מבנה בית המכס, עפ"י הקיים היום. תנאי להסרת האנטנה הקיימת יהיה העתקתה למקום חלופי בשטח הנמל, בצמוד לקו החוף.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: קידום הליכים תכנוניים שיאפשרו את הריסתו של בית המכס הצפוני

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
0	1550	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
0	2	קומות	גובה
		מטר	
			תכנית
ללא	ללא		מקומות חניה

זמן ביצוע :

מיידי

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' השימור)

1. בית המכס הצפוני העותמאני נבנה בשנת 1885 בערך, כאחד ממפעלי הבנייה של הסולטאן עבדול חמיד. במקור המבנה שימש לאחסנה. בשנת 1922 המבנה נהרס ועל המסד שלו נבנה בתקופת המנדט בית המכס נשוא מסמך זה.
2. במהלך בחינת החלופות התכנוניות בשנים האחרונות סברה המחלקה לשימור שיש לבחון שימור המבנה המקורי קריא העותמאני.
3. ההצעות לשימור מבנה זה כפי שהוצעו במהלך השנים הציגו שחזור של חזית המבנה העותמאני באופן שלא עלה בקנה אחד עם ערכי השימור ולכן נדחו ע"י ועדת השימור.
4. המבנה הקיים נבנה בתקופה המנדטורית והוא עשוי בטון.
5. לתפישתנו המבנה אינו תואם את רוח הבנייה של מדרון יפו ולכן אין בו ערכי שימור. כמו כן, על פי תיק התיעוד של נמל יפו, מעבר לעובדה שהמבנה היווה תחנה ראשונה בהגעתם של חלק מהעולים לארץ ישראל אין בו ערכים מיוחדים נוספים.
6. חוות הדעת של מחלקת השימור היא שלמבנה עצמו אין ערכים פיזיים לשימור. המבנה העומד היום בשטח הוא מבנה שעבר גלגולים רבים, תוספות וחזוקים ואינו דומה יותר למקור. בנוסף, המבנה מהווה פגיעה במרקם המבנים בנמל כמו גם במבטים מהנמל ואליו.
7. לסיכום, המלצתנו היא כי המבנה אינו ראוי לשימור ועל כן ניתן לקדם הליכים תכנוניים אשר יאפשרו הריסתו.

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 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מציגה את עיקרי התוכנית. מדובר בקידום תבע לביטול המבנה לשימור והריסתו.

אסף זמיר: מציע להוציא את המבנה מרשימת המבנים לשימור. המבנה משמש לפעילות חינוכית ולפני שאנו ממליצים להרוס את המבנה אנחנו חייבים למצוא אפשרות אחרת לפעילות החינוכית שמתקיימת במבנה. אני בעד הוצאת המבנה מרשימת השימור יחד עם זאת, יש למצוא חלופה למבנה עבור פעילות החינוכית.

אורלי אראל: יש החלטה של ועדת השימור שתומכת בהריסת המבנה ומורה למצוא מקום אחר לצופי ים.

דורון ספיר: ממליץ לקבל את המלצת הצוות, ועם זאת נטיל על מינהל החינוך למצוא מקום חלופי לפעילות של צופי ים.

אסף זמיר: אני מבקש להתנות בהחלטה על מציאת מקום חלופי לצופי ים טרם הריסת המבנה.

דורון ספיר: אין אנו מתנים תנאים להריסת המבנה מאחר וההתניה תגביל את העירייה.

אלון סולר: אני מבקש לתמוך בדעתו של אסף כי חשוב למצוא אלטרנטיבה לצופי ים.

קרנית גולדווסר: גם אני תומכת בדעת חבריי, חייבים למצוא פתרון לצופי ים. כמו כן, האם האפשרות היחידה היא להרוס את המבנה, ואם במידה ויוחלט להרוס מה ייבנה במקום?

עודד גבולי: מדובר בבית המכס שמפריע לראיה המרחבית של הנמל, כאשר המבנה ייהרס לא יבנה דבר במקומו אלא המקום יהיה חלק מהמבט לנמל יפו.

הועדה מחליטה:

1. לקבל את חו"ד הצוות שהמבנה אינו ראוי לשימור ולקדם הליכים תכנוניים שיאפשרו את הריסת המבנה.

2. הועדה מטילה על אגף הנכסים בשיתוף עם אגף קנו"ס למצוא מקום חלופי לפעילות צופי הים – יפו.

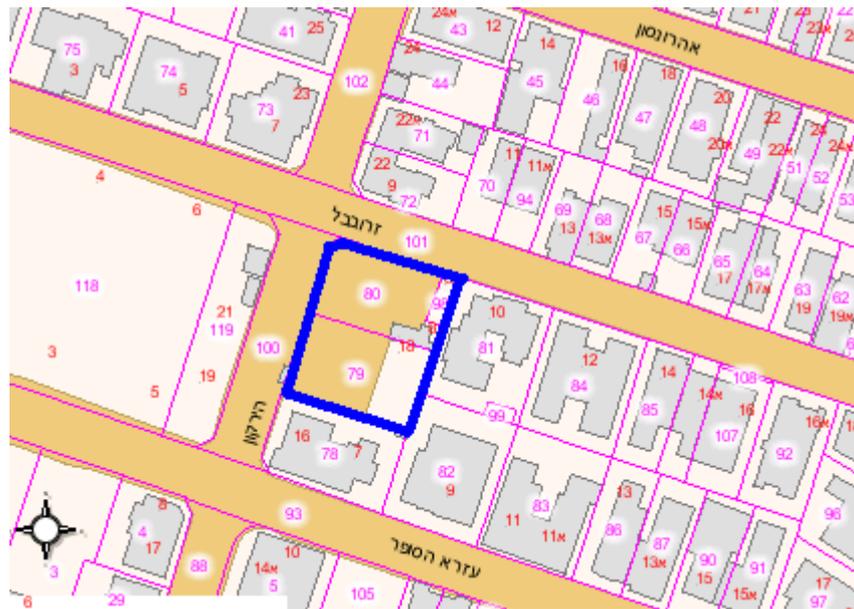
1 נגד- אלון סולר

1 נימנע – אסף זמיר

כל שאר חברי הועדה בעד

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אלון סולר, קרנית גולדווסר, איתי ארד פנקס, אסף זמיר, שלמה מסלאווי ומיכאל גיצין.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3983 - הירקון 18-20 דיון בהתנגדויות	08/01/2014 2 - 14-0001



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובת:

תל אביב-יפו
הירקון 18-20

מיקום: מצפון-רח' זרובבל, ממזרח- גוש 6916 חלקה 81,82, מדרום- גוש 6916 חלקה 78, מערב - רחוב הירקון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק מהגוש	79,80,98	-

שטח התכנית:

952 מ"ר (חלקה 79 = 474 מ"ר, חלקה 80 = 436 מ"ר, חלקה 98 = 42 מ"ר)

מתכנן:

בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם:

פרטיים

בעלות:

פרטיים

מצב השטח בפועל:

המגרשים ריקים למעט מבני עזר קטנים ומשמשים כמגרשי חניה

מדיניות קיימת:

הועדה המקומית אישרה בתאריך 10-12-22 בישיבה 0030-10 ב' החלטה 4- מדיניות למתחם הכובשים, תכנית זו תואמת את עקרונות המדיניות.

מצב תכנוני קיים:

א.תב"ע תקפה

44, מ, 1200, 2510, 755, 287, ג, 1, ע, תמא 113

ג. יעוד קיים -
מגורים ב

ג. זכויות

165% לבניה בקיר משותף לפי תכנית מ / במקרה של מגרש מאוחד 180%
+חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' ומרתפים לפי תכנית ע'1

ה. צפיפות מותרת :

צפיפות מירבית למגרש מאוחד לפי תכניות תקפות ועוד הקלות שניתן לאשר -
דירה לכל 50 מ"ר מגרש לפי מ' במגרש מעל 500 מ"ר + 20% הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת =
23=22.848=1.2X952: 50

מצב תכנוני מוצע :

איחוד שלוש חלקות בפינת הרחובות הירקון וזורבל לטובת הקמת מבנה חדש בן 7 קומות וקומת
חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע, ומרתפי חנייה . בבנין מתוכננות 23 יח"ד ומסחר בחזית קומת
קרקע לכיוון רח' הירקון.

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות בהתאם לגודל המגרש אחרי האיחוד, והקלות
כמותיות. שניתן לאשר להלן פרוט :

- א. איחוד המגרשים למגרש בנין אחד.
- ב. שינוי קווי הבנין. (פרוט בטבלת השוואה).
- ג. התרת תוספת שתי קומות שניתן לאשר בהקלה לסה"כ קומת קרקע + 7 קומות מגורים
+חדרים על הגג.
- ד. התרת בניה בקומת הקרקע ליחידת מגורים ולשטח מסחרי.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בחזיתות המגרש ראה תשריט.
- ו. תוספת יח"ד מ- 19 יח"ד ל - 23 יח"ד.
- ז. יותר ניווד שטחים בין הקומות.
- ח. שינוי קווי הבניה בקומת הגג ראה תשריט וכמו כן ניתן יהיה לנייד זכויות בניה שלא
מומשו לקומת הגג עד לבניית 50% משטח הגג.
- ט. הגדלת התכסית המותרת מ- 45% ל-50%.
- י. הטמעת הקלות כמותיות : 6% לשיפור התכנון ו 5% תוספת עבור שתי קומות.
- יא. התרת הבלטות מרפסות בחזית קדמית וצידיית דרומית עד 1.20 מ' אל תוך מהמרווח.

חניה :

כל החניה תהיה תת קרקעית על פי התקן

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה לפי תכנית מ' למגרש מאוחד 180% +11% (הקלות) +ח.י. לגג	זכויות בניה לפי תכנית מ' לבניה בקיר משותף 165% +ח.י. לגג	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
-	-	מ"ר	
קרקע(מסחר ומגורים)+7קומות מגורים +גג	ק"ע+5 קומות מגורים+גג	קומות	גובה
33 מ' יחסי, מקס'	23 מ'	מטר	
קדמי לרח' הירקון-4 מ'. קדמי לרח' זורבל- 4 מ'. קו בנין צידי דרומי - 5.6 מ'. קו בנין צידי מזרחי- 4.6 מ.	קדמי לרח' הירקון-5 מ'. קדמי לרח' זורבל- 4 מ'. קו בנין צידי דרומי – 3.6 מ'. קו בנין צידי מזרחי- 3.6 מ'.		קווי בנין

קומת מסחר - 4.5 מ' ברוטו קומת מגורים - 3.3 מ' ברוטו קומת גג - 4.5 מ' ברוטו כולל מעקה גג ומתקנים טכניים.	-	גובה קומה
23	19	צפיפות
50%	45%	תכסית
תת קרקעית, עפ"י התקן	עפ"י התקן	חניה

ח"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול את מגרש 78 (הירקון 16) לעניין קווי בניין (שינוי קו בניין קדמי ל 4 מ'), חובת חזית מסחרית (בפינת רחוב הירקון) וזיקות הנאה לאורך חזיתות הבניין.
2. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהיו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. חובת הקמת שטחי המסחר מינימום שטח עיקרי - 50 מ"ר.
5. **דירוג בניין ארוך**: מבנה ארוך מ 20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה של 1.5 מ' לפחות.
6. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג **קו בניין קדמי מוגדל מעבר לקו הבניין המצויין**: קו בניין קדמי לרחוב הירקון 4.5 מטר וקו בניין קדמי לרחוב עזרא הסופר 3 מ'.
7. ימוקמו פירי ארובות עד למעקה גג המיבנה.
8. גובה בניין מקסימלי/יחסי, כולל מעקה גג ומתקנים טכניים - 33.0 מ'.
9. קביעת זיקת הנאה לציבור בחזית לרח' זרובבל ברוחב 4.00 מ'. יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
10. קביעת זיקת הנאה לציבור בחזית לרח' הירקון ברוחב 4.00 מ'. יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
11. בתחום קווי הצידיים/אחוריים יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1.5 מטר בשטח זה.
12. תחום החניון/מרתפים יהיה עד למקסימום של 85% משטח המגרש המאוחד, לצורך הבטחת נטיעות.
13. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
14. תנאים להפקדה:
 - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
 - 15. תנאים למתן היתר בניה:
 - הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - 16. תנאי למתן תעודת גמר:
 - רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0002-12' מיום 25/01/2012 (החלטה מספר 42) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל צבי לויין צוות תכנון מרכז הציג לוועדה את מיקום שלוש התכניות המוצעות הכלולות בתחום מסמך המדיניות "מרחב הכובשים" שאושר ע"י הוועדה המקומית ב- 22.10.10. הפרוייקטים המוצגים לוועדה נערכו בהתאם למסמך זה.

אדריכל התכנית גידי בר אוריין הציג התכנית. צבי לויין הציג לוועדה לכלול את מגרש הירקון 16 בתכנית כמוצע בחו"ד צוות סעיף 1. " התכנית תכלול את מגרש 78 (הירקון 16) לעניין קווי בניין (שינוי קו בניין קדמי ל 4 מ'), חובת חזית מסחרית (בפינת רחוב הירקון) וזיקות הנאה לאורך חזיתות הבניין. " מהסיבות הבאות: הריסה ובניה במגרש זה (הירקון 16) בהתאם לתמ"א 38/2 עם קו בניין לחזית של 4 מ' במקום 5 מ' תאפשר תכנון מיטבי לבנין. הגדרת זיקות הנאה המשכיות למוצע בתכנית "הירקון 20-18" תשפר את המרחב הציבורי. תוספת מסחר בפינת הרחובות הירקון עזרא הסופר תואמת למדיניות הצוות בראיית רחוב הירקון כרחוב עירוני מפותח עם ערוב שימושים. עו"ד ענת בירן מבקשת כי הוועדה המקומית תצטרף ביוזמתה לתכנית לצורך צרוף הירקון 16 וכמו כן מבקשת להצמד להחלטת הוועדה המקומית לעניין זיקות ההנאה המוצעות בתכנית. צבי לויין, זיקות ההנאה המורחבות נדרשו ע"י אגף התנועה לצורך מתן פתרונות חניה ברחוב זרובבל ושיפור המרחב הציבורי ברחוב הירקון.

דיון פנימי:

עודד גבולי – בעד צרוף הירקון 16 לתכנית, תכנונית ההצעה נכונה, ממליץ שהוועדה המקומית תצטרף כיום. בנוגע לזיקות ההנאה ממליץ להיצמד למדיניות.

הועדה מחליטה:

פה אחד להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

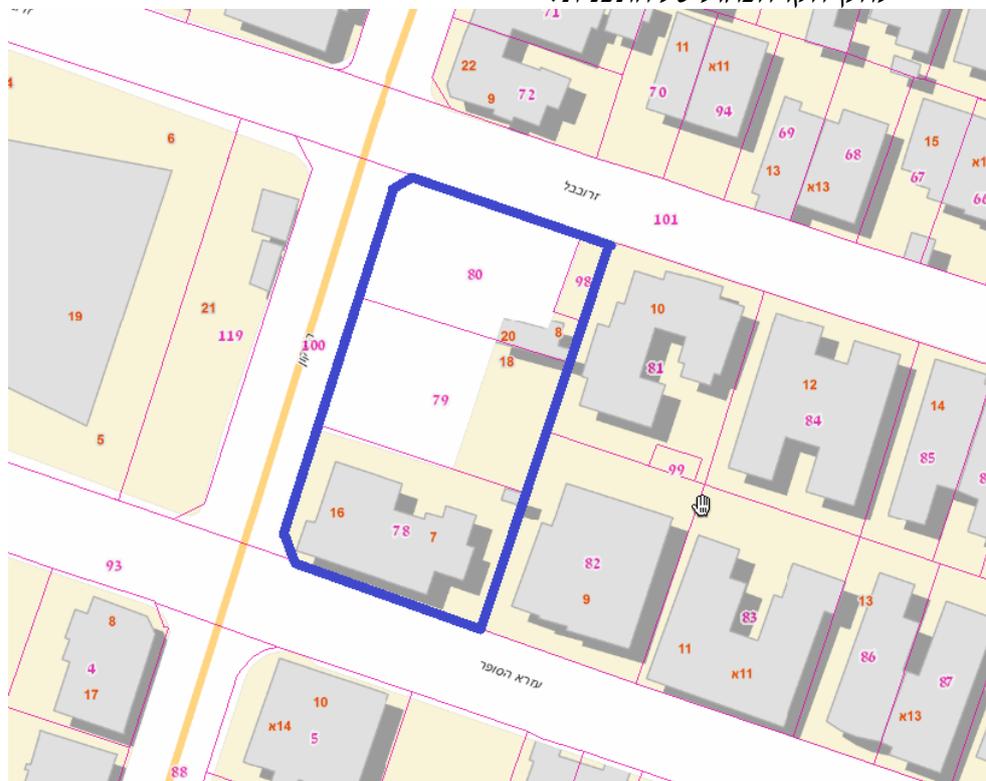
1. יש להוסיף את הוועדה המקומית כיום לתכנית לצורך הוספת מגרש הירקון 16, יש לדרוש מבעלי הזכויות ברחוב הירקון 16 התחייבות לאי תביעה של 197 בגין התכנית.
2. התכנית תכלול את מגרש 78 (הירקון 16) לעניין קווי בניין (שינוי קו בניין קדמי ל 4 מ'), חובת חזית מסחרית (בפינת רחוב הירקון) וזיקות הנאה לאורך חזיתות הבניין. מה"ע תמך בזיקת הנאה של 4 מ' בהתאם לחו"ד הצוות היות שזיקת הנאה של 4 מ' משפר משמעותית את המרחב הציבורי, אמנם המדיניות הכוללת הינה ל – 2 מ' אך בבדיקה נקודתית של תכנית זו יש להגדילה ל 4 מ', משפר את המרחב הציבורי ומאפשר ברחוב זרובבל הרחבת המדרכה תוך מתן מקומות חנייה איכותיים.
3. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהיו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
4. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
5. חובת הקמת שטחי המסחר מינימום שטח עיקרי- 50 מ"ר.
6. **דירוג בניין ארוך**: מבנה ארוך מ 20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה של 1.5 מ' לפחות.
7. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג **קו בניין קדמי מוגדל מעבר לקו הבניין המצויין**: קו בניין קדמי לרחוב הירקון 4.5 מטר וקו בניין קדמי לרחוב עזרא הסופר 3 מ'.
8. ימוקמו פירי ארובות עד למעקה גג המיבנה.
9. גובה בניין מקסימלי/יחסי, כולל מעקה גג ומתקנים טכניים- 33.0 מ'.
10. קביעת זיקת הנאה לציבור בחזית לרח' זרובבל ברוחב 4.00 מ'. יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
11. קביעת זיקת הנאה לציבור בחזית לרח' הירקון ברוחב 4.00 מ'. יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
12. בתחום קווי הצידיים/אחוריים יובטח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1.5 מטר בשטח זה.

13. תחום החניון/מרתפים יהיה עד למקסימום של 85% משטח המגרש המאוחד, לצורך הבטחת נטיעות.
14. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
15. תנאים להפקדה:
- חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
 -
16. תנאים למתן היתר בניה:
- הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
17. תנאי למתן תעודת גמר:
- רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, בנימין בביוף ושמואל גפן.

רקע לדיון בהתנגדויות:

- הוועדה המקומית החליטה להצטרף כיזם לתכנית לצורך הוספת מגרש הירקון 16.
- ועדת המשנה למיון תכניות של הוועדה לשמירת הסביבה החופית – הוולחוף. החליטה בתאריך ה- 08.05.2013 לאשר את התכנית.
- להלן הקו הכחול של התכנית:



פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6585 בעמוד 4493 בתאריך 01/05/2013.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 הארץ 21/03/2013
 מקור ראשון 21/03/2013
 העיר 21/03/2013

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב זרובבל 10 תל אביב - יפו 6801310 ביבי גל ואח' ועד האגודה השיתופית מעונות פועלים יהודית גליקפלד ענת בירן
 רחוב זרובבל 10 תל אביב - יפו 6801310 דרך מנחם בגין 7 מתחם הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521

טענת ענת בירן - התנגדות מטעם יוזמי התכנית.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	ניתן לפתור זאת פרוצדורלית ולהעביר התכנית לסמכות מחוזית עם אימוץ הפרסומים. (בכפוף להחלטת מליאת הוועדה המחוזית)	על הוועדה המקומית לשקול ביטול מוחלט של זיקות ההנאה וזאת נוכח עמדת הוועדה המחוזית לפיה קביעת זיקת הנאה אינה בסמכות הוועדה המקומית.
לדחות את ההתנגדות.	הדופן המזרחית של רחוב הירקון מאופיינת בשונות. שונות בקו בניין לחזית, קיומם של מבנים לשימור הפוגעים ברצף המדרכות וכו. הרחבות מקומיות ככל שתתאפשרנה, וביחוד בבלוק ששתי פינותיו מסחריות תיצורנה מרחב ציבורי איכותי. לגבי ההרחבה של זיקת ההנאה ברחובות הצדיים, עמדת אגף התנועה כי הרחבות מקומיות אלו תעזורנה ביצירת מקומות חניה נוספים ברחובות הללו. הוועדה המקומית דנה בהרחבה בנושא בדיון להפקדה. לא עלו בהתנגדויות טיעונים חדשים.	אין לסטות ממדיניות הוועדה המקומית ל "מתחם הכובשים" ויש להתיר ליוזמי התכנית קביעת זיקות הנאה כפי שנקבעו במסמך המדיניות.

טענת דיירי זרובבל 10 .

המלצה	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>במצב הקיים לפי תכניות תקפות 2510, מ' 44 ניתן לבנות בניין בקיר משותף, ללא שינוי בקווי הבניין.</p> <p>איחוד החלקות והבינוי הנובע מהאיחוד, נערך בהתאמה למדיניות "מרחב הכובשים" כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ב – 2010.</p> <p>התוצאה התכנונית מרווחת את המרווחים בין הבניינים העתידיים לקום מתוקף תכנית זו, ע"י קביעת קו בניין צדי לרחוב הירקון ל 5.6 מ' וקו בניין צדי לרחוב זרובבל ל 4.6 מ'.</p>	<p><u>איחוד החלקות (79 ו 80) לטובת בניין אחד יפגע מהותית בתנאי האיוורור והאור של דיירי זרובבל 10.</u></p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>דיירי זרובבל 10 מתנגדים לכל עיקרי הוראות התכנית כמופיע בסעיף 2.2 לתקנון התכנית.</p> <p>והבינוי הנובע מהאיחוד, נערך בהתאמה למדיניות "מרחב הכובשים" (ראה רצ"ב), כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ב – 2010, כמו גם החלטות "וועדה אדריכלית" לנושא גבהי קומות ועוד.</p> <p>יש לציין כי מדיניות "מרחב הכובשים" חלה גם על החלקה שבעליה מגישי התנגדות זו.</p>	<p>דיירי זרובבל 10 מתנגדים לכל עיקרי הוראות התכנית כמופיע בסעיף 2.2 לתקנון התכנית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>תוספת שתי קומות</u> • <u>מידות קווי הבניין הצדדים המופיעים בתכנית</u> • <u>ניוד שטחים בין הקומות</u> • <u>בניית דירת גן בקומת הקרקע</u> • <u>גובה מקסימלי של 33 מ'</u> • <u>גובה מקסימלי לקומת קרקע 4.5 מ' ברוטו</u> • <u>גובה מקסימלי לקומה טיפוסית 3.3 מ' ברוטו.</u> • <u>תוספת יח"ד והגדלת הצפיפות</u> • <u>הגדלת תכסית מ 45% ל 50%</u> • <u>תוספת הקלות כמותיות (6% לשיפור התכנון ו- 5% עבור שתי קומות).</u> • <u>התרת הבלאת מרפסות וגזוזטראות</u> • <u>הקמת בריכת שחיה</u> • <u>מיקום רמפת הגישה לחנייה</u>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>קווי הבניין הצדיים דומים לקווי הבניין הקיימים בפועל במבנה הקיים. על מנת לעודד הריסה ובנייה מחדש של המבנה והשארית דירות המגורים הקיימות</u> 	<p><u>התניחות לתא שטח 2 הירקון :16</u></p> <p><u>לשינויים אלו דיירי זרובבל 10 מתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>קווי בניין צדיים של 3 מ'.</u>

<p>בשטח המקורי. • הצמדת הבניה למעקה הגג בחזיתות הצדיות, תואם מדיניות "מרחב הכובשים"</p>	<p>• בקומת הגג תותר בניה ללא נסיגה בחזיתות הצדיות.</p>
---	---

מתוך "מדיניות מרחב הכובשים" (חלקי)

להלן המלצות לבניה חדשה כפי שאושרו בוועדה:

ההמלצות כוללות מערך של הנחיות לנושא ההקלות לגובה, בינוי ואיחוד מגרשים לפי החוק.

למגרשים הגדולים מ 500 מ"ר (אם שטח המגרש במקור עלה על 500 מ"ר, או אם ע"י איחוד חלקות שטחו של המגרש החדש עולה על 500 מ"ר, או ע"י בניה בקיר משותף כך שסך שטח המגרשים עולה על 500 מ"ר) ויחס אורך חזית המגרש לעומק המגרש הוא קטן מ 1:1.2 תינתן הקלה של שתי קומות* התוצאה: ק + 7 קומות + גג.

<p>דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה (ק + 7 קומות + גג)</p>	
<p>1. פתרון חניה תת קרקעי : חובה. 2. מיקום הרמפה : רמפת הכניסה לבניין תהיה בתחום המבנה ולא במרווח הצדדי. העדפה.</p>	<p>א. חניה</p>
<p>קו בניין צידי מוגדל: שינוי קו בניין צידי בחלקה מאוחדת גדולה מ 1,000 מ"ר : מ- 3.6 מטר ל- 4.6 מטר. חובה.</p>	<p>ב. קו בניין צידי</p>
<p>קו בניין קדמי מוגדל : קו בניין קדמי 4.5 מטר. קו בניין אחורי מוגדל : קו בניין אחורי 3 מטר.</p>	<p>ג. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג</p>
<p>שימושים בקומת הקרקע : יש לתכנן במגרשים פינתיים : 1. שימוש של מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 45 מ"ר. חובה. 2. רחבה לאורך החזית המסחרית הרשומה כבעלת זיקת הנאת מעבר לציבור מחזית הבניין ועד גבול המגרש. חובה. קו בניין צידי מוגדל : למרות האמור לעיל, שינוי קו בניין צידי יחול רק בצד המגרש הניצב לרח' ירקון ויש לשנות קו בניין מ- 3.6 מטר ל- 5.6 מטר. חובה. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג : למרות האמור לעיל : תותר הצמדת הבניה לחזית המזרחית (אחורית/צידיית). לא תותר הצמדת חדרי יציאה לגג לחזית המערבית.</p>	<p>ד. הנחיות מיוחדות לרח' הירקון</p>

<p>קו בניין צידי (בדומה למגרשים הפנימיים): 1. לרחוב הניצב (דניאל, נחמיה וכו): מינימום 4.5 מטר. 2. לכיוון השני (פנים הבלוק): מינימום 3 מטר.</p>	
<p>1. אורך חזית מרבי: אורך מרבי של חזית בניין (לרחוב) תקבע על 30 מ', גם אם איחוד מגרשים לפי החוק או בניה בקיר משותף יצור חלקה המאפשרת בניין ארוך מכך. 2. דירוג בניין ארוך: מבנה ארוך מ 20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה.</p>	<p>ה. אורך חזית מרבי</p>
<p>רישום זיקת הנאת מעבר לציבור במרווח הקדמי: לכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין "זיקת הנאה למעבר רגלי" במרווח הקדמי של המגרש, ברצועה ברוחב של 2 מטר. השטח ישמש לצרכי גינון, הצבת ריהוט רחוב, הרחבת המדרכה ו/או שביל לאופניים. (יש להבטיח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.)</p>	<p>ו. רישום זיקת הנאת מעבר לציבור</p>

• התייחסות להקלות המבוקשות באופן תדיר במרחב זה:

המלצות להקלות לבקשה להיתר אשר תעמוד בדרישות שפורטו לעיל.	הקלות
לא יותרו הקלות להקטנת קו בניין צידיים או אחוריים במתחם (מלבד האמור לגבי חדרי יציאה לגג).	א. קווי בניין צידי ואחורי
זכויות בניה שלא נוצלו בקומות יועברו לקומת הקרקע ו/או קומת הגג. תהיה קדימות להעברת הזכויות למימוש בקומת הקרקע וזאת לטובת יצירת דירות גן או הקמת יחידה מסחרית.	ב. העברת זכויות בין הקומות
1. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 2.5% לקומה ועד 5.0%*. 2. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 6% לשיפור איכות המגורים.* *הקלות כמותיות, 6% עבור שיפור המגורים ו/או 2.5% עבור תוספת קומה מותנות בהקמת חניון תת קרקעי.	ג. תוספת אחוזי בניה
1. תותר הצמדת הבניה למעקה הבניין (קו בניין צידי 0). 2. תותר תכסית בנויה של עד 50% משטח הגג.	ד. ג' (גגות)
הוספת דירות מגורים בשיעור עד 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש (לפי התנאים ב"תקנות סטייה ניכרת מתוכנית")	ה. תוספת יח"ד (שבס)
לפי הנחיות אדריכל העיר.	ו. פיתוח
לפי מסמך אדריכל העיר.	ז. יחס ומידת מרפסות

בישיבתה מספר 0001-14' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי צביקה לוי: מציג, הועדה המקומית מצטרפת לתוכנית כיזם, ועדת המשנה והוולחור"ף החליטו לאשר את התוכנית.
אדרי גידי בר אורין: מציג את עיקרי התוכנית.
דורון ספיר: מה מס' החניות הכולל בבנין.
גידי בר אורין: סדר גודל של 30 חניות.

מתנגדים:

עו"ד ענת בירן: ההתנגדות שלנו מתייחסת לזיקת ההנאה. ההתנגדות בשני מישורים: ההאחת – לגופה של זיקת הנאה. בזמנו בהתאם להמלצת מהנדס העיר התבקשו לתת זיקת הנאה בהתאם למדיניות מתחם הכובשים שמדברת על זיקת הנאה לציבור באזור החזית המסחרית ואין לנו בעיה לתת זיקת הנאה במתחם זרובבל וחלק מרח' הירקון. הועדה דרשה לתת זיקת הנאה לכל אורך החזית לרח' הירקון ולכך אנחנו מתנגדים הדרישה מיותרת. החשש שלנו כי נתינת זיקת הנאה לאורך חזית רח' הירקון יעשה שימוש לצורך הרחבת דרך לטובת אוטובוסים וזה יזיק לבנין ולדיירים. אם נוכל להגיע לסיכום שהזיקה הזו לא תנוצל כך שהחלק שנמצא בחזית לבנין לא ינוצל להרחבת דרך לשם תחנת אוטובוס אנחנו נוכל להסכים לזיקה זו. שניה זו בעיה משפטית שהועדה המחוזית מפרשת את הדרישה לזיקת הנאה בתוך תביעה כאילו היא מפיקעה את הסמכות מהועדה המקומית ומעבירה אותה לועדה המחוזית ובעיני זו טעות משפטית מיסודה מאחר ומתן זיקת הנאה גם בחוזר מנכ"ל מופיע כסמכות של הועדה המקומית אינני מבינה את טענת הועדה המחוזית אולם ידוע לי כי הועדה קבלה הודעה שהתוכנית תהיה טעונה אישור השר שבעיניי זו טעות. יש לנו הצעה שנסיר את הוראות בדבר זיקת הנאה ובמקביל נגיע להסכם היזם מול הועדה המקומית.

יהודית גליקפלד בשם זרובבל 10: אנחנו מבקשים להוסיף שתי ההערות להתנגדות שהגשנו. אחד - יחס בין אורך ורוחב של המגרש לא עונה לקריטריון שנקבע במדיניות המרחב לתוספת של 2 קומות. מס' הדירות צריך להיות 22 ולא 23 כי שטח המסחר נכלל.
חוזרת על עיקרי ההתנגדות, התוכנית נוגדת את מדיניות תוכנית מ'. המבנה הוא אסטרונומי והבינוי בו חוסם את הנוף אוויר ואור שמש.

גידי בר אורין: בנושא של יחידות דיור אנחנו בשלב של הועדה המקומית שיכולה לאשר 23 יחד' דיור + יחידה נוספת וזה תואם את מדיניות הכובשים ולועדה יש את הסמכות.
שמואל גפן: לפי הבנתי אתם לא מבקשים דירה אלא שטח מסחרי.
בקומת הקרקע: אנחנו מבקשים גן דירת גן וגם שטח מסחרי של 80מ"ר. נושא שני איחוד המגרשים הללו מסומן במדיניות מרחב הכובשים ותואם למדיניות. במגרש הזה נמצא פרויקט IC ולכן כל הטענה שכניסה של אור ואויר מצד מערב היא נתקלת במבנה הזה.
נושא החניה: המגרש קרוב לצומת עם הירקון מבחינה תנועתית היינו צריכים להרחיק את הכניסה לחניה.

עו"ד ענת בירן: איחוד ומספר הקומות קבוע במדיניות של מתחם הכובשים. גם למגרש של המתנגדים ישנה היכולת להגיע לאותו גובה. כיזם מותר לנו לבנות בקיר משותף גם בלי איחוד כך שהנושא של המרווח לא קיים גם לפי תוכנית מ'. במגרש הזה נשמרו מרווחים טובים בהתאם למדיניות של 4.6 במזרח ואנחנו עומדים במסגרת שנקבעה, גם ההקלות הם בהתאם למסגרת שנקבעה.
גפן שמואל: למה כוונתך 4.6 מאיפה לאיפה?
ענת בירן: 4.6 קו בנין צדדי מזרחי לבנין של המתנגדים
שמואל גפן: מהבנין לאן?

ענת בירן: לגבול המגרש, ואין בניה חריגה. ולפי שנאמר כאן אנחנו מבקשים לדחות את ההתנגדויות.
עו"ד נציג הועדה המחוזית: גם אם התוכנית טעונה אישור השר אין זו סיבה לבטל את זיקת הנאה. יש לנו הליך מזורז הועדה המחוזית יכולה לאמץ את ההפקדה שבוצעה בקשר לתוכנית ומקיים ישירות דיון בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית כאן כפי שנעשה בקשר לתוכנית של מוזיאון גוטמן.
ענת בירן: אנחנו לא רוצים לבטל את זיקת הנאה אך מכיוון שהתוכנית נתונה לאישור השר אנחנו רוצים להעביר את התוכנית להליך הסכמי ולהגיע להסכם עם הועדה המקומית מחוץ לתוכנית ובכך לבטל את זיקת הנאה בתוכנית.

הועדה מחליטה:

נושא זיקות ההנאה הוא חשוב ומהותי ולכן הועדה המקומית סבורה כי עליהן להיות חלק מהתוכנית והיא מעבירה את התכנית לדיון בועדה המחוזית עם המלצה לאמץ את ההפקדה שנעשתה ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית מהטעמים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר ולאשר את התוכנית. אושר פה אחד.

אלון סולר לא השתתף בדיון הנ"ל

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, איתי ארד פנקס, אסף זמיר, שלמה מסלאווי, מיכאל גיצין ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 32, 103 בגוש 7229 רח' הרברט סמואל 18, ת"א 20	08/01/2014
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	3 - 14-0001

מסמכי תכנית תא/2272 : תקנון, תשריט ונספח בניוי.

מסמכי רקע:

בעלי הקרקע / חלקות: חלקה 103 בבעלות ליגוטה לפינסקי גוטספלד את קומפני ק.ג (להלן ליגוטה)
חלקה 32 בבעלות נעם סמל, קרן ודיויד קיליס.



תוכן הבקשה: איחוד חלקות 103 ו-32 בגוש 7229, מגרשים א' ו-ג' לפי תכנית 2272 עזרא ונחמיה

פרטים: מטרת התכנית תא 2272, שקיבלה תוקף ב-2001, היא פיתוח האזור בתחומה כמגורים משולב במסחר. לשם כך קובעת התכנית יעודי קרקע, זכויות, הוראות בניה והנחיות בניוי למגרשים השונים.

התכנית קובעת גם הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים בתחומה:
”יותר איחוד מגרשים ג' ו-ה' עם מגרשים א' ו-ו', בהסכמת הבעלים ובאישור הועדה המקומית, כפוף לפרסום על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה”סעיף ה.3.

(מגרש א הוא חלקה 103, מגרש ג הוא חלקה 32)

קיים היתר בניה למגרש 103, להקמת מבנה מגורים משרדים ומסחר.

בפועל נערכות בשטח עבודות לדיפון חפירה כאשר כוונת בעלי הקרקע להמשיך בביצוע מרתפים.

הבקשה לאיחוד חלקות 103 ו-32 הוגשה על מנת להרחיב את עבודות הדיפון החפירה ובניית המרתפים גם בתחום חלקה 32.

במקביל, הגישו בעלי הקרקע תכנית בסמכות וועדה מחוזית ומספרה תא/4099, התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום ה- 30.01.2013 התכנית קובעת, בין היתר, ייעוד קרקע משולב של מגורים, מסחר ותיירות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
1,929	103	
571 (474 נטו)	32	

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 32	מצב קיים חלקה 103		
2,500 מ"ר (2,403 נטו)	571 מ"ר (474 מ"ר נטו)	1,929 מ"ר	שטח החלקה/מגרש	
~280%	~180%	~280%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6,938	929	5,493	מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
2,081	280	1,605	מ"ר	שטח שירות
7,434	1,548	5,886	מ"ר	שטח מרתף
ק+4+מפוי+13=19	4	ק+4+מפוי+8=14	קומות	גובה
63	¹ 13	50	מספר יח"ד	
			תכנית	
			צפיפות	
לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה			מקומות חניה	

¹ 13 יח"ד קיימות בפועל בבניין המיועד להריסה לפי תכנית 2272.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ליסיה היימן, עליזה אחיטוב, לויס
 בעלים חלקיים של חלקה 30 בגוש 7729 שברחוב הירקון
 לבקוביץ, אטי אלגרנטי .
 13א'

לבקוביץ לויס , יצחקי יעקב, מופז
 בעלים חלקיים של חלקה 30 בגוש 7729 שברחוב הירקון
 אבישג. ע"י משרד עוה"ד יורם
 חגבי.
 13א'

להלן טענות שהועלו בהתנגדויות ומענה הצוות המקצועי:**טענת עו"ד יורם חג'בי .**

המלצה	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>טענות בדבר קבלת זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה על פי תכנית תא/2272 היו צריכות לעלות במסגרת התנגדויות לתכנית ולא שנים לאחר מכן.</p> <p>מענה רצ"ב ע"י אגף נכסים</p>	<p><u>המתנגדים בעלי זכויות בחלקים של חלקה 30 בגוש 7729.</u> <u>המתנגדים נרשמו כבעלי זכויות במקרקעין רק במהלך השנים האחרונות.</u></p> <p><u>אישור תכנית תא/2272 התאפשר "בזכות העובדה כי מדובר בחלקה שלא נוהלה וטופלה ע"י בעלי המקרקעין אשר אינם בנמצא (לאותה עת).</u> <u>חלקה 30 מיועדת בתכנית להרחבת זכות הדרך ובחלקה הקטן לשצ"פ.</u> <u>שחלקה זו נכנסה לתחום התכנית ללא כל זכויות בניה כדין.</u></p> <p><u>בתאריך 13/11/2006 אישרה הוועדה המחוזית את הפקעת המקרקעין לאור מהלך שביצעה עת"א.</u></p> <hr/> <p><u>בעלי חלקה 103 לעת טיפולם בהליכי הוצאת היתר בניה מתוקף תכנית תא/2272 התחייבו בפני עת"א והוועדה המקומית כי היתר בניה יתקבל רק לאחר ביצוע הפינוי ויישאו בעלויות הפיצוי בעלי הזכויות בחלקה 30.</u></p> <p><u>להבטחת ביצוע הפינויים , נמנעה, בניגוד למקובל הוועדה המקומית לרשום הערת על המקרקעין חלקות 103 ו 32.</u></p> <p><u>בהליכי השומה המכרעת לצורך הפחתת תשלומי היטל השבחה הצהירו בעלי חלקות 103 ו 32 על המטלות והחובות החלים עליה לרבות חובתה לפינוי ופיצוי הבעלים בחלקה 30 , כתנאי למתן היתר הבניה.</u></p>

הוועדה מתבקשת שלא לאשר את הבקשה תוך קביעה כי ההתנהלות בתיק זה מראשיתה היה לקוי ויש להקפיד כל פעולה תכנונית עד לביצוע מלוא התחייבות בעל הקרקע, תוך מציאת פתרון מיטבי ומתן זכויות למתנגדים.

טענת בעלים חלקיים של חלקה 30 בגוש 7229.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	טענות בדבר קבלת זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה על פי תכנית תא/2272 היו צריכות לעלות במסגרת התנגדויות לתכנית ולא שנים לאחר מכך.	תכנית 2272 אשר הפקיעה את מלוא שטח החלקה מבלי להקצות כל תמורה או פיצוי כמתחייב בחוק. תובעים שמאות חדשה, אשר תקצה זכויות בניה לבעלי החלקה הנ"ל ותיקון העוול שנעשה עפ"י "המצב הנכנס" המקורי.

התיחסות אגף הנכסים לבקשה לאיחוד חלקות 32 ו-103 בגוש 7229

תכנית תא/2272 אושרה למתן תוקף לפי הודעה בילקוט הפרסומים 4985, מיום 09.05.01. בהתאם לתכנית, מיועדת חלקה 30 בגוש 7229 (להלן_ החלקה) לשצ"פ ולדרך ולפינוי כל המחזיקים.

הוועדה המקומית בישיבתה מיום 27.07.06, החליטה להפקיע את חלקה 30 בגוש 7229, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

ביום 13.11.06 דנה ועדת המשנה של הוועדה המחוזית בבקשה להפקעה הנדונה והחליטה לאשר את ההפקעה.

הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 פורסמה בי.פ. 5644 מיום 22.03.07, כמו כן נרשמה הערה בנסח הטאבו כדין וכנדרש.

אולם לאור בקשת חלק מבעלי חלקה 30 דנה ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 986 מיום 5.5.08, החליטה כי יש לקבוע דיון נוסף ואין לפעול על פי החלטת הוועדה מיום 13.11.06 וזאת עד לדיון שיתקיים.

בעקבות החלטת הוועדה הנ"ל, הושהה קידום הליך ההפקעה.

לבקשת הוועדה המחוזית, קיימנו ישיבות עם יזם התכנית וכן עם באי כוח בעלי חלקה 30 בגוש 7229. במסגרת ההסכמות, התחייב היזם- חברת ליגוטה- לאון טאובנבלט, לממן את עלות הפינויים ואף הפקיד ערבות בנקאית על סך של \$2,000,000 כערובה לתשלום בעלי החלקה הנדונה וכן חתם על כתב התחייבות בגין התשלום.

לאור האמור לעיל, החליטה ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית בהחלטה מס' 1053 מיום 5.7.10. לאשר את ההפקעה.

ביום 3.8.2010 נשלחו הודעות הפקעה לבעלים ולמחזיקים של חלקה 30 בגוש 7229.

בהמשך לאישור ההפקעה נכונה העירייה להמליץ על הוצאת היתר בניה למגרש א בתנאים כדלקמן:
1. היזם מחוייב לשאת בכל תשלום לפינוי ולשפות את העירייה בכל תשלום כפי שיקבע בבית המשפט בגין תביעות הפינוי.

2. הערבות הבנקאית לפינוי החלקה שלטובת העירייה תוגדל בסכום נוסף בסך \$ 140,000
3. על היזם לרשום בחלקה 103 בגוש 7229 הערת אזהרה לטובת העירייה להבטחת פינוי החלקה.
4. 4. בהיתר הבניה למגרש א ירשם כתנאי בהיתר כי "תנאי לאיכלוס יהיה פינוי חלקה 30 בגוש 7229"
5. בא כוח היזם יעביר לאגף הנכסים דו"ח אחת לרבעון המפרט את התקדמות במו"מ ופעילותו לקידום הפינויים.

נכון להיום טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה וכן לא הועבר דו"ח סטטוס התקדמות הפינויים. אגף הנכסים מבקש לא לקבל החלטה בעניין איחוד החלקות לפני מילוי התנאים הנ"ל ואישורנו בכתב.

בברכה

חנה רומנו בר

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צביקה לוי: מציג את פרטי האיחוד לתוכנית אדר' קרן רויטמן: מציגה את הבקשה לאיחוד החלקות במצגת. מבקשים לאחד את המגרשים מתוקף התב"ע, ההפקעה מוסדרת עם מחלקת הנכסים שדורשת שניתן את תחום הדרך פנוי ובשביל כך רכשנו את המגרש הסמוך ולהרוס את הבנין שנמצא עליו. כרגע יש הערת אזהרה לגבי הבנין. הראלה אברהם אוזן: מתי כל זה יקרה? רויטמן: ברגע שנאחד את המגרשים ונהרוס את המבנה הראלה אברהם אוזן: האם התנאי יכול להיות תנאי להוצאת היתר בניה? קרן רויטמן: הוא קיים ממילא ונרשמה הערת אזהרה וברגע שנהרוס את הבנין נממש את ההפקעה.

מתנגדים:

עו"ד חגיבי: מבקש להציג את התשריט שקבלנו מהעירייה כאשר למעשה אני מייצג את חלקה 30. תוכנית 2272 המקורית (מציג את חלקה 30 המקורית). היום מבקשים לאחד שני מגרשים בהתאם להוראות התב"ע. היזם התחייב כלפי העירייה שהוא ישא בעלות ההפקעה. מקריא מתוך הסכם של עיריית תל אביב. ארנון גלעדי: ההתנגדות שלו היא קניינית אבל יש כאן גם מבט תכנוני, ולכן צריך להסתכל על כך כמכלול שלם.

עו"ד חגיבי: שום ועדה לא היתה מאשרת להוציא מפס כחול את השטח, השטח הוא שישית מהמגרש. היום ניתן לתקן את התב"ע ולאחד את החלקה 30 עם שאר החלקות. אני מבקש לא לאשר את איחוד החלקות ולהקפיא כל התקדמות תכנונית, ולעשות בדיקה לגבי הסכם שנעשה עם העירייה ולא מומש.

עו"ד איתן סגל: אנחנו מסירים את ההתנגדות.

דורון ספיר מציין לפרוטוקול שעו"ד סגל לא הגיש התנגדות הוא רק שלח הודעה ולא הגיש התנגדות.

ליסיה היימן – יש לי חלק קטן בחלקה מירושה, הגבול הכחול כלל גם את החלקה שלנו, מעולם לא קבלנו הודעות כי חיינו בחו"ל, ולא התנגדנו מעולם לתוכנית. כשהתעוררנו גילינו שהופקענו ב – 90% באופן שרירותי לחלוטין כי לא השיגו אותנו, ו-10% מהחלקה שלנו היה שצ"פ. בדקתי בארכיונים של העירייה ובפרוטוקולים היינו חלק מהאיחוד והחלוקה, ופתאום החלקה הזו לא נכללה בדיונים, כי לא השיגו אותנו וזה עיכב את התוכנית. נעשה כאן עוול מטעמי נוחות ו/או אינטרסים אבל אתם מקדמים אותם על גבי אנשים קטנים שלא יכולים להתנגד מכיוון שאין להם את הכספים הדרושים לעו"ד. עו"ד וסטמן: ההתנגדויות של חגיבי נמשכים 7 שנים, היו בערכאות וכולם נדחו. שמואל גפן: מקריא מתוך הסכם שנחתם עם העירייה. נתנו ערבות בנקאית לעיריית ת"א הבעיה שאין אפשרות להגיע לפיצוי. יש לנו הפקעה שקבלה את האישור של הערכאות והגיעה עד בית משפט עליון. בהמלצת העירייה קנינו את מגרש 32 ואנחנו מבקשים איחוד חלקות. יש בפני הועדה תוכנית מוחלטת אי אפשר לחזור לתוכנית האם של 2272 ולתקן אותה. מבחינה תכנונית בחלקה 103 יש היתר בניה. אהרון מדואל: למה לא לאחד את חלקה 30 עם 32? עו"ד וסטמן: יש שם פולש והוא יהיה מפונה. המסמך שאתם מציגים הוא לא רלוונטי.

ארנון גלעדי: מקריא מתוך פרוטוקול על התחייבות היזם לשפות את העירייה. חנה בר-רומנו-נכסים: השטח הופקע הגענו להסכם שוסטמן ישפה בכל סכום והוא הפקיד ערבות ותנאי להיתר. אהרון מדואל: עלתה טענה לגבי היטל השבחה, שאתם בקשתם הפחתת שומה בסך 17 מיליון ₪ האם זה נכון? עו"ד וסטמן: אני סובר שכל מטלה אפשר לקזז אותה, מאחר ודחו את בקשתי, לא ערערתי על ההחלטה. דורון ספיר: אנחנו עוברים לדיון פנימי.

דיון פנימי:

דורון ספיר: מקריא מכתב של גילה אורון לגבי סכסוך הצדדים. כל הדיון שהתקיים לנושא הכספים בנושא ולא לאיחוד החלקות הספציפי שמדובר בו. אנחנו מדברים על תוכנית תקפה, העוול שנגרם נגרם במסגרת התוכנית לפני 15 שנה של תבע 2272 ולא היום. ארנון גלעדי: כרגע אנחנו דנים בהתנגדויות וזה הליך של התנגדויות. יחד עם זאת יש כאן מטלה שאם לא נכליל במסגרת התוכנית 18 מיליון ₪ יצאו מקופת העירייה. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית היא תוכנית מאושרת ולא ניתן היום לנסות ולתקוף אותה אחרי כל כך הרבה שנים. עו"ד חגיבי הגיש עתירה מינהלית והיא נדחתה. התוכנית קובעת "יותר איחוד מגרשים ג' ד' וה' עם מגרשים א ו-ו' בהסכמת הבעלים ובאישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום 149 לחוק. ישנו הליך שנעשה במסגרת הוראה מפורשת בתוכנית סטטוטורית קיימת. לכן השיקול התכנוני היחיד שצריך להנחות את הועדה המקומית זהו מהו השיקול התכנוני של האיחוד הזה והאם התוכנית משפיעה בדרך זו או אחרת על הסביבה שלה. ההתנגדויות ששמעתם כאן הם לא התנגדויות תכנוניות אלא קנייניות ומנסה להחזיר את הגלגל אחורנית. ארנון גלעדי: גם בצד התכנוני אי אפשר להתעלם מהחזית של רח' הירקון. בסופו של דבר אין אפשרות להשאיר ברח' הירקון 2 מבנים שעומדים ליפול בלי התייחסות מה יעשה בנושא התכנוני לכל המתחם הזה. אפשר לבטל את ההפקעה ברח' הירקון ולהשאיר את המבנים כפי שם כיום. אלי לוי: ההתנהלות העיקרית היתה איך היזם מפנה את חלקה 30 שהיא השטח הציבורי. היזם נתן ערבויות והתחייבויות ולמעשה היזם הסכים תנאי להיתר חפירה ודיפון הוא פינוי של חלקה 30. כלומר אם היזם מגיע להסכם עם הדיירים לפינוי, התוכנית מומשה והיזם טיפל בכל סוגיית פינוי החלקה. התנאי לקבלת ההיתר יהיה חתימה על הסכם בין היזם לעירייה שיפנה את חלקה 30. דורון ספיר: איפה כתוב מה שאמרת אלי לוי: ההחלטה תמומש אם היזם כפי שהביע את הסכמתו לפינוי חלקה 30.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות שאינן התנגדויות תכנוניות לאיחוד המבוקש ולאשר את התשריט המונח לפינוי בכפוף לתנאים הבאים:

לאור העובדה שהיזם חזר והסכים בדיון שהתחייב לבצע את הפינויים מחלקה 30 טרם קבלת היתר הבניה במגרש המאוחד, הרי שהועדה המקומית מאשרת את איחוד החלקות המבוקש בכפוף לחתימת היזם על הסכם מול אגף נכסי העירייה לפינוי תנאי להיתר בניה הכולל חפירה ודיפון במגרש המאוחד או כל היתר אחר הינו הריסה ופינוי מלא ומוחלט על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר של שטח חלקה 30 בגוש 7229.

אהרון מדואל: מתנגד להחלטה ודורש איחוד וחלוקה חדש של כל השטח הכלול בתוכנית הראשית 2272.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אלון סולר, קרנית גולדווסר, איתי ארד פנקס, אסף זמיר, שלמה מסלאווי, מיכאל גיצין, אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי.

בעלות:

1. ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (בעלות וחכירה)
2. עיריית ת"א

מצב השטח בפועל: מבנה בית מעריב קיים, 6 קומות (5 קומות + קומת כניסה)

מצב תכנוני קיים: על פי שמאות מקרקעין - דוד סגל מתאריך 8.3.2011

1. פרטי הנכס
שטח הרשום של החלקות : 1.712 ד'
שטח בנוי 6,387 מ"ר (שטח רשום כולל של תתי החלקות, כולל שטח בנוי של ההצמדות)
שימושים : משרדים ומסחר
יעוד קיים : מסחרי מיוחד
2. תיאור הסביבה
הנכס ממוקם במפגש הרחובות קרליבך / דרך מנחם בגין / לינקולן / יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, בין רחוב קרליבך לבין דרך מנחם בגין ולאורכו, באיזור המערבית התל אביבי. צומת זה הינו אחד הצמתים המרכזיים והסואנים בעיר, ממנו מתאפשרת גישה אל ומחוץ לתל אביב.
3. תיאור המבנה
הבניין המשולב – הניצב על חלקות 103 ו-205, כולל קומת מרתף, קומת קרקע, יציע, 3 קומות וקומת גג ובסה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף. לבניין כניסות מרחוב קרליבך 2 ומדרך מנחם בגין.
4. תכניות תקפות (שם ומספר):
1057 בית חניון – דרך פ"ת
669 הרחבת רח' לינקולן
307 השוק הסיטונאי – תיקון מס' 2 ל 1954 – לתכנית מפורטת "G"
תכנית "G"
תכנית מתאר מס' ח' – תכנית החניה לתל אביב
תכנית ע/1 - מרתפים

מצב תכנוני מוצע:

1. עקרונות:
מגדל משרדים המאפשר בקומת הקרקע שלו מעבר מקורה להולכי רגל, מסחר נילוה, קישור ליציאה מוגנת מתחנת הרכבת התחתית בעתיד.
2. תיאור מטרות התכנון:
- נקודת ציון עירונית למפגש צירי תנועה משמעותיים בעיר ת"א ובחיבורה למטרופולין.
- חיבור איכותי להולכי רגל לרכבת התת-קרקעית העתידית למטרופולין.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע ובמפלס המרתף העליון.
3. פירוט יעדים/שימושים:
משרדים, מסחר, מלונאות, מעברים ציבוריים להולכי רגל.
4. קווי בניין: צפוני (454) 0, מזרחי (מנחם בגין) 0, דרומי (צומת) 2 מ', מערבי (קרליבך) 3 מ'
5. זיקות הנאה: זיקת הנאה לאורך הרחובות הראשיים לצורך הרחבת המדרכות ומעבר הולכי רגל ולמעבר הולכי הרגל בין רח' מנחם בגין לרח' 454 ע"פ תשריט. סימון זיקות הנאה סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. במסגרת קומת הקרקע ניתן יהיה למקם שולחנות וכסאות צמודים לבתי קפה בתחום זיקת הנאה.
6. מסחר בקומת קרקע: כ- 700 מ"ר
7. מרתפים:

תכסית - 100%

9 קומות חניה מתחת ל-2 קומות מסחר תת קרקעיות

יותר להמיר שטחי חניה בשטחי מסחר נוספים בשטח שלא יעלה על 2,000 מ"ר.

ניתן יהיה להוסיף קומות חניה בהתאם לתכנון ובהתאמה לכך יתווספו שטחי שירות ע"פ הצורך. תכנית ע-1 חלה למעט מספר הקומות, גובה הקומות ותכסית.

טבלת השוואה :

נתונים (עיקרי)		מצב קיים	מצב מוצע 1	מצב מוצע 2
סה"כ זכויות בניה עיקרי (על קרקע)	אחוזים	310%	2000%	3100%
סה"כ זכויות בניה עיקרי (תת קרקע)	מ"ר	5,246.1 מ"ר	34,240 מ"ר	52,630 מ"ר
סה"כ זכויות בניה עיקרי (תת קרקע)	מ"ר	1,363.5 מ"ר	1,700 מ"ר	1,700 מ"ר
גובה	קומות	6 ק.	50 ק.	67 ק.
	מטר	כ- 20 מ'	206 מ'	271 מ'
תכסית		85%	85%	85%
מקומות חניה		10 חניות	200 חניות	300 חניות

*מצב קיים על פי שמאות מקרקעין - דוד סגל מתאריך 8.3.2011

זמן ביצוע :

אם תוך 15 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.

חו"ד הצוות :**רקע:**

- בתכנית המיתאר התכנית נמצאת באזור "מע"ר מטרופולינים", סמוך להסעת המונים, לבינוי בגובה עד 40 קומות. רח"ק 10.4.
 - מיקום הפרוייקט בסמוך לתחנת קרליבך ועל צומת צירי תנועה חשובים, דרך בגין ויצחק שדה/קרליבך מהווה נקודת ציון עירונית להתמצאות כלל עירונית, מכאן, חריגה מנפחי הבניה וגובה בינוי המוצעים בתכנית המתאר נכונה במקרה זה.
- קידום תכנית זו בנפחי בניה חריגים לתכנית המיתאר, טובה לכל המגרשים סביב לנקודת ציון עירונית זו / צומת קרליבך.

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים :

1. בינוי לגובה של עד 55 קומות (כולל קומות טכניות וקומת קרקע לפי 3.8 מ' לקומת תעסוקה, 3.6 מ' לקומת מלונאות סה"כ גובה 215 מ' (יחסי).
 2. קביעת רח"ק של 30.0 וגזירת הזכויות מרח"ק זה.
 3. חניה – קביעת מספר חניות מקסימלי ש"ע ל 200 : 1 בתכנית לכלל השימושים ובכל מקרה לא יעלה סך החניות על 150 .
 4. שטחי שרות בתת הקרקע, לפי ע1 יתווספו לשטחי החניה.
 5. חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע בהיקף הפרוייקט – חובה, שטח מינימלי 200 מ"ר שטח עיקרי. (אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע בתכנית עיצוב אדריכלית שתובא לאישור הוועדה המקומית)
 6. זיקת הנאה בקומת הקרקע – שטח זיקת ההנאה בקומת הקרקע לא יפחת מ 750 מ"ר, מיקום שטחים אלו יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
 7. שטחי בניה לצרכי ציבור :
- לזכויות הבנייה יתווספו שטחי בניה של קומה מלאה באחת מקומות הבסיס, סה"כ כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה כוללים לצרכי ציבור ויירשמו ע"ש עת"א.
 - שטחים אלו יהיו נוספים לשטחי הבניה בתכנית ויתווספו למלוא אחוזי הבניה המותרים על פי התוכנית.

- חניות לשטחי הציבור יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויתווספו לסך שטחי החניה בפרוייקט.
- 8. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 9. התכנית כפופה לתמ"א/23/א/4 על שינוייה. בתנאים להיתר- תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ושמירה על הרצועה לתכנון מתע"ן ורצועת המסילה כפי שתקבע בתכניות מפורטות לקווי המתע"ן.
- 10. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 - אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר.
 - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה
 - חתימת היוזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק
 - חתימת היוזמים על הסכם משימות מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח בקשר עם מימון המעבר התת קרקעי.
 - התאמת הקו הכחול של התכנית לקו הכחול של תמ"מ 1/5 (לוודא השקה במידה המספיקה אפשרות חיבור תת קרקעית).
- 11. תנאים למתן היתר בניה:
 - התכנית כפופה לתמ"א/23/א/4 על שינוייה. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ושמירה על הרצועה לתכנון מתע"ן ורצועת המסילה כפי שתקבע בתכניות מפורטות לקווי המתע"ן.
 - לעת הוצאת היתר הוועדה המקומית תחליט אם נדרש המעבר התת קרקעי בין תחנת קרליבך ומגדל בית מעריב, והאם קיימת ייתכנות פיזית להקמתו, בהתאם לכך יכלו התנאים הבאים:
 - תרשם זיקת הנאה לציבור בדרכי המעבר מן התחנה לכניסות אליה במפלס הרחוב.
 - על היוזמים לגבש הסכם הבנות מול נת"ע לגבי תחזוקת הכניסה לתחנה לרבות הסדרי הביטחון שידרשו כחלק מכניסה לתחנת רק"ל. (בתקופת ההפעלה).
 - היבטי הבינוי של היציאות מהתחנה יחושבו כפועל יוצא, ממכויות הנוסעים הצפויות לעבור מהתחנה למבנה, יש להסדיר יציאות נוחות זמינות ומרווחות למפלס הרחוב וקומת הלובי של בית מעריב.
 - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם ע"ש העירייה.
- 12. תפוגת תכנית - אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק.

בישיבתה מספר 0001-14' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אדר' צור משה: מציג את התכנית. הפרוייקט אמור לספק יציאה אל מפלס המדרכה, לעניין הגבהים אנחנו צריכים לקבל את אישור הועדה. רצינו לבקש שתאשרו את החלופה של 67 קומות. מדואל אהרון: מה הרח"ק פה? ספיר דורון: הרח"ק הוא 30. גפן שמואל: מדוע אתם מתכננים חניה דרך מתקן – ולא עם רמפה? משה צור: מכיוון שהמגרש קטן ולחלק מהמגרש תפסנו עבור חלקה ציבורית ועל כן אין מקום לרמפה. שמואל גפן: במתקנים הללו לוקח המון זמן עד שמכונת יוצאת מהחניה. משה צור: השימוש הוא נוח ומצוין. הטכנולוגיה הזאת קיימת בהרבה מקומות, מזמינים את המכונת כבר מתוך המשרד ולכן זמן ההמתנה הוא קצר. ארנון גלעדי: במסגרת תוכנית המתאר הגדרנו את הגדלת שטחי תעסוקה בעיר, האם התייחסנו למע"ר הזה, ומה היחס של המע"ר הזה לעומת מקומות אחרים בעיר האם אנחנו לא פוגעים במקומות אחרים בעיר? שנית הרח"ק כאן הוא 30 ובתוכנית המתאר אישרנו רח"ק של 20 ברמה המקסימלית. צבי לוי: רח"ק של 14 ברמה המקסימלית.

אורלי אראל: תוכנית המתאר נתנה פוטנציאל של 8 מיליון מ"ר לתעסוקה כאשר בפועל ימומשו ותוכנו 4 מיליון מ"ר. כמו כן בדקנו את נושא ההיצע והביקוש לשטחים אלו. מהבדיקה עולה כי באזורים עם נגישות תחבורתית שם תינתן עוצמה המיירבית לשטחי תעסוקה. אנחנו נמצאים בצומת שנמצאת במקום הכי נגיש מבחינה תחבורתית, כלומר מקום שיש בו מפגש של קו ירוק וקו אדום באותה תחנה שהקווים הללו מגיעים מהדרום או מהמזרח והקו הירוק שמגיע מהרצליה ומזרח חולון. הנגישות הזו נותנת את מירב שטחי התעסוקה שהצומת הזו מאפשרת לתת, לצערנו המגרש הזה קטן אחרת היינו מבקשים לתת עוד זכויות. יחד עם זאת המקום הזה הוא נקודת ציון שבו אפשר לתת 55 קומות והמשתמע מכך 2000 אחוזי בניה ובערך 30 רח"ק. נכון זה סותר את תוכנית המתאר אולם כבר ראינו בתוכניות אחרות שהרח"ק שהצענו בתוכנית המתאר הוא נמוך מידי. אהרון מדואל: אני מעלה הצעה להוסיף את בית מעריב לרשימה השימור. עודד גבולי: כשהיזמים הגיעו עם הפרוייקט ההצעה הראשונית היתה ל-40 קומות. לעניות דעתי אפשר להקים 100 קומות ואין שום סיבה לשמר את הבנין הזה. הפרוייקט חשוב ברמה האורבנית והכלכלית ולאפשר בנייה של 80 קומות בלי סטייה נכרת. איתי פנקס: אני מצטרף להצעת מהנדס העיר, דווקא בגלל שהמגרש קטן זה מגדיל את הפרופורציות של מגדל אמיתי באזור הזה. ארנון גלעדי: שוב אני חוזר, יש צורך להתייחס למבנה הזה כמבנה לשימור לפחות חלק מהמבנה. אהרון מדואל: הושט חלק חשוב בנוגע למטלה הציבורית. אורלי אראל: המטלה הציבורית של הפרוייקט תהיה הקישוריות (דרגנוע) מהאתר. נחתם הסכם בין היזם לעירייה שבו היזם יממן וממן כבר את התכנון של הקישוריות ויממן את הביצוע של זה אם וכאשר העירייה תחליט לבצע את הקישוריות. בפרוייקט הזה אין מגורים הוא נותן 1000 מטר לשטחי ציבור. אהרון מדואל: הקישוריות משביחה ליזם את הפרוייקט לא פחות ממה שהיא נותנת לציבור. גפן שמואל: 50 קומות ומתוך זה נגזרת המטלה הציבורית, אבל אם בסופו של דבר יהיו 67 קומות מה אז תהיה המטלה הציבורית או 100 קומות מה תהיה המטלה הציבורית? יעל- חבי' להגנת הטבע: תוכנית המתאר נותנת ודאות תכנונית בעיר ובעיני צריך להשאיר את כמות הקומות ע"פ תכנית המתאר, לפיה 40 קומות. עיז - ועדה מחוזית: צריך להתייחס ברצינות לשילוב השימור במבנה של בית מעריב. צבי לוי: בפורום מהנדס העיר מחלקת שימור חברה בו והיא לא נתנה הערות לגבי שימור בית מעריב. ראובן לדיאנסקי: בחלופה של ה-55 קומות בדומה לחלופה של 50 קומות אתם מציעים 200 חניות מדוע לא הגדלתם את כמות החניות ע"פ מס' הקומות? צבי לוי: מציעים יחס 1:200 ולא יותר 150 מקומות חניה. להזכירכם יש את הקו האדום והקו הירוק וכמו כן יש חניון של השוק הסיטונאי 3000 מקומות חניה, חניון חסן ערפה וחניון גבעון 5000 מקומות חניה. קרנית גולדווסר: אם אנחנו מגדילים את מקומות החניה אנחנו מעמיסים על עורקי התחבורה בעיר. האם אנחנו מעודדים תחבורה ציבורית. יש הבדל כשמדובר במקומות חניה למגורים או למשרדים. ארנון גלעדי: אבן גבירול הוא אזור לא למגורים. לדיאנסקי ראובן: השאלה היא כמה תוספת מקומות חניה באם מדובר ב-50 קומות או 55 קומות, מדובר בתוספת של עוד 20 חניות. שאלה נוספת כמה הבנין אמור לרדת למטה?

לויין צביקה: 7 קומות.
ראובן: יש צורך בבדיקת איכות הקרקע מי ישא בנטל של הבדיקות הנ"ל?
צביקה לויין: היזם ישא בהוצאות אלו.
ארנון גלעדי: אני דורש להכניס את נושא השימור להחלטה.
אורלי אראל: כרגע מחלקת השימור לא ראתה לנכון להשאיר את המבנה לשימור.
ארנון גלעדי: אני מבקש חו"ד בכתב.
ספיר דורון: אני מציע לאמץ חוות דעת הצוות ומהנדס העירייה ולהשאר בגובה של 55 קומות ו150 מקומות חניה.
אהרון מדואל: המטלה הציבורית היא לא ראויה.
משה צור: עצם הקצאת חלק מקומת הקרקע לחיבור לתחנה של שתי הקוים לרכבת הקלה, זהו ויתור על אפשרות ליצור שם מסחר שהערך כלכלי שלו הוא הרבה יותר מאשר העלויות.
שמואל גפן: א. לא בטוח שהיית מקבל וב. זה משרת גם אותך כיזם.
ראובן לדיאנסקי: אם לפי תוכנית המתאר מדובר על 40 קומות אני בעד 55 קומות ותו לא.
דורון ספיר: אנחנו נשאר בבניה של 55 קומות וחניה לפי סעיף 3 לחו"ד צוות.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית ע"פ המלצת הצוות כמפורט לעיל.
תצורף חו"ד מחלקת השימור לנושא שימור בית מעריב.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה מהנימוקים הבאים:

א. הבנין ראוי לשימור

ב. היקף המטלה הציבורית אינו מידיתי ונמוך מהדרוש לפי היקף התוכנית.

שאר חברי הועדה תמכו בתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי פנקס.

התוכן	מס' החלטה
- ספורט ימי דיון באישור מדיניות	08/01/2014 5 - 0001-14ב' - 5

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות:
וועדה מקומית

שטח התכנית:
תל אביב-יפו- רצועת חוף היס והחלק המערבי של רצועת נחל הירקון

מתכנן:
היחידה לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה
מדור חינוך וספורט ימי, אגף קנו"ס, מינהל החינוך

יזם:
אגף תכנון העיר

רקע:
תכנית "מרחב הדולפינריום" הוצגה בפני הוועדה המחוזית בחודש יולי האחרון. התכנית אושרה להפקדה בתנאים. אחד התנאים התייחס למוקד הפיתוח (בתחום השצ"פ). הוועדה המחוזית קבעה כי:
"במוקד הפיתוח יוקצו 250 מ"ר לשרותי חוף לרבות בית קפה. הוועדה תהיה מוכנה לשקול תוספת של 500 מ"ר לספורט ימי, בכפוף להגשת פרוגרמה ע"י הוועדה המקומית."

לאורך השנים תחום החינוך והספורט הימי לא פותח בראיה מערכתית כוללת אלא טופל באופן נקודתי, בהתאם לאילוצים והזדמנויות. דרישת הוועדה המחוזית הינה הזדמנות לגיבוש ראייה מערכתית כזו שתאפשר לעיר לנצל את הפוטנציאל שלה בתחום זה.

העיר שוכנת לאורך 14 ק"מ של חוף ים ושלושה ק"מ של נחל הירקון (עד למפגש עם האיילון) כשרבים מאזורי המגורים שלה נמצאים בסמיכות מיידית אל החוף והנחל. למרות זאת, רק מעטים מהילדים ובני הנוער בעיר משתתפים בפעילות החינוך הימי: 1,500 תלמידים בלבד משתתפים בפעילות ביה"ס לחינוך ימי (כל שנה) וכ- 600 חניכים בלבד רשומים בשני שבטי צופי ים, זאת מתוך כ- 50,000 ילדים ובני נוער בגילאי 8-18 המתגוררים בעיר.

מיצוי הפוטנציאל של העיר בתחום החינוך והספורט הימי חשוב לעיר ולתושביה ממספר היבטים:

- **היבט חינוכי**- הפעילות הימית, הדורשת ממשותתפיה התמודדות מיוחדת, מאפשרת להקנות לילדים ובני הנוער ערכים ולטפח בהם יכולות ומיומנויות חשובות (אחריות, שיתוף פעולה, מנהיגות, תושייה, עמידה באתגרים, כושר גופני). הפעילות הימית מהווה את ההזדמנות היחידה עבור ילדים ובני נוער תושבי העיר הגדולה לפגוש טבע "אמיתי" על בסיס יומיומי, לחוות אותו ולעמוד באתגרים שהוא מציב.
- **היבט חברתי**- החינוך והספורט הימי, המתנהלים במרחב "ניטראלי", מהווים הזדמנות נדירה למפגש מובנה ומתמשך של אוכלוסיות מרקע כלכלי-חברתי מגוון. בנוסף, הפעילות בתחום זה מתאימה לשילוב אוכלוסיות מיוחדות כדוגמת מוגבלים וילדים בסיכון ותורמת לטיפולם ולשיקומם.
- **היבט ספורטיבי**- פעילות נרחבת בתחום הספורט הימי היא תנאי הכרחי לטיפול ספורטאי עלית מקומיים, שיוכלו להגיע להישגים ברמה הארצית והבינלאומית ו"לשים על המפה" את העיר ת"א-יפו גם בתחום זה.
- **היבט הפנאי**- מספר הולך וגדל של תושבי העיר בוחר לבלות חלק ניכר משעות הפנאי שלו בפעילות ספורטיבית במרחב הפתוח, בעיקר ברצועת החוף ובפארקים הגדולים- צועדים, רצים, רוכבים ומחליקים, ויש גם הבוחרים לחתור, לגלוש ולשוט. פיתוח תחום הספורט הימי על סוגיו השונים, יעודד ויאפשר לתושבים רבים יותר לגוון ולהעשיר את פעילות הפנאי והספורט שלהם, יחזק את הזיקה שלהם אל העיר ומשאביה הטבעיים ואת שביעות הרצון שלהם מהחיים בעיר.
- **היבט כלכלי**- פיתוח תחום הספורט הימי יתרום להתפתחות עסקים המשרתים תחום זה כדוגמת מועדוני גלישה וחתירה, חנויות למכירת ולהשכרת ציוד וביגוד לספורט ימי, יבואני כלי שיט וציוד. פיתוח התשתית המתאימה ומיצוב העיר כמרכז לפעילות ספורט ימי, ימשכו לעיר תיירים רבים העוסקים בספורט זה ומחפשים יעדים אטרקטיביים מבחינת התשתית הספורטיבית, התיירותית והעירונית, והנהנים ממוזג אוויר נוח גם כשבאירופה קר וגשום. מיצוב העיר בתחום זה יחזק עוד יותר

את מעמדה בארץ ובעולם כעיר עולם תוססת, צעירה, סובלנית ואטרקטיבית, וכפועל יוצא- את חוסנה הכלכלי.

לנוכח הפוטנציאל הקיים בעיר להרחבת הפעילות בתחום החינוך והספורט הימי ולנוכח התרומה שבכוחו לתרום לעיר ולתושביה, מוצע שהעירייה תפעל לקידומו ולפיתוחו.

מטרת תוכנית האב היא להציע את פרישת מוקדי פעילות החינוך והספורט הימי בעיר ת"א-יפו שיאפשרו את מימוש הפוטנציאל.

מצב בפועל:

פעילות החינוך והספורט הימי בת"א יפו נערכת על-ידי גופים עירוניים, ציבוריים ופרטיים במוקדי פעילות הפרושים לאורך חוף הים ולאורך נחל הירקון באזור הקרוב לשפך הנחל אל הים, בהתאם להיצע המתקנים הקיים ולתחומי הספורט בהם הם עוסקים. הפעילות כוללת גלישת גלים וגלישת רוח, חתירה אקדמית וחתירה בקיאקים, שיט מפרשיות, שיט בסירות חתירה ומפרש, ושיט בספינות וביאכטות.

תחום החינוך והספורט הימי מרוכז בעירייה באגף קהילה, נוער וספורט וכולל את בית הספר לחינוך ימי שפועל בשעות הבוקר במסגרת החינוך הפורמלי, את מרכז דניאל לחתירה המהווה מרכז חינוך וספורט ימי רב-תחומי, ואת שני שבטי צופי ים- יפו ות"א.

המסגרות העירוניות נועדו לאפשר לאוכלוסיית העיר, בדגש על ילדים ונוער, להחשף ולהתנסות בפעילות ימית, ולהכין באמצעות עבודה חינוכית והדרכה מקצועית תשתית של שייטים שיעסקו בספורט הימי, חלקם כספורטאים חובבים וחלקם כספורטאים מקצוענים במסגרת אגודות הספורט.

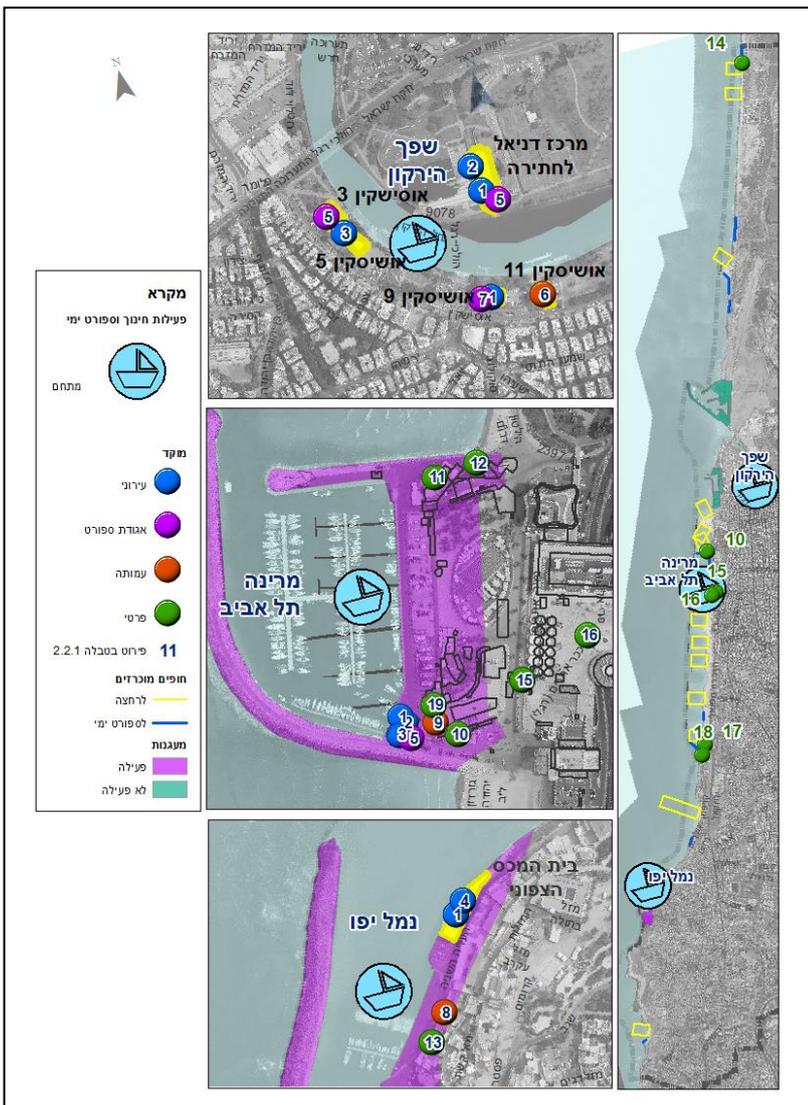
ארבעה גופים הם ציבוריים לא עירוניים- אגודות הספורט הפועל ת"א וזבולון העוסקות באימון ספורטאים חובבים ומקצוענים, מועדון השייטים המתמחה בתחום החתירה האקדמית, ועמותת "אתגרים" העוסקת בטיפוח מיומנויות ובשיקום אנשים עם מוגבלות באמצעות הספורט הימי.

רוב הגופים העירוניים והציבוריים ממוקמים באזור שפך הירקון עם שלוחה במרינה ת"א לצורך תפעול כלי השיט הדורשים מקום עגינה ו/או מוצא מהיר לים הפתוח. שבת צופי ים יפו פועל בנמל יפו ועמותת "אתגרים" פועלת במרינה ת"א.

בנוסף, בעיר פועלים ארבעה מועדונים פרטיים העוסקים בתחומי השיט (סירות מפרש וספינות/יאכטות) וממוקמים במעגנות מרינה ת"א ונמל יפו, וכן 11 בתי"ס ומועדוני גלישה (גלים ורוח) אשר אינם דורשים מעגנה, חמישה מהם ממוקמים במתקנים שונים הסמוכים לחוף הים והאחרים פועלים בחודשי הקיץ ללא מתקן קבע. בנוסף, פועל במרינה ת"א מועדון צלילה פרטי.

בעיות בתשתית הפיזית:

בי"ס לחינוך ימי- אין אתר מרכזי, שטח פעילות מצומצם, מזחים לא תקינים צופי ים- שטח פעילות מצומצם (בעיקר ביפו) מזחים לא תקינים מרכז דניאל- מחסור בשטחי אחסון ובחללי פעילות הפועל ת"א- אין בית לפעילות החתירה האולימפית (מתארחת במרכז דניאל) ואין בית לאגודה אתגרים- שטח פעילות מצומצם, אין מועדון לחתירה ימית



מועדוני שיט- קיבולת המעגנות מגבילה את היקף הפעילות מועדוני גלישה- מחסור במוקדי פעילות קבועים לאורך החוף

מצב תכנוני מוצע :

כללי: היקף הפיתוח המוצע

- תוכנית האב מציעה הרחבה משמעותית של פעילות החינוך והספורט הימי כדי לממש את הפוטנציאל של העיר בתחום זה. התוכנית מציעה כי ההרחבה תהיה הדרגתית, בהתאם לזמינות האתרים ובהתאם ליכולת הגורמים המפעילים להערך כראוי להרחבת פעילותם.
- להלן מוצגים בקצרה יעדי הפיתוח המלאים המוצעים עבור התחומים/הגורמים השונים, ובהמשך מפורטת הפרישה המרחבית של הפיתוח המוצע- במעגנות, במוקדי הפעילות באזור שפך הירקון ובמוקדי הפעילות לאורך רצועת החוף.
- בית הספר לחינוך ימי- הרחבה משמעותית של קיבולת ביה"ס מ- 3 כיתות במקביל כיום ל- 12 כיתות במקביל ביעד הפיתוח המלא. בנוסף, הקמת מגמה ימית באחד מבתי"ס העל-יסודיים בעיר שעשויה להתפתח בטווח הארוך יותר לבי"ס על-יסודי שש-שנתי למקצועות הים. הרחבת התשתית של ביה"ס לחינוך ימי תאפשר להרחיב גם את פעילות חוגי השיט העירוניים- חוגי התשתית (המזיינים את פעילות הספורט ההישגי) והחוגים למתקדמים.
 - צופי ים- הכפלת מספר החניכים בכל אחד משני השבטים הקיימים : שבט צופי ים ת"א מ- 450 חניכים ל- 800 חניכים, שבט צופי ים יפו מ- 150 חניכים ל- 300 חניכים. בנוסף, הקמת שבט צופי ים חדש עבור שכונות עבר הירקון.
 - מרכזי חתירה עירוניים- הרחבת פעילות החתירה האקדמית במסגרת מרכז דניאל לחתירה (עד למיצוי הפוטנציאל של המרכז), והקמת מרכז חתירה ימי עירוני.
 - אוכלוסיות מיוחדות- הרחבת הפעילות של אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים במרכז דניאל (ילדים בסיכון, נפגעי נפש, ועוד). הקמת סניף קיאקים ימיים לאנשים עם מוגבלות (של עמותת אתגרים, המפעילה כיום מועדון שיט בלבד בעיר).
 - ספורט הישגי- העתקת פעילות החתירה בקיאקים אולימפיים למבנה יעודי והרחבת היקף הפעילות. הרחבת היקף הפעילות במקצועות השיט ההישגי (מפרשיות, גלישת רוח).
 - שיט בסירות ויאכטות- הפעלת המעגנות הקיימות שאינן פעילות כיום (רידינג, נמל ת"א).
 - מועדונים ובתי"ס לשיט- אפשרות לפתיחת מועדונים/בתי"ס לשיט נוספים (על הארבעה הקיימים) לאחר הפעלת מעגנת רידינג.
 - מועדוני גלישה- פתיחת מועדוני גלישה נוספים (על החמישה הקיימים) בשישה חופים המתאימים לפעילות ספורט ימי.

1. מעגנות

שם האתר	הרכב הפונקציות באתר: שינוי מהמצב הקיים ועד ליעד הפיתוח המלא			התשתית הפיזית הנדרשת
	מצב קיים	שינוי - יעד ביניים	שינוי - יעד מלא	
מעגנת רידינג	לא בשימוש	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת פעילות צופי ים ת"א, חוגי שיט עירוניים (תשתית ומתקדמים) והפועל ת"א, המתנהלת כיום במרינה ת"א 	<ul style="list-style-type: none"> מעגנה ל- 300-500 כלי שיט (כלים פרטיים ושל הגורמים שלהלן) 2-3 מועדוני שיט בי"ס עי"ס למקצועות הים (או סניף ביה"ס לחינוך ימי- 6 כיתות במקביל) שבט צופי ים חדש לאזור עבר הירקון הפועל ת"א-שיט חוגי שיט עירוניים- תשתית ומתקדמים 	<p>1. התשתית הפיזית תפותח בהדרגה, בהתאם לזמינות הסטטוטורית: שלב 1: הקמת מזח צף ועליו מבנה</p> <p>שלב 2: מוקד פיתוח בשטח המעגנה- 1,500 מ"ר (מחייב אישור תב"ע)</p> <p>שלב 3: פיתוח מתחם עורף מעגנה בתחום תוכנית שדה דב</p> <p>2. הרכב הפונקציות והיקף פעילותן יתפתחו גם בהתאם לתשתית הפיזית הזמינה בכל שלב</p> <p>תנאי הכרחי: הסכם עם חח"י על שימוש הדרגתי במעגנה</p>
מעגנת נמל ת"א	לא בשימוש	-	<ul style="list-style-type: none"> מעגנה ל- 100 כלי שיט פרטיים (אורך עד 10 מ') 	<p>1. רציפים צפים, כולל רציף תפעול (ועליו מבנים יבילים- מחסן, משרד).</p> <p>2. חלופה לרציף התפעול- שימוש בחלק משטח האנגר שמדרום למעגנה</p> <p>תנאי הכרחי: השקטת מי המעגנה (הארכת שובר הגלים צפונה או כל פתרון אחר)</p>
מרינה ת"א	<ul style="list-style-type: none"> 300 כלי שיט 3 מועדוני שיט בי"ס לחינוך ימי- כתה אחת במקביל חוגי תשתית (באמצעות מרכז דניאל) צופי ים ת"א (סניף) הפועל ת"א (שיט) אתגרים 	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת ביה"ס לחינוך ימי ל- 3 כיתות-אם במקביל הרחבת פעילות חוגי התשתית, צופי ים והפועל ת"א על בסיס תשתית ביה"ס (חדרים וכלי שיט) הפעלת מרכז חתירה ימי עירוני קטן (עד להקמת המרכז הגדול במוקד הדולפינריום 	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת ביה"ס לחינוך ימי ל- 6 כיתות-אם במקביל הרחבת פעילות שאר הגורמים בהתאם שידרוג תנאי הפעילות של מועדוני השיט, אתגרים וגורמים נוספים 	<p>1. הרחבת הפעילות ליעד הביניים- הקמת מתחם חדש של מבנים יבילים (350-450 מ"ר בנוי)</p> <p>2. הרחבת הפעילות ליעד המלא- הקמת מבנה חדש בשטח של כ- 2000 מ"ר שיחליף את מרבית המבנים היבילים במרינה</p> <p>תנאי הכרחי: אישור תב"ע לתוספת שטח בנוי</p>
מעגנת נמל יפו	<ul style="list-style-type: none"> בי"ס לחינוך ימי- כתה אחת במקביל צופי ים יפו 	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת ביה"ס לחינוך ימי ל- 3 כיתות-אם במקביל הגדלה מסויימת של מספר חניכי צופי ים הפעלת חוגי תשתית 	<ul style="list-style-type: none"> הכפלת מספר חניכי צופי ים (ל- 300) 	<p>1. תוספת שטח בנוי נדרשת: יעד הביניים- 500 מ"ר יעד מלא- 1,000 מ"ר</p> <p>תנאי הכרחי: צופי ים יפו וביה"ס לחינוך ימי פועלים כיום בבית המכס הצפוני. אם יוחלט על הריסת המבנה, יש להעמיד לרשותם מבנה חלופי שיאפשר את המשך פעילותם והתפתחותם. עד כה לא אותר מבנה המתאים בשטחו, מיקומו ואופיו לשימושים אלה.</p>

2. מוקדי הפעילות באזור שפך הירקון

שם האתר	הרכב הפונקציות באתר: שינוי מהמצב הקיים ועד ליעד הפיתוח המלא			התשתית הפיזית הנדרשת
	מצב קיים	שינוי- יעד ביניים	שינוי- יעד מלא	
מרכז דניאל (שד' רוקח 2)	<ul style="list-style-type: none"> מרכז דניאל- חתירה אקדמית (מועדון וקורסים) מרכז דניאל- פעילות ימית לקידום אוכלוסיות מיוחדות בי"ס לחינוך ימי (הנהלת ביה"ס+ כתה אחת במקביל) הפועל ת"א- קיאקים אולימפיים 	<ul style="list-style-type: none"> העתקת ביה"ס לחינוך ימי (לאוסישקין 9) והפועל ת"א (לאוסישקין 3 או אתר חלופי בגדת הירקון) 	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת פעילות מרכז דניאל עד למיצוי קיבולת המבנה: הרחבת פעילות החתירה האקדמית הרחבת הפעילות הימית עם אוכלוסיות מיוחדות 	שינויים פנימיים במבנה: הגדלת מספר וגודל חדרי כיתות, הוספת חדרי מנוחה לספורטאים, הוספת שטחי אחסון לכלי שיט
אוסישקין 11	<ul style="list-style-type: none"> מועדון השייטים 			שיפורים במבנה הקיים (חיבור למערכת הביוב העירונית, שיפוץ (גג) התאמת המבנה, ששטחו כ- 1000 מ"ר, לשמש כבי"ס לחינוך ימי (יעודו המקורי)
אוסישקין 9	<ul style="list-style-type: none"> המחלקה לנוער וצעירים רשות נחל הירקון מועדון זבולון סדנא של ביה"ס לחינוך ימי אחסון כלי שיט חיצוני (של ביה"ס, הפועל ת"א, זבולון) 	<ul style="list-style-type: none"> העתקת המחלקה לנוער וצעירים ורשות נחל הירקון לאתרים חלופיים העברת הנהלת ביה"ס לחינוך ימי ממרכז דניאל אל המבנה הפעלת חדרי מקצוע של המגמה הימית שתפתח באחד מבתי"ס העיי"ס 	<ul style="list-style-type: none"> הפעלת סניף חדש של בי"ס לחינוך ימי- 3 כיתות במקביל או: המשך הפעלת חדרי המקצוע של המגמה הימית (אם לא יוקם בי"ס עיי"ס למקצועות הים)⁽¹⁾ 	התאמת המבנה, ששטחו כ- 1000 מ"ר, לשמש כבי"ס לחינוך ימי (יעודו המקורי)
אוסישקין 5	<ul style="list-style-type: none"> צופי ים ת"א 	<ul style="list-style-type: none"> הגדלה מסויימת של מספר החניכים 	<ul style="list-style-type: none"> הכפלת מספר החניכים (ל- 800) 	<ol style="list-style-type: none"> הרחבת הפעילות ליעד הביניים- שימוש במבנה באוסישקין 7 (לאחר העתקת גני הילדים המתוכננים בו) הרחבת הפעילות ליעד המלא- שימוש גם בחדרי פעילות באוסישקין 3 או באתר חלופי סמוך (שימוש משותף ומתואם עם הפועל ת"א)
אוסישקין 3 (או אתר חלופי בגדת הירקון)	<ul style="list-style-type: none"> מחסן כלי שיט סדנא לתיקון קיאקים חדר כושר- שיט חוגי גידוד והתעמלות אולם קליעה 	<ul style="list-style-type: none"> העתקת הפעילויות שאינן ימיות לאתרים חלופיים העברת פעילות הקיאקים האולימפיים ממרכז דניאל אל המבנה 	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת פעילות חתירה בקיאקים (אולימפיים 100) חותרים לפחות) הרחבת פעילות צופי ים ת"א 	בכוונת העירייה להרוס את המבנה באוסישקין 3. אם ההריסה תתעכב, מוצע לעשות שימוש באחד מאולמות המבנה עבור פעילות החתירה בקיאק אולימפי. במקביל, יש לאתר אתר חלופי בגדת הירקון להקמת בית עבור פעילות זו.

(1) אם מסיבה כלשהי לא יוקם ביה"ס העיי"ס השש-שנתי, המגמה הימית תוכל להמשיך לפעול במבנה אוסישקין 9. בתסריט כזה, ניתן יהיה להקים את סניף ביה"ס לחינוך ימי בעורף מעגנת רידינג (במיקום זה ניתן לשקול סניף בקיבולת 6 כיתות, ולהסתפק בסניף של 3 כיתות במרינה ת"א)

3. מוקדי פעילות לאורך רצועת החוף



פעילות חינוך וספורט ימי

- מוקד**
- קיים
 - קיים-הרחבת פעילות
 - חדש
- מתחם**
- קיים-הרחבת פעילות
 - חדש

התשתית הפיזית הנדרשת	הרכב הפונקציות באתר: שינוי מהמצב הקיים ועד ליעד הפיתוח המלא			שם האתר
	שינוי- יעד מלא	שינוי- יעד ביניים	מצב קיים	
הקצאת שטח של עד 500 מ"ר בחלק הצפוני של מוקד הפיתוח הלינארי המתוכנן (ששטחו הכולל 1,500 מ"ר). תנאי הכרחי: קידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית (לאחר אישור תא/3700)	מועדוני גלישה		לא קיים	מוקד פיתוח חוף צוק צפון
<ul style="list-style-type: none"> • חלופה א': הקצאת שטח של עד 750 מ"ר במוקד הפיתוח המתוכנן (ששטחו הכולל 2,000 מ"ר) תנאי הכרחי: אישור תוכנית מתארית לשדה דב (בסמכות ועדה מחוזית ובאישור הלחוי"ף) ואישור תוכנית מפורטת מכחה • חלופה ב': שיפוץ והתאמת מכלי הדלק הסמוכים לחוף (אחד המכלים או שניהם) תנאי הכרחי: אישור שימוש חורג למכלים (באישור ולחוי"ף) 	מועדוני גלישה		לא קיים	מוקד פיתוח חוף תל ברוך דרום
שיפוץ והתאמת קומה שניה של המוקד הקיים (כ- 180 מ"ר)	מועדוני גלישה/חתירה נוספים		מועדון גלישה וחתירה "לב הים"	מוקד שירותי חוף הילטון דרום
הקמת מבנה בשטח של 500 מ"ר, במרחק 75 מ' מקו המים. תנאי הכרחי: אישור תוכנית מפורטת למתחם הדולפינריום שתאפשר הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש	<ul style="list-style-type: none"> • מרכז חתירה ימי עירוני גדול • מועדוני גלישה 		לא קיים	מוקד פיתוח דולפינריום
<ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת עד 500 מ"ר במוקד הפיתוח שנקבע בתוכנית המתאר (ששטחו הכולל 1,000 מ"ר). 2. ניקוי קטע הים מול המוקד מפסולת בניין והקמת שובר גלים (לחילופין- הסדרת ריף מלאכותי ליצירת גלים) תנאי הכרחי: קידום תב"ע בסמכות מקומית (לאחר אישור תוכנית המתאר) 3. הכרזה על חוף ספורט ימי בקרבת המוקד 	מועדוני גלישה		לא קיים	מוקד פיתוח מדרון יפו
הקצאת שטח של 100-200 מ"ר במבנה שרותי החוף הקיים. יש לשקול הפעלה עירונית בשלב הביניים עד להתייצבות הביקוש	מועדון גלישה		לא מתקיימת פעילות חינוך או ספורט ימי	מוקד פיתוח ושירותי חוף גבעת עליה

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

עודד גינוסר: מציג את תכנית האב באמצעות מצגת.
לעיר יש פוטנציאל לפעילות של ספורט ימי, ומטרת תוכנית האב היא להציע פריסה לספורט הימי.
מציג את רשימת הסיבות למימוש ספורט ימי בעיר.
אלי לוי: אין שום כוונה לקבע את הפעילות ברח' אושיסקין 3, מדיניות העירייה היא להרוס את המבנה.
במסגרת הפתרונות הנכסיים נתן מענה.
דורון ספיר: הוצגה בפניכם תוכנית האב.
ארנון גלעדי: צריך לשים דגש על מציאת פתרונות חלופיים למבנים שיהרסו במסגרת תוכנית האב.
מדואל אהרון: אני תומך בתוכנית האב, למעט מתחם הדולפינריום, יש לי הסתייגות לגבי הדולפינריום.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית האב.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
תא/4130 - לה גוארדיה 71-65 - התחדשות עירונית דיון בהפקדה	08/01/2014
	6 - 14-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

בדרום- רח' לה גוורדיה, בצפון - רח' עמק איילון, במזרח- רח' הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 465-464

כתובת:

תל אביב - יפו
לה גווארדיה 65,67,69,71
עמק אילון 18,20,22,24

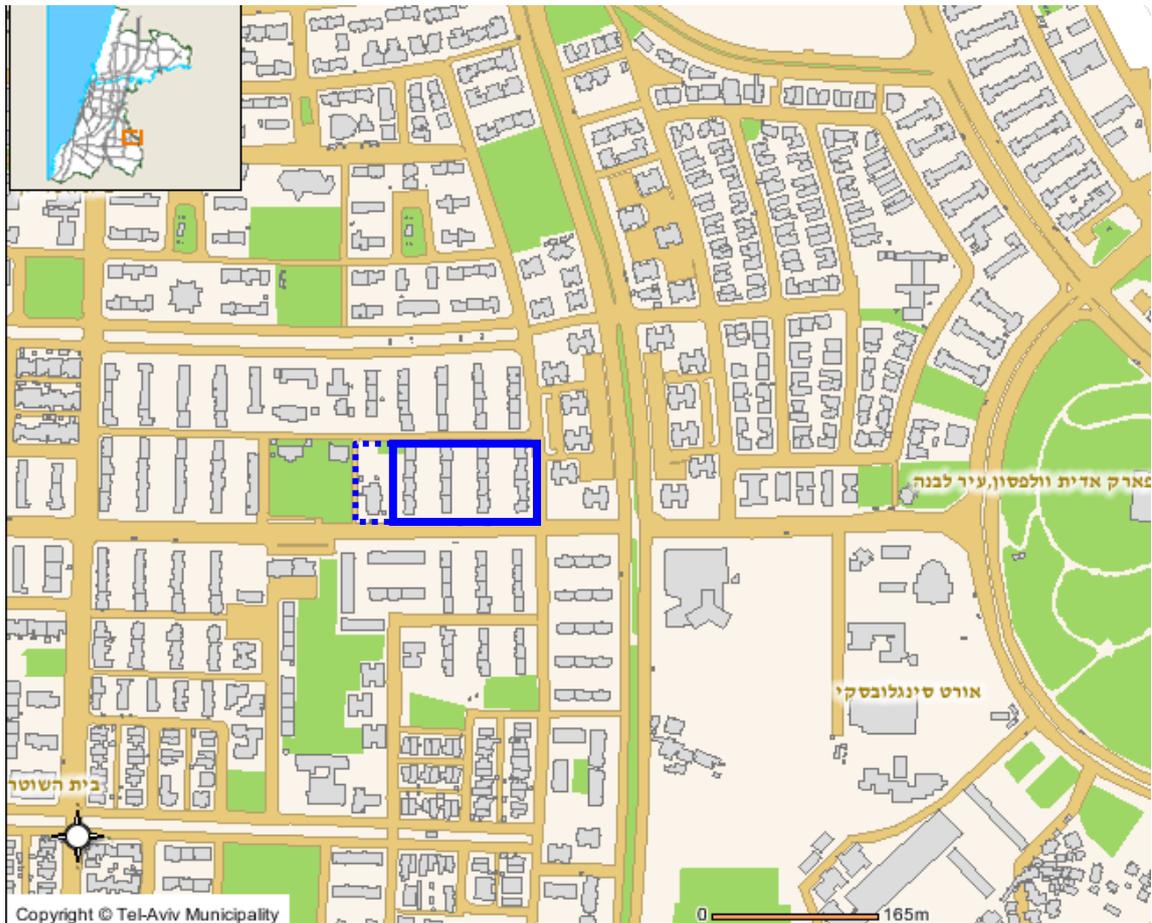
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק מהגוש	465-472	

שטח התכנית: כ-12 דונם (לפני הפקעות)

מתכנן: גוגנהיים בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: נחמיה דוידי "בין השדרות" בע"מ תל אביב



בעלות: פרטיים שונים, ר.מ.י., קק"ל

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בנינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גווארדיה 65, 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו- 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבנין $3 \times 54 = 162$ יח"ד
 רח' לה גווארדיה 71 – מבנה בן 4 קומות ו- 3 כניסות סה"כ 20 יח"ד
 רח' עמק אילון 18, 20, 22, 24 – מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבנין $4 \times 32 = 128$ יח"ד
 סה"כ בכל המתחם 106 יח"ד

קיימים 2 טיפוסים דירות

- טיפוס של 64-72 מ"ר

- טיפוס של כ- 84 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.

המבנים ממוקמים כך שהגמלוניס פונים צפ'דר' כלפי רחובות לה גווארדיה ועמק אילון והחזיתות הרחבות פונות מז'מע'. בשלושה מבין ארבעת הבניינים, המרווח בין הבניינים מוזנח ואינו. בנוסף קיימת גדר המפרידה בין הבניינים שלאורך רחוב לה גווארדיה לאלו שלאורך רחוב עמק אילון. חניה - קיימת חניה ציבורית פתוחה ברחוב עמק אילון בצמוד למבנה הציבורי.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר העיר תא/5000

המתחם המדובר מאופיין בנספח אזורי היעוד במסמכי תכנית המתאר כאזור מגורים בבניה מרקמית וכמתחם תכנון עם הוראות מיוחדות (התחדשות עירונית) ובנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה וביחס שטחי הבניה ברח"ק 3.5.

תכנית מדיניות למרכז רובע 9

- התכנית באה להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי, בין היתר מטפלת התכנית במדיניות העתידית לרח' לה גווארדיה.
1. פיתוח רח' לה גווארדיה כרחוב המרכזי ברובע, שימור המרקם לאורך רחוב לה גווארדיה ובסמוך לו, תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.
 2. יצירת לב אזרחי לרובע בשני מוקדים מרכזיים- היכל נוקייה ומתחם המכללות.
 3. טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע.
 4. פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
 5. התחדשות הבינוי.
- לגבי הקטע הנדון ברובע לה גווארדיה, מסומן במדיניות מרכז רובע 9 כאזור לעיבוי אינטנסיבי המאפשר בנוסף לעיבוי הבניינים הקיימים תוספת אגפים חדשים לאורך רח' לה גווארדיה.
1. עקרונות המדיניות אושרו בוועדה בתאריך 22/12/2010.
 2. עקרונות המדיניות הוטמעו בטיטוט מסמכי תכנית המתאר העירונית תא 5000 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 26.03.2012 והופקדה בתנאים ע"י הוועדה המחוזית בדצמבר 2013.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

3366 שינוי בקווי בניין ביד אליהו.

2323 הרחבות דיור - יד אליהו 1 - שטח תכנון 406

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 12,056 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מצב תכנוני קיים:

ע"פ תב"ע 2323:

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

בבניינים 65-69 אזור מגורים IV הדירות בנות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 64-72 מ"ר. תותר תוספת בנייה בתוך "התחום המקסי" להרחבה" (המסומן בתשריט 2324) עד לשטח דירות של 100 מ"ר. בבנין 71 אזור מגורים ב' הדירות בנות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 72-84 מ"ר. תותר תוספת בנייה בתוך "התחום המקסי" להרחבה" (המסומן בתשריט 2324) עד לשטח דירות של 102 מ"ר.

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

במסגרת קידום תכנון נבחנו כלים להתחדשות המתחם ונמצא כי מהלך של התחדשות עירונית (פינוי בינוי), תוך הצמדות לעקרונות המדיניות, היא הדרך המיטבית לקידומו.

1. פינוי של 106 יח"ד ב 4 מבנים טוריים על גבי 8 חלקות ובנייה ובניה מחודשת של 7 מבנים בבניה מרקמית. המבנים התוחמים מצד אחד שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה ויוצרים חזית מסחרית על רחוב לה גוורדיה מצד שני.
2. אופי הבינוי, בניה מרקמית שעיקרה עד 8 קומות ובניה נקודתית גבוהה של 15 קומות המייצרת מגוון שטחים פנימיים המהווים פרשנות מודרנית למרקם השיכונים של יד אליהו.
3. הרחבת רחוב הגיבור האלמוני לצורך יצירת נתיב תנועה נוסף אשר יאפשר גישה לחניון המבנה מרח' לה גוורדיה.
4. יצירת חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוורדיה בהתאם לעקרונות מדיניות מרכז רובע 9 ולפרויקטים השונים המקודמים כיום לאורך הרחוב.
5. הבטחת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזית המסחרית (לה גוורדיה) ולאורך הרחובות עמק אילון והגיבור האלמוני.
6. הבטחת זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים בשטח שלא יפחת מ- 10% בשטח הפתוח בתוך המבנים .

תמהיל הדירות : במגוון של 35% דירות קטנות, 55% דירות בינוניות ו-10% דירות גדולות.

דירה קטנה – דירה ששטחה הינו עד 65 מ"ר

דירה בינונית – דירה ששטחה 65-105 מ"ר

דירה גדולה – דירה ששטחה גדול מ-105 מ"ר

פירוט יעדים/שימושים :

מסחר - בקומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוורדיה
מגורים - בכל הקומות מלבד קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוורדיה
חניה ומחסנים - שנים וחצי מרתפי חניה בתת הקרקע

יח"ד : 401 יח'

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 1 עד : 15

גובה : כ - 52 מ'

תכסית : כ - 45%

קווי בניין : 0 מ' - לרח' לה גוורדיה, 4 מ' - לרח' הגיבור האלמוני, 4 מ' - לרחוב עמק איילון 4 מ' - לכיוון מגרשים 464 ו- 465

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	-	-
אחוזים	9800	43,008
זכויות בניה לקומה	-	-
מ"ר	כ- 613	כ- 5500
גובה	קומות 3+	15 (נקודתי, כולל קרקע)
מטר	15	כ- 50
תכסית	כ- 25% (לארבעת הבניינים)	עד 45% בקומת הקרקע
צפיפות	-	30 יח"ד לדונם
מקומות חניה	-	עפ"י התקן

תחבורה, תנועה:

התכנית תספק כ- 2 מרתפי חנייה תת קרקעיים, כמות החניות תקבע בהתאם לתקן, כניסה לחניון תהיה מרחוב עמק אילון.

1. פתרונות לחניית אופניים בקומת המרתף העליונה.
2. פריקה וטעינה של המסחר תעשה במפרץ חנייה המיועד לכך מרחוב הגיבור האלמוני.
3. מעבר רציף להולכי רגל בקומת הקרקע דרך השטח הפתוח ממערב למזרח ומעבר מרכזי מרח' לה גווארדיה לרחוב עמק אילון בשטח.

היחידה לתכנון אסטוטגי:

- קידום התחדשות עירונית לאורך רחוב לה גוורדיה הינו מטרה עירונית ראויה. הפרויקט המוצע תואם את תכנית המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו) שהמליצה על התחדשות עירונית לאורך לה - גוורדיה בין היתר בדרך של פינוי בינוי.
- לאור זאת מוצע שלא להקצות קרקע לצרכי ציבור אלא להפריש שטחים לצרכי ציבור כחלק מהשטחים הבנויים הסחירים בפרויקט. זאת כדי לאפשר את יישום הפרויקט בדרך של פינוי בינוי.
- ההמלצה היא להקצות כ- 400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה. השירותים שניתן יהיה למקם בשטחים אלה יכולים להיות 3 כיתות לגיל הרך. יש לדאוג לחצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
- שטח ציבורי פתוח- בנוסף 2000 מ"ר, יש לדאוג לשטח פתוח לטובת המתחם אך גם יהווה קשר לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמבני הציבור בסביבה. ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להמליץ על הפקדת חלופת הבינוי המרקמי ב-8 קומות ובשילוב בניה נקודתית גבוהה ב-15 קומות בקרן הרחובות לה גווארדיה והגיבור האלמוני לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. להתאים את חלופת הבינוי להוראות תכנית המתאר כך שסך השטחים הבנויים מעל לפני הקרקע בשטח הפרויקט הכולל (לרבות מרפסות) לא יעלה על רח"ק מרבי של 3.5.
3. לקבוע כי בתמהיל הדירות המוצע יחס הדירות הקטנות לא יפחת מ- 30% ויחס הדירות הגדולות לא יעלה על-15%.
4. מוצע כי ייקבע סך השטחים המוחלט בתכנית לא יעלה על 43,008 מ"ר ברוטו ותינתן אפשרות לצפיפות שלא תפחת מ-330 יח"ד ולא תעלה על 395 יח"ד.
5. מומלץ כי האפשרות להכללת המבנה הציבורי בתוך שטח התכנית תישאר כאופציה במהלך קידום התכנית בהתאם לברור המצב הנכסי והסדרתו מול הגורמים השונים (סוכנות, קק"ל, רמ"י, עת"א).
6. הקצאת כ-400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה לטובת 3 כיתות גן לגיל הרך (אופציונאלי). בנוסף יש להקצות חצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
7. הקצאת יח"ד או שטח מסחרי מניב לטובת תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ומפיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

התכנית תואמת עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 שאושרה בוועדה המקומית ב- 22.12.2010.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אדר' איל רונן: התוכנית הינה התוכנית השלישית המובאת בפני הועדה לאורך רחוב לה גווארדיה אשר תואמת את תכנית מדיניות למרכז רובע 9 ותוכנית המתאר העירונית. מטרתה של התכנית הינה תכנית פיננסי בינוי המייצרת בינוי מרקמי. דוד גוגנהיים: מציג את הפרויקט. ארנון גלעדי: בדיווח דובר על 4 קומות לא 3 קומות, ובקשו הגדלת זכויות בניה בגין כך. אודי כרמלי: הבנין שנמצא על רחוב הגיבור האלמוני הוא בנין בגובה 4 קומות. דוד גוגנהיים: מציג את 3 החלופות המוצעות. אהרון מדואל: לפי מה נקבע היחס פיננסי בינוי בתוכנית אשר אושרה מצידו הדרומי של רחוב לה גווארדיה (תא 4040)? להערכת היחס הוא 4:1. דוד גוגנהיים: נכון, לקחנו את אותן זכויות 4:1. אהרון מדואל: לדעתי יחס זה גבוה מידי. האם יש נציגות של הדיירים בפינוי בינוי בדיון הוועדה? דוד גוגנהיים: יש לנו 60 חתימות על חוזה. אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לראות נציגות של הדיירים כאן בוועדה. ארנון גלעדי: כל אזור לה גווארדיה הוא אזור של התחדשות עירונית והועדה אישרה תכנית אשר קובעת בינוי עם חזית מסחרית במפלס הרחוב ובניה למגורים בגובה של 8-9 קומות. אהרון מדואל: אישרנו בלה גווארדיה בניית אגפים לא בהכרח עם הריסת הבניין הקיים, היזמים יכלו להוסיף אגפים עם חזית מסחרית. אודי כרמלי: יש אמת בדבריו של אהרון ויחד עם זאת קיימנו מספר רב של פגישות עם הדיירים והתעקשנו על עיבוי בכל דרך שהיא. למרות ניסיונות אלו במקרה זה, התכנית המוצעת לא הצליחה להתרומם עם עיבוי ורק חלופת פיננסי בינוי הצליחה כאן, בזכויות הללו. עקרון חשוב בקידום התכנית אשר מוצג כאן הינו חצרות גדולות מאוד ובכך ניתן לשמור על אופי השכונה. דוד גוגנהיים: התקיימה פגישת שיתוף ציבור עם התושבים בנוכחות נציגי העירייה. ארנון גלעדי: לדעתי תוספת של 2 קומות במקום עיבוי היא תוספת טלאי על טלאי. רוב חדרי הכביסה הפכו לדירות ולכן במקום להיכנס לתביעות משפטיות, נכון יהיה להמליץ על פיננסי בינוי במכפלות המוכרות. בסה"כ באזור לב שכונת יד אליהו ניתן להוסיף דירות אלו מבחינת היקף שטחי מוסדות הציבור ומבני הציבור אשר יידרשו לפרויקט הזה. תכנית זו משלימה התכנית מצידה האחר (המערבי) של רחוב לה גווארדיה אשר אישרנו בו התחדשות עירונית (פיננסי בינוי) עד ש'ד' המעפילים ובכך נוצר רצף. להבנתי היה ואנו צפויים לאשר תכניות לפינוי בינוי ברחוב לה גווארדיה לפיכך יש לקבוע את רצף הבינוי וכך תקבע מכפלה אחת ונכונה מבחינת ערכים כלכליים. כמו כן התכנית אינה מהווה מעמסה על מוסדות הציבור באזור. מדואל אהרון: יש אזור כמו יד אליהו אשר נהנה מהיקף סביר של מוסדות ציבור ופארקים. צריך לתת את הדעת בנושא הצפיפות. אודי כרמלי: יד אליהו הינה השכונה עם הכי הרבה שטחים ירוקים ושטחים חומים. נושא היקף שטחי הציבור נבחן במהלך עריכת תכנית המדיניות למרכז רובע 9 ובכלל זה נבחנה העמסה מלאכותית של הכפלת יחידות הדיוור בכל יד אליהו: נבחנה תוספת 20,000 וכן נבחנה תוספת יח"ד כנגזרת מתמ"א 38 עיבוי וכד'. היקף השטחים הציבוריים הקיימים מאפשרים הכפלת יח"ד בכלל יד אליהו וגם לאחר מימוש פוטנציאל הכפלה זו ניתוח המצב המוצע מציב א השכונה ב-1/3 העליון בנורמות של השירותים הציבוריים בעיר. מדואל אהרון: מדובר על 400%. אודי כרמלי: על כל הפרויקטים הללו להפריש שטחים ציבוריים או שטחים מבונים כדוגמת כתות גן וכו'. היקף הזכויות הינו נגזרת מתכנית המדיניות לרובע ומתוכנית המתאר. במהלך קידום התכנית אנו מאפשרים ליזם להגדיר X זכויות ומגדירים משרעת של צפיפות שבהם הוא יכול לנוע (קרי מינימום- מקסימום יח"ד). בתכנית זו אנו מציעים משרעת של בין 330 ל-395 בהן יכול היזם לבחור תמהיל דירות כפי שמצויין בדראפט. בעקבות המחאה הציבורית השתנו פני הדברים ובכך אנו ממליצים לוועדה לשנות את התמהילים ולהוסיף דירות יותר קטנות. אחוזי הבניה המוצעים הינם ביחסי רח"ק 4. יש לציין כי הוראות תכנית המתאר מאפשרים באזור זה לתכנון ביחס רח"ק 3.5 ל-4.5 ותכנית זו אינה מגיעה לרף העליון. מדואל אהרון: לפיכך הבדיקה של הכפלה פי 2 של יח"ד על היצע שטחי הציבור אינה רלוונטית מאחר והפרויקט הזה הוא פי 4. אודי כרמלי: הכפלה פי 2 של יח"ד בכלל יד אליהו נמצאה אפשרית ולא של רחוב לה גווארדיה אשר מאפשר צפיפות גבוהה יותר. הסיבה שבגינה אנו עומדים על תכנון מרקמי בגובה 8 קומות, הינה מכוונת. מאחורי עמדה זו עומד שיקול כלכלי אשר אינו נלקח בחשבון והוא עלויות השוטפות של אחזקת המבנה המוצע בו, עלות תחזוקה של פיר מדרגות קטנה יחסית וניתן לתחזק את הבניין גם מבחינת גביית וועד בית וכד'. במידה ומספר הקומות

גבוה יותר תחזוקת הבניין עולה לעין ערוך. נושאים אלו הופכים עבורנו למשמעותיים יותר בתכנון פינוי בינוי מאחר ואנו מעוניינים כי הדיירים ישארו בשכונה ומקורות ההכנסה שלהם לא משתנים.

אנו רוצים לאפשר היצע של דירות הקטנות בתכנית ולפיכך ככלל אנו ממליצים על הגדלת היחס בסיסי של 20% דירות קטנות, 60% דירות בינוניות ו-20% דירות גדולות, ליחס המוטה יותר לכיוון דירות קטנות. יחד עם זאת אנו מוצאים לנכון לאפשר ליזם את החופש גם במועד הוצאת ההיתר, ע"מ להגדיל את מס' יחידות הדיור הקטנות (כפי שהמלצנו לוועדה בחו"ד הצוות).

ראובן לדיאנסקי: אני מחזק את ידי היזם לגבי ענין הדירות 35% דירות קטנות 55% בינוניות ו-10% דירות גדולות, כמו כן לשים דגש על תחזוקת הבניין בכדי לא ליצור "סלמס".

אודי כרמלי: נושא תחזוקת הפרויקט מעסיק אותנו ובתכנון מסוג זה הנושא מקבל ביטוי בדרישה להקצאת שטח מסחרי ו/או יח"ד אשר תסייע לממן את תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט (אשר חשובים למרקם המבנים והשכונה). בימים אלו אנחנו מגבשים הנחיה זו מבחינה תב"עית ומשפטית. אורלי אראל: יש בתמהיל גם דירות גדולות.

לדיאנסקי ראובן: אני ממליץ לשים את הדירות הגדולות במגדל.

דורון ספיר: לפי הסיפא הזו חלופת ה-10 קומות לא רלוונטית. יש להבטיח שמקדם יחס הפינויים יהיה אותו מקדם של התכנית אשר אושרה מהעבר השני של רחוב לה גווארדיה גם לגבי מס' יחידות הדיור וגם לגבי היקף השטחים במ"ר. חיוני שתהיה אחידות לגבי היקף המ"ר ואם צריך להפחית או לעשות שינוי במס' הקומות יש לעשות התאמה זו בנקודה הגבוהה.

אודי: תכנית זו והתכנית שממול אינן יוצאות מאותה נקודת זינוק. בתכנית זו מבחינת רח"ק אנחנו אחידים. הרחק המופקד במתאר הוא 3.5 בסיסי ובהתחדשות עירונית יש אפשרות להגיע עד ליחס רח"ק של 4.5 מקסימלי.

שמואל גפן: במידה ומרחיבים את רחוב לה גווארדיה ניתן לקבל פניה נוחה?

אודי כרמלי: כן, מקובל.

אורלי אראל: במסגרת הסדרי התנועה זה מה שיעשה.

איל רונן: בקשנו לבחון את הכללת השטח חום בתוך הקו הכחול בשילוב של גן הילדים והעברתו לתוך השכונה לצד של עמק איילון.

אהרון מדואל: הושמט מהיחס החזיתות המסחריות.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים את האופציה לצרף את הבעלים.

איל רונן: אנחנו מבקשים ליצור חזית אחידה לאורך רח' לה גווארדיה ולקחת את גן הילדים והשטח החום אחורה ולהצמיד אותו לחורשה ולציר הירוק. הגישה לגן הילדים לא תהיה מרחוב לה גווארדיה אלא מרח' עמק איילון וכך יגיעו הילדים בבטחה לגן הילדים.

ארנון גלעדי: יותר נכון לא להכניס עוד בעלים לתוך המגרש הזה.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים לקבל את האופציה הזו בכדי שלא נצטרך לחזור לוועדה לאישור הבעלים. דורון ספיר: זה שטח חום.

אודי כרמלי: היום זה גן ילדים של 2 קומות, רצינו לקחת את המבנה הזה ולהצמיד אותו לעמק איילון ולתת עוד זכויות בהיקף של 1000-1200 מ"ר ולשלב אשכול גנים בפרויקט. ובכך להמשיך את הבינוי לאורך רחוב לה גווארדיה והחזית המסחרית. לפיכך מוצע להכפיל את זכויות הבניה בשטח החום ומאפשרים לרחוב לקבל חזית טובה יותר.

אודי כרמלי: אי אפשר לקחת מגרש חום ולהפוך למגורים.

ראובן לדיאנסקי: ההצעה שלי היא שהצוות והיזמים יבדקו מול קק"ל את הזכויות ואם תהיה הסכמה שהצוות והיזם יחזרו לוועדה עם תכנית, הועדה תדון בה ובינתיים שימשיכו בפרויקט.

אהרון מדואל: אני דורש שהבירור יעשה תוך שיתוף ציבור.

דורון ספיר: אנחנו נקדם לפי הצעה של ראובן לדיאנסקי. במידה ותהיה הצעה נוספת לפני הפקדה הועדה תדון בה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים המפורטים מטה:

1. להמליץ על הפקדת חלופת הבינוי המרקמי ב-8 קומות ובשילוב בניה נקודתית גבוהה ב-15 קומות בקרן הרחובות לה גווארדיה והגיבור האלמוני לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. להתאים את חלופת הבינוי להוראות תכנית המתאר כך שסך השטחים הבנויים מעל לפני הקרקע בשטח הפרויקט הכולל (לרבות מרפסות) לא יעלה על רח"ק מרבי של 4.
3. לקבוע כי בתמהיל הדירות המוצע יחס הדירות הקטנות לא יפחת מ-30% ויחס הדירות הגדולות לא יעלה על-15%.
4. מוצע כי ייקבע סך השטחים המוחלט בתכנית לא יעלה על 48,559 מ"ר ברוטו בהתאם לתכנית אשר קודמה מהעבר בשני של לה-גווארדיה בנוסף לכך, תינתן אפשרות לגמישות בקביעת צפיפות יח"ד בהתאם להנחיות צוות התכנון.

5. מומלץ כי האפשרות להכללת המבנה הציבורי בתוך שטח התכנית תישאר כאופציה במהלך קידום התכנית בהתאם לברור המצב הנכסי והסדרתו מול הגורמים השונים (סוכנות, קק"ל, רמ"י, עת"א). קידום חלופה זו יוצג לוועדה לפני העברתו למחוז.
6. הקצאת כ-400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה לטובת 3 כיתות גן לגיל הרך (אופציונאלי). בנוסף יש להקצות חצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
7. הקצאת יחיד או שטח מסחרי מניב לטובת תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית חו"ד כלכלית, בדיקה ותאום מול האגף להכנסות מבניה ומפיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3)	08/01/2014
בחירת צוות חדש לוועדה לקביעת שימושים	7 - 0001-14

מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א - אישור מדיניות

מטרת הדיון: אישור מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א

מסלול: ועדה מקומית

מיקום: מתחם יריד המזרח ונמל ת"א מצויים בקצה הצפון מערבי של רובע 3, גובלים בנחל הירקון בצפון הים במערב וכביש התערוכה מדרום.



גוש/חלקה: (נמל ת"א ויריד המזרח)

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6964		1-8, 25-28, 30, 77-79, 94, 96, 102, 84, 75, 76	9, 29-31, 81, 100-93, 95, 75, 76, 10
6965		1, 8	2, 6
6962		70-72, 146-149	150-151, 170, 154, 157
7458		1-6	

שטח קרקע: כ - 165 דונם

מתכנון: מחלקת תכנון מרכז

יזם: חברת אתרים, אוצר מפעלי ים, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: ממ"י, חברת אוצר מפעלי ים, חברת אתרים, מפרק זמני לחברת פית"א, פרטיים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ - 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

רקע היסטורי

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת"א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דאז מאיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקוף. היריד התקיים במשך חודש וחצי ומספר המבקרים בו עלה על 600 אלף איש. (הישוב בארץ באותה עת מנה פחות מ - 200 אלף איש). תכנית האב ליריד המזרח הוכנה ע"י אדר' ריכרד קאופמן, תכנון וניהול מבני היריד נעשה ע"י האדריכל אריה אלחנני והמהנדס וולי וולטש. תכנון ביתני היריד הופקדו בידי מיטב האדריכלים ששהו בארץ בתקופה זו ביניהם אריה אלחנני, ריכרד קאופמן, יוסף נויפלד, אריה שרון, גיניה אוורבוך ועוד. הקמת המתחם הייתה אירוע מיוחד ורב חשיבות בישוב של א"י דאז, גודל המתחם (כ - 100 דונם) אופי התכנון, מספר המבנים הגדול איכות התכנון והבנייה מהווים ציון דרך בעיצוב הסגנון הבינלאומי של ת"א. ליריד של 1934 הייתה הצלחה מדינית וכלכלית. תיירים, משלחות רשמיות מהמדינות המשתתפות, צירי פרלמנט בריטים, ראשי קהילות עסקני ציבור ובעלי הון ביקרו ביריד.

מאורעות 1936-1939 היוו את הסיבה העיקרית לדעיכת המתחם. המבנים נמסרו לחברה לפיתוח תל אביב, במבנים נקלטו פליטי יפו ואוכלסו במפעלים ובתי מלאכה. גם הקמת נמל ת"א ממערב למתחם תרמה להדרדרות של המתחם בכללותו ופגיעה תפקודית וארכיטקטונית במבנים עצמם. במשך השנים נכנסו למתחם שימושים של מסגריות, נגריות, בתי אריגה, מוסכים וכד'. המתחם הפך לאזור תעשייה ומסחר. **(מתוך תיק התעוד שהוכן בשנת 2007 עבור עיריית ת"א יפו - מחלקת השימור ע"י אדר' אמנון בר אור.)**

נמל ת"א - נבנה בשנת 1936 כתגובה למאורעות הפרעות ביפו. היישוב היהודי החליט על הקמת נמל עברי בארץ ישראל באופן כזה שלא יהיה תלוי בנמל יפו המופעל על ידי התושבים הערבים. בשנה זו יצאה משלחת שכללה את מהנדס העיר דאז, מר שיפמן (יעקב בן סירה) ונציגים של בנק פלשתינה וראשי היישוב היהודי. הם פסעו לאורך חוף הים עד שהגיעו לפיסת הקרקע ששכנה בצמידות לשטחי יריד המזרח. שטח הנמל נבחר במקום בייחוד עקב העובדה שהיה יכול להסמך על מבני יריד המזרח שהיו כבר קיימים ולא משום יתרונותיו הפיסיים של המקום. בינואר 1937 יצאה הסחורה הראשונה מהנמל שכללה סחורה חקלאית ביחוד תפוזי Jaffa שיצאו הפעם מנמל תל אביב. הקמת הנמל הייתה מבצע ציוני יוצא דופן והכספים להקמתו באו גם ממקורות פרטיים שרכשו מניות למוכ"ז של הנמל. עד היום מניות אלה נמצאות בידי הציבור אשר לעיתים מגיע לשערי הנמל במטרה לפרוע אותם. חברת אוצר מפעלי ים שהיא כיום חברה ממשלתית המנוהלת על ידי רשות החברות הממשלתיות היא החברה אשר יסדה את הנמל וגם מפעילה אותו עד היום. בשנת 1965 הורחבו גבולות הנמל, הוקם קיר הים ונכבשו שטחים חדשים מתוך הים בחלקו הצפון מערבי של הנמל. יד המקרה הוא שבאותה שנה בחודש אוקטובר, על פי החלטת ממשלה, חדל נמל תל אביב לתפקד כנמל וזאת לרגל השקתו של נמל אשדוד. שטח האדמה של נמל תל אביב מוגדר עדיין עד היום כנמל. בשנת 2000 עם מינוי הנהלה חדשה לנמל שוקם הנמל והפך מאזור מוזנח בפאתי העיר לאזור בילוי חי ושוקק הנמצא בלב הפעילות התרבותית והמסחרית של העיר. **(מתוך חומר שהוכן על ידי אדריכל נמל ת"א - צדיק אליקים.)**

מצב השטח בפועל:

יריד המזרח: המבנים הקיימים שימשו בעבר את מחסני הנמל וגני התערוכה הישנים - "יריד המזרח", משמשים כיום לעסקי מכירת קרמיקה, מטבחים, מוסכים, חנויות, בתי מלאכה, אחסנה, מועדונים וכד'. למרות המיקום האסטרטגי והמורשת ההיסטורית של המתחם, המתחם סבל וסובל מהזנחה של שנים רבות ואינו אטרקטיבי למבקרים.

במתחם היו מבנים יבילים רבים ששימשו לאחסנה ולתפעול העסקים השונים. המבנים היבילים כבר פונו מהמתחם ע"י החברה לפיתוח ת"א.

בשנים האחרונות החל פיתוח של המתחם ונכנסו אליו שימושי מסחר, מועדונים ומסעדות בהתאם למסמך מדיניות העסקים שאושרה ע"י הועדה המקומית.

בימים אלה מתחם יריד המזרח עובר הליך של שיקום ופיתוח של התשתיות והשטחים הפתוחים, בהתאם לתכנית הפיתוח שהוצגה לוועדה המקומית.

החנייה בשני המתחמים סגורה בסופי שבוע ובחגים ובימי חול קיימת תנועה מעגלית של כלי רכב בין שני המתחמים. במתחם יריד המזרח קיימים מתחמי חנייה נוספים בהתאם לזכיינות שהייתה לחברה לפיתוח ת"א.

המבנים בנמל ת"א ואולמות שפך הירקון שופצו ושוקמו ומשמשים כיום לבילוי, תרבות, פנאי נופש ומסחר. נמל ת"א מאכלס מבקרים כמעט לכל אורך היממה, אם כי יש פעילות רבה יותר ומבקרים רבים יותר בשעות הלילה.

מצב תכנוני קיים:

על מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון חלה תכנית "תא" 3208 נמל ת"א". תכנית זו הסדירה את שטחי הבניה וקבעה את השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, סטודיו וגלריות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה, עינוג ציבורי, אולמות ארועים, דיסקוטקים וכד'. ביום 10/1/2007 החליטה הועדה המקומית לשנות את תמהיל השימושים בנמל ת"א כדלקמן:

1. לא ינתנו היתרים/רשיונות לאולמות ארועים חדשים למעט לאולמות שאושרו ע"י הועדה המקומית עד ליום 29.1.07 כולל.
2. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית (3208) יוגבלו ל – 3 בהתאם לפריסה הבאה:
3. לא יותרו דיסקוטקים חדשים בכל תחום הנמל

במתחם יריד המזרח חלה תכנית מפורטת 96. על פי תכנית זו החלק הדרומי של מתחם יריד המזרח מיועד ל"אזור מיוחד" ודרכים, והחלק הצפוני הינו ללא יעוד וללא זכויות בנייה ומוגדר כ"אדמות ממשלה". באזור המיוחד מותרים: אחסנה, שירותים אדמיניסטרטיביים לנמל, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ושימושים תעשייתיים בהסכמת הועדה.

ב - 08/01/2003 וב - 31/01/2003 המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "חצי האי הירקוני" תכנית מתאר מס' 3449. בהתאם להמלצה זו יפותח המתחם יחד עם מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כמוקד עירוני לבילוי, נופש, פנאי, מסחר, מלונאות, משרדים ומגורים, תוך יצירת רצף פעילות לאורך טיילת החוף והירקון ושימת דגש על תנועת הולכי הרגל.

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה אישרה פרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק המגבילים הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית המוצעת כדי שיתאימו למגמות התכנון החדש. תנאים אלה פורסמו ב - 29/3/2003 לשלוש שנים.

במסגרת התנאים איפשרה הועדה המחוזית לועדה המקומית לאשר שימושים חורגים במבנים קיימים עפ"י מסמך מדיניות שהוצג לועדה המחוזית ולהוציא היתרי בנייה לשיפוץ ושינויים במבנים קיימים בתנאי שההיתר נדרש לשם אחזקה תקינה של מבנה קיים או התאמתו לשימוש חורג מאושר.

ב - 15/8/2007 החליטה הועדה המקומית על תמהיל שימושים למתחם יריד המזרח (דיון 3 בנושא). עפ"י החלטת הועדה:

(תמצית ההחלטה)

בשל מיקומו המיוחד של המתחם וכאזור הממשיך את מתחם נמל ת"א ואולמות השפך מוצע לפתח את מתחם יריד המזרח כאזור בילוי, נופש, פנאי, מסחר ומשרדים תוך שימוש במבנים הקיימים זאת בהמשך ובהתאם להחלטת הועדה המקומית למתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

השימושים המומלצים:

1. בתי אוכל
2. מסחר קמעונאי בחנויות עד 500 מ"ר.
3. סטודיו וגלריות לאומנות.
4. מתקני שעשועים ומתקני הפעלה לילדים.
5. משרדים ושרותים אישיים.
6. מועדוני ספורט, מועדוני כושר ובריאות.
7. בתי מלאכה לעבודות אומנות ואומנות,
8. עינוג ציבורי בתוך המבנים בלבד הכוללים: תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרטים או שימושים אנלוגיים.
9. מחסנים ושימושים נלווים אחרים הצמודים לעסקים ונדרשים לפעילותם השוטפת.
10. יותר אולם שמחות וארועים אחד בכל המתחם.
11. בארים ומועדונים. ניתן יהיה לשלב דנס בר בתוך מסעדה או בר הכוללים אזור ריקודים מוגבל ובתנאי בידוד אקוסטי מאושר. מספר הבארים, דנס בארים ומועדונים לא יעלה על 8 בסה"כ בכל המתחם (כמו אולמות שמחות, שימושים אלה הינם בעלי חזית אטומה כלפי חוץ ופעילים רק בשעות הערב והלילה. בצורה זו אינם תורמים לפעילות המתחם בשעות היום. הגבלת שימושים אלה תתרום לאיזון הפעילויות במתחם במשך רב שעות היממה).
12. יותרו עסקים להשכרת רכב ובתנאי שחניית כלי הרכב לא תתאפשר במתחם
13. מתקן שטיפה אחד בתוך מבנה קיים – עד לסיום מועד ההיתר לשימוש חורג הקיים.

14. לא יותרו דיסקוטקים למעט מועדון נוער עד גיל 14.
15. לא יותרו מרכולים לממכר מזון (סופרמרקטים).
16. לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים ולא יאושרו מוסכים חדשים.
17. השטחים למסעדות ובתי קפה במתחם לא יעלו על 25% מהשטחים.
18. למרות האמור לעיל, לא יותרו שימושים המהווים מטרדים סביבתיים.
19. לא תותר השמעת מוזיקה מחוץ לכתלי העסק בהתאם לחוק.
20. הועדה מנחה את אגף לרישוי עסקים להקפיד ששטח התפעול של המסעדות יהיה בתחום המבנה.

תמ"א 13 שינוי מס' 4: תמ"א 13 – תכנית מתאר ארצית לחופים קובעת את המתחם לאזור תיירות ונופש, כשהגדרה זו כוללת "שטח המיועד למלונות מדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מתקנים למחנאות ומתקני נופש, ושרותים אחרים הנחוצים או מועילים להפעלתם של אלה, ויעוד של "שצ"פ" לאזור של מגרש המכבייה. בשינוי לתמ"א 13 תיקון 4 שאושר במועצה הארצית לתכנון ובנייה ייקבע כי שטח גני התערוכה הישנים יפותח כמתחם סטטוטורי שלגביו יקבעו הוראות לאישור תכניות מתאר מקומיות.

מובא לדיון חוזר

רקע לבקשה לדיון החוזר

על מתחם יריד המזרח ונמל ת"א חלה הפקעת שר אוצר לטובת חברת אתרים משנת 1973. בהתאם להסכם שנחתם בין נציגי חברת פית"א (מתחם יריד המזרח) לבין עיריית ת"א יפו וחברת אתרים השטח יופקע בהסכמה לטובת חברת אתרים שתשלם את התמורה להפקעה בשלבים. חברת אתרים מתכוונת להשלים את פיתוח המתחם על פי תכנית הפיתוח שהוצגה לוועדה במסגרת הדיון בתמהיל השימושים שנערך ב- 2007. עד להעברת הניהול לחברת אתרים, ביצעה העירייה עבודות פיתוח מצומצמות שכללו ביצוע מעברים בטוחים להולכי רגל, הסדירה את הכניסה לחניונים והרחיבה את רחבות הדשא והריצוף ע"ח חניות. במקביל, חברת אתרים הקימה ועדה פנימית לבדיקת השימושים הקיימים בכל המתחם (כולל הנמל) ובחינה מחדש של מדיניות השימושים הקיימת כיום. בוועדה חברים נציגים של חברת אתרים, חברת אוצר מפעלי ים ונציגי מהנדס העיר. המלצות ועדה זו יובאו לדיון בוועדה המקומית בהקדם.

עד להשלמת העבודה של ועדה זו, מוצע לתקן את החלטת הועדה במתחם יריד המזרח במספר נושאים כדלהלן:

היות והיום קשה מאוד להפריד בין שימושים של מסעדות ובארים, בין מרחבים המשמשים מסעדות ביום וסוג של מועדונים/בארים בלילה, מוצע כי ההפרדה וההתייחסות בשימושים אלה תעשה עפ"י שעות הפעילות. בצורה זו נעודד פעילות יום במתחם. כיום פועלים במתחם יריד המזרח - פית"א 4 עסקים הפועלים רק בלילות: תל אביבה בשטח של כ- 600 מ"ר, המימד החמישי בשטח של כ- 300 מ"ר, הקיבוץ בשטח של כ- 400 מ"ר, מבדק מהיר בשטח של כ-200 מ"ר. בנוסף פועל אולם ארועים אחד (נובה) בשטח של כ- 1000 מ"ר.

בתחום הנמל ואולמות השפך פועלים 6 עסקים הפתוחים רק בלילה: גלינה בשטח של כ- 350 מ"ר, TLV, בשטח של כ- 1200 מ"ר, 3 מועדונים בשטח כולל של כ- 660 מ"ר. בנמל ואולמות השפך קיימים 3 אולמות ארועים עפ"י החלטת הועדה: טראסק (כ- 1400 מ"ר), ארקה (כ- 1100 מ"ר), ומרינרו (כ- 820 מ"ר).

מוצע:

1. לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום.
2. השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בכל מתחם יריד המזרח, נמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 3,700 מ"ר. חלוקה בין המתחמים תהייה בהתאם לקיים היום בשטח. לא יותר איחודם.
3. יותרו אולמות שמחות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
4. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
5. כמו כן מוצע כי מבנים המתפנים מעסקים קיימים בתחום יריד המזרח ובתחום הנמל לא יושכרו עד לאישור הועדה תמהיל שימושים חדש.

חוו"ד צוות:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר בתי האוכל שאינם פתוחים במשך היום לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
2. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
3. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית.
4. לתקן את סעיף 14 בהחלטת הועדה ולאשר דיסקוטק אחד עבור מועדון נוער עד גיל 18.
5. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך**: לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בנמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 2,200 מ"ר. לא יותר איחודם.
6. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
7. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
8. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0012-10ב' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל הציגה את הבקשה לשינוי המדיניות: צמצום מספר המועדונים במתחם יריד המזרח מ- 8 על פי מדיניות הועדה ל- 4, עפ"י המצב הקיים בפועל. כמו כן לאסור על פתיחת עסקים חדשים הפתוחים רק בלילה או איחוד עסקים קיימים. אלחנן משי הסביר על הפעילות הרב שימושים בנמל ביום ובלילה. משה בלסנהיים הבהיר שלדאנס באר בעלי העסקים יידרשו לאקוסטיקה כמו במועדונים. זאת אומרת מסעדות סגורות. מכיוון שאסור להשמיע מוסיקה מעל כיפת השמיים. חברי הועדה מבקשים להציג להם דוח עסקים קיימים במקום. שואלים כיצד ניתן לעשות שני שימושים ברישוי עסק אחד? יש להשתמש בהנגרים גם בלילה ולא רק ביום. אורלי אראל מבקשת מחברי הועדה לצמצם את מספר עסקים שפתוחים בלילה במתחם יריד המזרח מ- 8 על פי מדיניות הועדה ל- 4 כפי שקיימים היום, במידה ולא יוחלט כך, קיימת אפשרות שמחר כבר יפתח עוד עסק שפועל (מועדון) בלילה. דורון ספיר – מציע למנות ועדה בראשות דורון, פאר, צוות התכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ שתבחן את הנושא פעם נוספת ויגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל.

הועדה מחליטה:

למנות צוות בראשותו של פאר ויסנר, צוות תכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ לבחון את הנושא פעם נוספת ולגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל. במקביל הועדה מבקשת ממנה"ע לשלוח מכתבים לשלושת החברות הפעילות במקום להימנע מחוזים חדשים להשכרות בתקופה הקרובה. יש לקבל דוח שימושים של חברת אתרים. יש לקיים סיור לילה סמוך לדיון בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר וארנון גלעדי.

מובא לדין חוזר**רקע:**

התכנס צוות בראשותו של עו"ד דורון ספיר יו"ר הועדה המקומית. בישיבה זו הוצג דו"ח השימושים של חברת אתרים למתחם יריד המזרח ואולמות שפך הירקון. בישיבה סוכם כי ממליצים לקבל את המלצות הועדה לתמהיל השימושים שהקימה חברת אתרים בשיתוף עם אוצר מפעלי ים.

1. יש להציע פעילות רב עונתית ורב שנתית למגוון רחב של קהלים במשך היום, לתושבי העיר והבאים בשעריה.
2. לחדש את הפעילות ההיסטורית של המתחם: פעילות בינ"ל, מסחרית, תרבותית – ירידית.
3. יש להגביל את מס' הבארים והמועדונים, לעודד פעילויות יום, לעודד פעילויות תרבות.
4. השטח הכולל של הבארים והמועדונים בכל מתחם יריד המזרח, נמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 3,700 מ"ר. חלוקה בין המתחמים תהייה בהתאם לקיים היום בשטח: בנמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 2,200 מ"ר, במתחם יריד המזרח 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. יותרו אולמות שמחות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
6. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.

בהמשך לישיבה זו מובא נושא מדיניות שימושים למתחם נמל ת"א ויריד המזרח לדין נוסף בועדה.

חוו"ד צוות:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ – 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, ותכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות. זאת תוך חודש מיום החלטת הועדה המקומית.
2. כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית זו.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ – 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטרות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר נלווים לשימושי תרבות ובתנאי ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותר פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.
10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נילוים לשימושים המותרים

15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך** : לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. כל בקשה להיתר שיפוץ תכלול בתוכה את מהות השימוש המבוקש.
17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
18. תוקם ועדה מיעצת שתכלול נציגי הועדה המקומית, נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים שתפעל כדי ליישם את המדיניות, ותבדוק את תמהיל השימושים במתחם.
19. ועדה זו תדווח אחת לשנה לוועדה המקומית על סטטוס תמהיל העסקים.
- 20.

בישיבתה מספר 0006-12'ב' מיום 14/03/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורלי אראל מנהלת מחלקת תכנון מרכז הציגה את השינויים למדיניות כפי שמופיעים בדברט לעיל. עו"ד דורון ספיר מבקש להוסיף :

סעיף 12 בחו"ד לעיל תותר הצבת דלפקים על גלגלים אך ורק בזמן פעילות העסק, ורק דלפק הקשור לעסק.

סעיף 14 לא יותרו משרדים שאינם נילוויים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.

סעיף 18 יש לצרף לוועדה לקביעת השימושים את אהרון מדואל, דן להט, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום.

מר דן מנשה ועו"ד דני אילון מחב' אתרים העירו מספר תיקונים לחו"ד הצוות לעיל כלהן :

סעיף 2 בחו"ד צוות לעיל מבקשים כי סעיף זה יחול אך ורק לגבי התקשרויות חדשות ולא התקשרויות קיימות, כדי שלא תהיה חשיפה לתביעות.

סעיף 3 מבקשים לתקן ולהוסיף ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 30% ולא 10% כפי שהצוות מבקש. סעיף 16, יש כפילות כי כבר מופיע בסעיף 2. לטענתם, לחברת אתרים יש בעיה עם הסעיף הזה מכיוון שבמקרים רבים חברת אתרים משפצת את הנכס ורק לאחר מכן הנכס יוצא למכרז, לכן בשלב זה עדיין לא יודעים מה השימוש המיועד או לחילופין השיפוץ נעשה במסגרת הליך המכרז זאת אומרת שמי שזוכה במכרזה גם משפץ. התנאי הבסיס במכרז הוא שהשימושים יהיו בהתאם לתמהיל. סעיף 2 מבטיח שההיתר שינתן יבטיח את הגבלת השימוש.

עו"ד דורון ספיר – לגבי שטחי מסחר נלוויים : נשאר 10% שטחי מסחר נלוויים בהתאם לחו"ד הצוות בדראפט, עם אפשרות להגדיל ל 20% באישור הועדה.

אדר' חזי ברקוביץ ענה כי היתר השיפוץ מטפל רק במסגרת, מבחינתי אפשר להוסיף בהיתר שיפוץ השימוש טרם נקבע. אין לראות באישור השיפוץ כאילו אושר השימוש. לחילופין אם הבקשה להיתר שיפוץ לשימוש קיים אז אין בעיה.

ארנון גלעדי מציע - את ההפקעה למתחם חשוב זה העירייה יזמה והיות והיו טעויות בתמהיל השימושים הקודם מציע שבמכרזים שאתרים תפרסם יצויין במפורש שהשימוש המבוקש יהיה באישור הועדה לשימושים חורגים.

אהרון מדואל – צריך להוריד את אי הודאות ליזם כשהוא ניגש למכרז, לכן מציע לפני שאתרים יוצאים למכרז יש לקבל אישור הועדה לשימושים חורגים.

אדר' חזי ברקוביץ מציע להשאיר את רשימת השימושים כפי שהיא ולהביא לאישור הועדה לשימושים חורגים את השימוש לפני היציאה למכרז.

דני איילון – אנחנו מקבלים בהגדרה את מסגרת של תמהיל העסקים, חייבים לשמור לאתרים את החופש לנהל את האתר. הועדה המקומית צריכה לפקח שאכן אנחנו עומדים במדיניות.

אדר' חזי ברקוביץ – הועדה היא גם מאשרת וגם מפקחת.

ארנון גלעדי – המטרה בסופו של דבר ליצור תמהיל של תרבות וביילוי במקום. יש לאסור פתיחת חנויות חדשות למטבחיים וקרמיקה, מתוך כוונה להוריד את מספר החנויות מסוג זה הקיים היום במתחם. יש צורך בודאות ליזם לפני שהוא משקיע כסף. מציע לקבל אישור של הועדה לשימושים חורגים לפני תחילת שיפוץ.

עו"ד דורון ספיר מציע לכתוב במכרז את כל רשימת השימושים האפשריים, ופעם בשנה ועדה מעקב תבדוק את כל השימושים. אני גם חושב שאנחנו לא צריכים לחזור בנו ממה שסוכם אצלי במשרד.

דני איילון – אם אנחנו משפצים לפני פרסום המכרז, אנחנו עדיין לא יודעים מה השימוש ולכן אנחנו רושמים במכרז שימוש טרם נקבע. אם המבנה יוצא לעבודות השיפוץ אחרי המכרז אנחנו רושמים שהשימושים המותרים הינם עפ"י תמהיל על בסיס מה שפנוי באותו הזמן. אדר' חזי ברקוביץ – או שחב' אתרים לוקחת על עצמה לשפץ ואז היזם מגיע לנכס משופץ. במידה ונותנים ליזם לשפץ שיבוא לבקש היתר שיפוץ עם שימוש ספציפי. ובמידה וחב' אתרים לא יודעת את השימוש שתשפץ על חשבונה עם רשימת שימושים. צריך למצוא מנגנוני איזון ובדיקה לשימושים במקום. עו"ד דורון ספיר אתם צריכים להניח את דעת הועדה שעשיתם כל מה שאפשר כדי להגיע למילוי היעד של 16% לפחות לשימושי תרבות. דני מנשה אומר לפרוטוקול כי חברת אתרים מתנגדת לכל השינויים שמוצעים פה, זה שינוי תמהיל השימושים שאושרו בשנת 2007.

נרשמה התנגדות חברת אתרים להחלטה שהתקבלה בדיון.

חו"ד היועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן:
בשל אי דיוקים שנפלו בנוסח ההחלטה שהוכתב לפרוטוקול יובא נוסח החלטה לאישור הועדה בישיבה הבאה:

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

הצעת החלטה לדיון ב – 23.5.12:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ- 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, תכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות (להלן-**תכנית העבודה**). זאת תוך חודש ימים מיום החלטת הועדה המקומית.
2. בהתקשרות חדשה כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית העבודה.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ- 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר גלויים לשימושי תרבות ובתנאי ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה. ניתן יהיה להגדיל את שטח המסחר הנלווה ל – 20% באישור הועדה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותרו פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר, מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.

10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות.
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ.
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ, אך ורק בזמן פעילות העסק ורק דלפק הקשור לעסק.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נלווים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.
15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך**: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. לא יותרו פתיחת חנויות חדשות לעסקי מטבחים וקרמיקה. במידה ויסגר עסק של מטבחים וקרמיקה, לא יפתח עסק חדש מתחום זה.
17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
18. תוקם ועדה לקביעת שימושים במתחם יריד המזרח (ועדה לשימושים חורגים) שתכלול את נציגי הועדה המקומית, (היו"ר ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, דן להט, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום), נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים.
19. הועדה לשימושים חורגים תפעל כדי ליישם את מדיניות השימושים במתחם, תבדוק את תמהיל השימושים במתחם ותדווח אחת לשנה לועדה המקומית על מצב תמהיל העסקים.
20. על הועדה לשימושים חורגים להתכנס בתדירות שתאפשר לחב' אתרים לפעול באופן שוטף בקשר לשיווק הנכסים שבמתחם. באחריות יו"ר הועדה לשימושים חורגים לזמן את הועדה.
21. הועדה לשימושים חורגים תתן המלצתה ביחס לשימושים החורגים המבוקשים בנכסים והתאמתם לתמהיל השימושים ולתכנית העבודה.
22. קבלת המלצת הועדה לשימושים חורגים במסגרת בדיקה מקדמית (פרה-רולינג) טרם הוצאת הנכסים למכרז, תייצר ודאות אצל הזוכים במכרז לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג.
23. במקרה בו הנכס משופץ ע"י חב' אתרים טרם הוצאתו למכרז והיתר השיפוץ הינו עבור שימוש יעודי ספציפי, הרי שעל חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימוש המבוקש טרם הוצאת היתר השיפוץ.
24. אין מניעה שחב' אתרים תקבל היתר לשיפוץ הנכס טרם היציאה למכרז, אשר לא יכלול שימוש. במקרה זה על חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימושים טרם הוצאת הנכס למכרז.
25. הועדה ממליצה ליזם הזוכה במכרז שלא להוציא היתר שיפוץ לשימוש מסויים טרם שיוודא כי התקבלה המלצת הועדה לשימושים חורגים עבור השימוש המבוקש.

בישיבתה מספר 0012-12' מיום 23/05/2012 (החלטה מספר 33) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ- 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, תכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות (להלן-**תכנית העבודה**). זאת תוך חודש ימים מיום החלטת הועדה המקומית.
2. בהתקשרות חדשה כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית העבודה.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ- 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטרות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר גלויים לשימושי תרבות ובתנאי שטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה. ניתן יהיה להגדיל את שטח המסחר הנלווה ל- 20% באישור הועדה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה על 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותרו פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר, מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.
10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות.
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ.
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ, אך ורק בזמן פעילות העסק ורק דלפק הקשור לעסק.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נלווים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.
15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך**: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. במתחם יריד המזרח לא יותרו פתיחת חנויות חדשות לעסקי מטבחים וקרמיקה. במידה ויסגר עסק של מטבחים וקרמיקה, לא יפתח עסק חדש מתחום זה.

17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
 18. תוקם ועדה לקביעת שימושים במתחם יריד המזרח (ועדה לשימושים חורגים) שתכלול את נציגי הועדה המקומית, (היו"ר ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, דן להט, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום), נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים.
 19. הועדה לשימושים חורגים תפעל כדי ליישם את מדיניות השימושים במתחם, תבדוק את תמהיל השימושים במתחם ותדווח אחת לשנה לוועדה המקומית על מצב תמהיל העסקים.
 20. על הועדה לשימושים חורגים להתכנס בתדירות שתאפשר לחב' אתרים לפעול באופן שוטף בקשר לשיווק הנכסים שבמתחם. באחריות יו"ר הועדה לשימושים חורגים לזמן את הועדה.
 21. הועדה לשימושים חורגים תתן המלצתה ביחס לשימושים החורגים המבוקשים בנכסים והתאמתם לתמהיל השימושים ולתכנית העבודה.
 22. קבלת המלצת הועדה לשימושים חורגים במסגרת בדיקה מקדמית (פרה-רולינג) טרם הוצאת הנכסים למכרז, תייצר ודאות אצל הזוכים במכרז לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג.
 23. במקרה בו הנכס משופץ ע"י חב' אתרים טרם הוצאתו למכרז והיתר השיפוץ הינו עבור שימוש יעודי ספציפי, הרי שעל חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימוש המבוקש טרם הוצאת היתר השיפוץ.
 24. אין מניעה שחב' אתרים תקבל היתר לשיפוץ הנכס טרם היציאה למכרז, אשר לא יכלול שימוש. במקרה זה על חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימושים טרם הוצאת הנכס למכרז.
 25. הועדה ממליצה לזים הזוכה במכרז שלא להוציא היתר שיפוץ לשימוש מסויים טרם שיוודא כי התקבלה המלצת הועדה לשימושים חורגים עבור השימוש המבוקש. הועדה המקומית מודעת לכך שחברת אתרים מצרפת למכרזים המפורסמים על ידה את מדיניות הועדה!
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, שלמה זעפראני, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.

חו"ד צוות:

1. לקבוע צוות לוועדה לקביעת שימושים (שימושים חורגים) כדי שתפעל ליישם את מדיניות השימושים במתחם, תבדוק את תמהיל השימושים ותדווח אחת לשנה לוועדה המקומית על מצב תמהיל העסקים.
2. על הועדה לשימושים חורגים להתכנס בתדירות שתאפשר לחב' אתרים לפעול באופן שוטף בקשר לשיווק הנכסים שבמתחם. באחריות יו"ר הועדה לשימושים חורגים לזמן את הועדה.
3. הועדה לשימושים חורגים תתן המלצתה ביחס לשימושים החורגים המבוקשים בנכסים והתאמתם לתמהיל השימושים ולתכנית העבודה.
4. קבלת המלצת הועדה לשימושים חורגים במסגרת בדיקה מקדמית (פרה-רולינג) טרם הוצאת הנכסים למכרז, תייצר ודאות אצל הזוכים במכרז לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג.
5. במקרה בו הנכס משופץ ע"י חב' אתרים טרם הוצאתו למכרז והיתר השיפוץ הינו עבור שימוש יעודי ספציפי, הרי שעל חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימוש המבוקש טרם הוצאת היתר השיפוץ.

6. אין מניעה שחב' אתרים תקבל היתר לשיפוץ הנכס טרם היציאה למכרז, אשר לא יכלול שימוש. במקרה זה על חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימושים טרם הוצאת הנכס למכרז.

7. הועדה ממליצה ליום הזוכה במכרז שלא להוציא היתר שיפוץ לשימוש מסויים טרם שיוודא כי התקבלה המלצת הועדה לשימושים חורגים עבור השימוש המבוקש. הועדה המקומית מודעת לכך שחברת אתרים מצרפת למכרזים המפורסמים על ידה את מדיניות הועדה!

בישיבתה מספר 0001-14/ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

למנות לצוות לועדה לקביעת שימושים (שימושים חורגים) את קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, הראלה אברהם-אוזן, אורלי אראל ואילן רוזנבלום.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית
 כתובת: נחלת בנימין 5, קלישר 23



הארבעה 28



נחלת בנימין 5



קלישר 23

מיקום:

נחלת בנימין 5 : גוש 6918 חלקה 80

קלישר 23 : גוש 6920 חלקה 11

הארבעה 28 : גוש 7101 חלקה 1 גוש 7459 חלקה 32

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	כתובת
	80	חלק		6918	נחלת בנימין 5
	11	חלק		6920	קלישר 23
1		חלק		7101	הארבעה 28
32		חלק		7459	הארבעה 28

שטח התכנית:

נחלת בנימין 5 : 562 מ"ר

קלישר 23 : 919 מ"ר

הארבעה 28 : 6033 מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים**יזם:** קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

בעלות:**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**

בעלי הנכס	בעלי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות	בעלי זכויות התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	בעלי התמריצים מכח תכנית השימור	כתובת הנכס
1. ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 511636581 2. טל פז נדל"ן בע"מ ח.פ. 514344746 3. קשי ששון ת.ז. 071567341 4. גבי ניסנוב ת.ז. 014897771	1. ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 511636581 2. טל פז נדל"ן בע"מ ח.פ. 514344746	1. ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 511636581 2. טל פז נדל"ן בע"מ ח.פ. 514344746	1. ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 511636581 2. טל פז נדל"ן בע"מ ח.פ. 514344746	נחלת בנימין 5
קבוצת רוכשים	גילית אחזקות בע"מ	גילית אחזקות בע"מ	גילית אחזקות בע"מ	קלישר 23

מגרש מקבל-הארבעה 28: מדינת ישראל**מצב השטח בפועל:****מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**

נחלת בנימין 5 : התקבל היתר בנייה לשיפוץ הבניין בתאריך 15.11.11. בתאריך 25.11.13 הסתיימו 94%

מעבודות השימור. צפי גמר העבודות כ- חודש וחצי. צפי לטופס 4 כ- 3 חודשים.

קלישר 23 : השימור הסתיים וממתנינים לקבלת טופס 4

מגרש מקבל:

הארבעה 28 : לאחר קבלת היתר למגדל ותחילת ביצוע המרתפים והקמת קומות 1-6.

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.
כמו כן, חיזוק אזורי התעסוקה בעיר ע"י תוספת שטחי משרדים.

מצב תכנוני קיים:**נחלת בנימין 5:**

תוכניות תקפות: 2650ב', 1200, 636, 281, 287, 44, מ, ג, ע, תא/מק/4025

שטח המגרש: 562 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 481.16 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מדצמבר 2013, לפי שווי 13,500 ₪. בכללם:

- **313.13 מ"ר** בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר הפחתה של 313.12 בתכנית תא/מק/4025)
- **87.92 מ"ר** בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 87.91 בתכנית תא/מק/4025)
- **57.32 מ"ר** בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 57.33 בתכנית תא/מק/4025)
- **22.91 מ"ר** בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 481.16 מ"ר, בכללם:

- **313.13 מ"ר** בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **87.92 מ"ר** בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **57.32 מ"ר** בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **22.91 מ"ר** בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

קלישר 23:

תוכניות תקפות: 2650ב', 44, מ, ג, ע, תא/מק/3878

שטח המגרש: 919 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 275.76 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 24.7.12, לפי שווי 14,000 ₪. בכללם:

- **252.07 מ"ר** בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר הפחתה של 64.29 בתכנית תא/מק/3878, והפחתה של 71.02 מ"ר בתכנית תא/מק/4056- תכנית לפני הפקדה)
- **0 מ"ר** בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 52.49 מ"ר בתכנית תא/מק/4056- תכנית לפני הפקדה, והפחתה של 98.41 מ"ר בתכנית תא/מק/3988- תכנית לפני הפקדה)
- **0 מ"ר** בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 235.71 מ"ר בתכנית תא/מק/3878)
- **23.69 מ"ר** בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 275.76 מ"ר, בכללם:

- **252.07 מ"ר** בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **0 מ"ר** בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **0 מ"ר** בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **23.69 מ"ר** בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

הארבעה 28

תכניות תקפות: 3000, ע1, תא/מק/4025/

יעוד קיים: מרכז עסקים

שטח המגרש: 6033 מ"ר

זכויות בניה: 52,967.12 מ"ר למטרות עיקריות למסחר ומשרדים; 21,906.85 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים, ו- 650% לשטחי שירות תת קרקעיים.

גובה: 180 מטר.

ע"פ שומא מוסכמת מתאריך 20.06.2012:

שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למשרדים ממוצע במגרש המקבל הינו- 5,480 ₪ למ"ר מבונה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

כ"כ חיזוק אזורי התעסוקה בעיר ע"י תוספת שטחי משרדים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ:

481.16 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר מהמגרש המוסר ברחוב נחלת בנימין 5.

275.76 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברחוב קלישר 23.

סה"כ 756.92 מ"ר זכויות מבניינים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור למבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 5 מתאריך 25.7.12 ולמבנה לשימור ברחוב קלישר 23 מתאריך 24.7.12 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 20.6.12, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.

1 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המוסר נחלת בנימין 5 שווים ל- 2.46 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר קלישר 23 שווים ל- 2.554 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.

מגרה למגרש מקבל	מגרש מוסר (בניין לשימור)	
משרדים (עיקרי)	מטרים לניוד	כתובת
1183.65	481.16 מ"ר	נחלת בנימין 5
704.29	275.76 מ"ר	קלישר 23
1,888 מ"ר	756.92 מ"ר	סה"כ

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23, למגרש המקבל ברחוב הארבעה 28.
 - מחיקת 481.16 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 5
 - מחיקת 275.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23
 - תוספת 1,888 מ"ר עיקרי במגרש מקבל, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים והמאושר, למעט האמור בסעיף 3 וכמפורט להלן:
לגשר: 110 מ"ר
לקומה 14 במגדל הצפוני והדרומי: 1150 מ"ר
לקומות שהתווספו בתכנית לניוד הקודמת 4025: 443 מ"ר
לשימוש כללי בנפח הבניין הקיים והמאושר: 185 מ"ר
- הבטחת חובת שימור המבנים לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
- תוספת גשר בגובה 2 קומות בקומה ה-14 בין 2 המגדלים ללא תוספת בנפח הכללי או מספר הקומות, הכל בהתאם לנספח העיצוב של תכנית זו. עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה

4. מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת שטחי בניה בהיקף 1,888 מ"ר (ס"ה 31.3 מקומות חניה), בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתוכנית השימור, 2650ב' (שינוי החלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית בינוי לביצוע למגרש מס' 9 בדרום הקריה, ביחס לרישום זיקת ההנאה בשטחים בקומה 14 לרווחת הציבור:

תכנית הבינוי לביצוע המאושרת מציינת כי תותר הקמת מבואה קומתית (לובי ציבורי) וזו הייתה כוונת היזם במסגרת שטחי השרות המותרים, על שטח זה אמורה הייתה להירשם הערה בגין זיקת הנאה לציבור.

מאחר ולא אושר ליזם להקים את המבואה כשטחי שרות, וכדי לא לשנות את הבניין, היזם נאלץ לרכוש זכויות מניוד בתשלום כדי לאפשר שימוש בקומה זו ללובי ציבורי, לאור עובדה זו מבקש היזם לבטל את רישום זיקת ההנאה על שטח זה.

יש לציין כי השימושים שיוותרו בשטח יוותרו כפי שאושרו במסגרת תכנית הבינוי לביצוע.

טבלת השוואה :

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט הפחתה של 28 מ"ר ביעוד מסחר המועברים לרחוב הארבעה 28			481.16 מ"ר	מ"ר	מסחר נחלת בנימין 5
	זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט הפחתה של 28 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			275.92 מ"ר	מ"ר	מגורים קלישר 23
היקף השטחים לניוד הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכה שמאית כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 4 נספח ה' של תוכנית 2650ב.	52,305.12 מ"ר למשרדים	תוספת של כ- 1,888 מ"ר למשרדים לרבנות טרקלין עסקים	50,417.12 מ"ר משרדים	מ"ר עיקרי	מ"ר	מגרש מיוחד הארבעה 28
	1350 מ"ר מסחר	0	1350 מ"ר מסחר			
	1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסת	0	1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסות			
	21,906.85 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים	0	21,906.85 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים			

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעלי כל המבנים לשימור.

2. תנאים למתן היתר בניה הכולל את בניית הגשר במגרש המקבל :

- קבלת אישור אדריכל העיר לעניין עיצוב הגשר וחומרי הגמר.

3. תנאים למתן היתר איכלוס במגרש המקבל :

סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז והיחידה ליישום תכנון השימור)

הצוות ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים האמורים לעיל ובהתאם להחלטת הוועדה בנושא זיקת הנאה לשטחי הלווי הציבורי בקומה 14.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 02/01/2014
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 02/01/2014

בישיבתה מספר 0001-14'ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהנדס העיריה לא משתתף בדיון הנ"ל מ"מ מה"ע לנושא אדר' אודי כרמלי .

מהלך הדיון:

אדר' משה צור: מציג את התכנית
רות ארבל: מדובר בניוד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות.
שי בוכמן: מבקש להבהיר כי השימושים המותרים בקומת הטרקלין העסקי הנדון, יוותרו כפי שאושרו במסגרת תכנית הבינוי לביצוע המאושרת.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחוו"ד צוות לעיל.

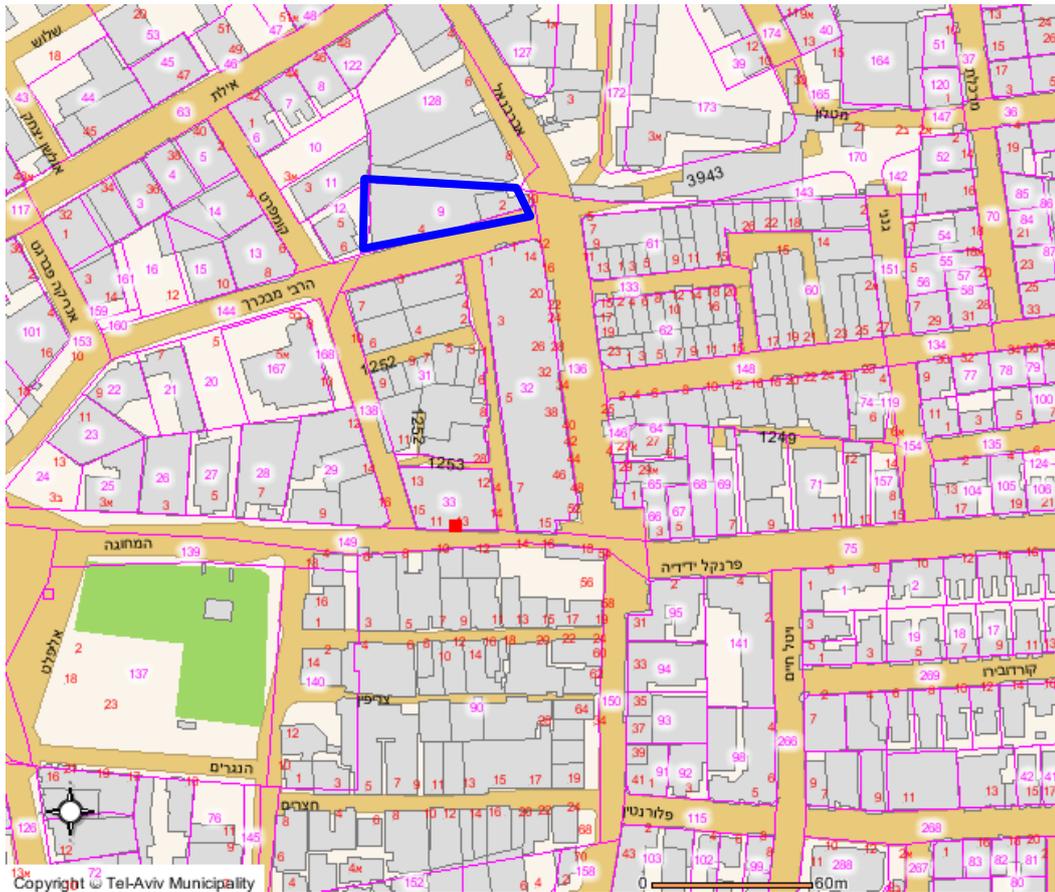
משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, ומיכאל גיצין.

תבנית ונתונים כלליים:

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 ועדה מקומית מינהל ההנדסה, עת"א

מיקום: רחוב אילת בצפון, רחוב אברבנאל במזרח, רחוב קומפורט במערב ורחוב הרבי מבכרך בדרום.

כתובת:
 רחוב הרבי מבכרך 4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	רגיל	חלק	9	

שטח התכנית:
 0.973 דונם

מתכננים:

אדריכל: אדר' רמי לוטן
מתכנן פיתוח ונוף: "בלוקא אדריכלות נוף בע"מ"
יועץ תנועה: אינג' עאדל בשארה
יועץ סביבת/אכה"ס ובניה ירוקה: אדר' יפתח הררי
יזם: נציגי קבוצת פרטיים - עודד תדמור וגדעון
פישמן
בעלות: פרטית.

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים בתי מלאכה קטנים שנבנו בשנות ה-50. הבעלים התאגדו במסגרת חברת "החרש והאומן" להכנת תכנית "התחדשות עירונית תב"ע מפורטת מס' ת"א/2902, שאושרה למתן תוקף ביום 07/03/2010 י.פ. 6068.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, מוגשת על ידי יזמי חלקה 9 עליהם מבוקש היתר במתחם, תכנית 2902 קובעת שתנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב למתחם הנדון.
במסגרת תכנית הפיתוח המוצעת הוגדר אופן העמדת המבנה במתחם על פי נספח הבינוי המנחה של התב"ע וכן מיקום השטחים לטובת מבני ציבור בכל חלקה עפ"י הוראות התב"ע המאושרת. תכנית הפיתוח קובעת את מפלסי ה-0.00 והכניסות לכל לכל מבנה מתוכנן ומיקום רמפות כניסה לחניה תת קרקעית.

טבלת נתונים: (מתוך תכנית 2902 המאושרת)

מס' מגרש	מספר יח"ד	מספר קומות מירבי מעל הקרקע	שטח למגורים מעל מפלס הקרקע			שטח למשרדים ומסחר			שטח למטרות ציבוריות	סה"כ שטח בניה (מ"ר)
			עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	כולל (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)		
9	31	11	2,945	473	3,418	264	113	377	200	3,995
31	91	11	8,645	1,393	10,040	905	388	1,293	580	11,910
32 ב'	104	10	9,880	1,590	11,470	1,177	505	1,682	660	13,812
33	24	9	2,280	367	2,647	191	82	273	160	3,080
63 ב'	64	8	6,080	978	7,058	263	112	375	400	7,833
סה"כ	314		29,830	4,800	34,630	2,800	1,200	4,000	2,000	40,630

עיקרי הוראות התכנית

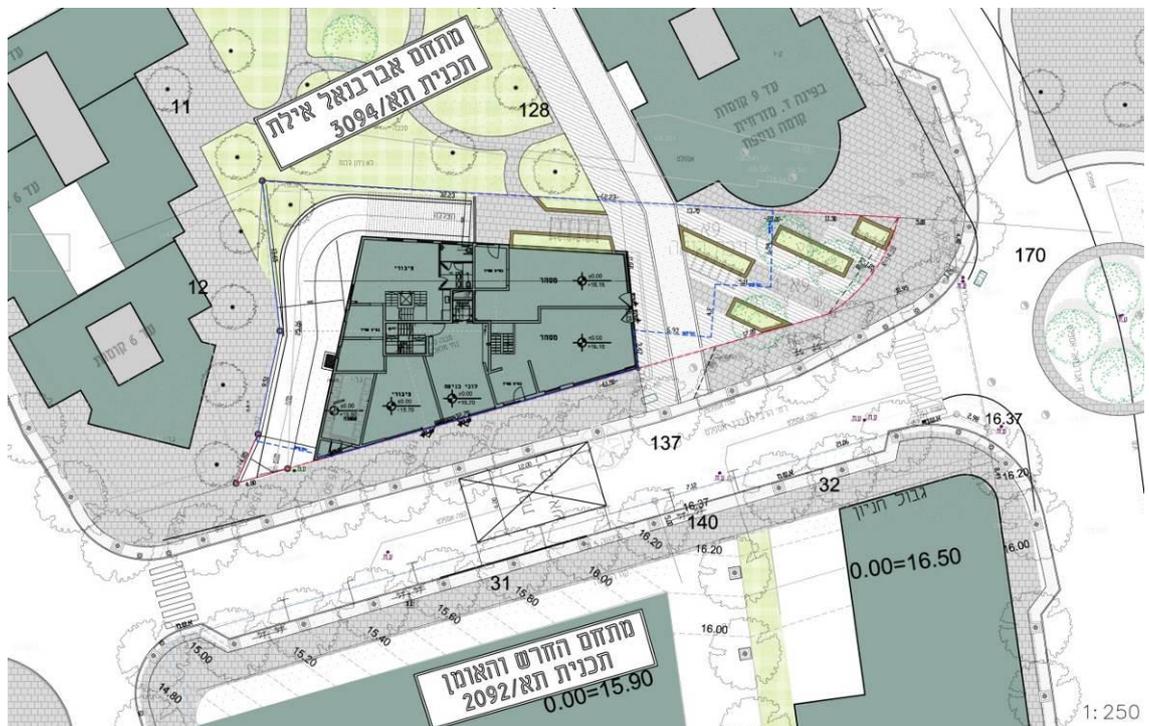
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ויצירת מתחם מגורים כהמשך לשכונת פלורנטין:
ב. שינוי יעוד עיקר השטח לאזור מגורים מיוחד ג' עם חזית מסחרית. קביעת הוראות בניה ותנאים במטרה לאפשר פיתוח כל מגרש בנפרד.

- ג. הריסת כל המבנים הקיימים ובניה של 32 יחידות דיור מעל שטחי מסחר ושטח למבני ציבור במפלס הכניסה ובקומת ביניים מעליו העומד על 200 מ"ר.
- ד. הקצעת שצ"פ בשטח של 125 מ"ר ושצ"פ בשטח של 126 מ"ר כיחידת פיתוח אחת רציפה ומקושרת לרחובות הגובלים, רישום זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים וקביעת הוראות ותנאים לפיתוח בכל מגרש ובאופן משולב.
- ו. בנית מרתף חניה מתחת למגרש, סימון מיקום ירידות לחניונים וקביעת הוראות ז. סעיף 13.1.2 בתקנון מדבר על הצורך בהכנת נספח עיצוב ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית איחוד וחלוקה להסדרת רישום שטח הדרך, שטח השצ"פ, וזיקות הנאה.

התכנון המוצע:

תכנית פיתוח השטח

מגרש 9



הוראות הפיתוח הסביבתי**שטחים פתוחים/זיקות הנאה:**

קביעת הוראות ומיקום סופי של השטחים הפתוחים/שבזיקות הנאה- ראה תכנית פיתוח לעיל הכוללת סימון זיקות הנאה לציבור.

הטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו באחריות העיריה לרבות תחזוקה שוטפת, ההקמה והטיפול בשטחים הפתוחים הפרטיים יוקמו ע"י בעלי הזכות בקרקע לרבות תחזוקה.

הטיפול בשטחים הפתוחים הפרטיים המצטרפים לריצוף המדרכות המחודשות ברחובות הציבוריים יהיה באחריות העיריה עפ"י הסכם תחזוקה שייחתם עם אגף הנכסים או מי מטעמו.

לאור העובדה שהמגרש כיום בבעלות אחת הוכן תצ"ר באישור האחראי להסדרי קרקע ומדור רפרצלציה אשר נרשם בלשכת רישום המקרקעין ובכך היתר הצורך להכנת תכנית איחוד חלוקה.

פיתוח השטח:

- א. ראה נספח פיתוח נופי מצורף.
- ב. כל העצים ישתלו בעומק מינימאלי של 1.5 מטר נטו באדמה גננית.
- ג. צמחי הנוי ישתלו בעומק מינימלי של 60 ס"מ נטו באדמה גננית.
- ד. פיתוח השפ"פים עם זיקות ההנאה לציבור ו/או זיקות הנאה לציבור יהיו במפלס אחיד עם המדרכות וללא אמצעי תיחום, כמו כן חומרי הגמר יותאמו באופן מוחלט למדרכה הצמודה להם בגבול השצ"פ (בין חלקות 31,32,33).
- ה. פירוט חומרי גמר ופרטי גן מחייבים לפי עת"א.
- ו. צמחיה ונטיעת עצים לפי הסטנדרט העירוני כמפורט.
- ז. מדרכות, מעברים, תחום זכות מעבר להולכי רגל, לכלי רכב, כולל פרטי ריהוט רחוב לפי הסטנדרט העירוני.
- ח. תאורה לפי הסטנדרט העירוני כמפורט.
- ט. מיקום שבילי וחניית אופניים, וחניית אופנועים הכל לפי הסטנדרט העירוני כמפורט.
- י. הוראות לעניין פיתוח ברצף עם מדרכות גובלות או הוראות אחרות, אבן שפה מונמכת בכניסה לחניונים, מיקום שבילי אופניים, לפי הסטנדרט העירוני כמפורט.
- יא. מוקמו רחבות הערכות מוצעות בגודל 12X6 לרכב כיבוי אש.
- יב. הושארו כ 10% משטח המגרש חלחול טבעי שלא על גג בטון.
- יג. מוקמו בבניין מקומות המיועדים לאיסוף והפרדת פסולת במקור בכל מבנה.
- יד. גמישות: שינויים לא מהותיים בעיצוב הנוף, הפיתוח בשטח המגרש וחיבורו למדרכה הציבורית לפי כל הנ"ל יאושרו עם מהנדס העיר או מי מטעמו,

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה שטח עיקרי
2,945 מ"ר	2,945 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	גובה
10 לא כולל קומת הגג	11 לא כולל קומת גג	מ"ר	קומות
		מטר	מטר
בתחום קווי בנין	בתחום קווי בנין		תכסית
84.8 מ"ר	85 מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת שטח עיקרי
23 מתוך 32 נדרשות במתקני חניה במרתף חניה			מקומות חניה

- התב"ע קבעה כי תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש 31 לטובת מגרש 9 השותפים לחניה.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

זמן ביצוע:

על פי הוראות תכנית 2902 המאושרת אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו יחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

המלצת הצוות:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתיקונים והערות שנתנו ע"י אדריכל העיר. נדרש חתימה על כתב שיפוי כתנאי למתן היתר. נדרש סקר קרקע ובדיקת גזי קרקע כתנאי להיתר בניה. הקלות לתכנית יאושרו בתנאי פרסומן כחוק ואישורן ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אלי דיגא: מציג את עיקרי תוכנית העיצוב האדריכלי לתב"ע 2902. התוכנית הקצתה 250 מ"ר לטובת הציבור שמתחלקים ל-125 שצ"פ ו125 שפ"פ, ועוד 200 מ"ר למבנה ציבור בתחום הבנין.
אדר' רמי לוטן: מציג את תכנית העיצוב.
ראובן לדיאנסקי: נאמר ש 200 מ' לצרכי ציבור בקומת הקרקע, האם התייחסת שהשטח יועד למשרדים?
אדר' רמי לוטן: בקומת קרקע עם גישה למעלית לקומה ראשונה.
ראובן לדיאנסקי: אני מפנה פניה לאלי לוי שזו שכונה שחסרים מוסדות ציבור כגון מתנ"סים וכד' .
רמי לוטן: יש 2000 מ' בכל התוכנית, הבנין הוא על שטח מאוד קטן ומה שהוא יכול לתת הוא מאוד קטן הגנים הציבוריים והמבנים מצאו את פתרונם במקום הזה ומה שנשאר אלו המשרדים והשירותים הציבוריים, זו הנחיה שלנו.
דורון ספיר: באיזה שטח מדובר?
רמי לוטן: 200 מ'.
אלי דיגא: התב"ע קבעה את המטרים לכל מגרש את ההקצאות.
דורון ספיר: מה היעוד של השטח הזה?
רמי לוטן: היעוד ציבורי זה מה שמוגדר בתב"ע.
דורון ספיר: היעוד הוא ציבורי באף מקום לא כתוב משרדים.
רמי לוטן: אלי לוי ביקש את המשרדים.
דורון ספיר: הועדה לא יכולה לקבוע יעוד בתוכנית עיצוב.
אלי דיגא: המטרות יקבעו כאשר היזמים יגיעו לשלב ההיתרים.
ראובן לדיאנסקי: היזם כבר בשלב מתקדם של התכנון .
אלי דיגא: היזם עדין לא קבע פיזית שהשטחים יהיו משרדים.
דורון ספיר: תעשה בדיקה לגבי שירותים באזור והצרכים.
יעל – חב' להגנת הטבע: מבקשת רוצה לראות את השצ"פ
אלי דיגא: התב"ע הקצתה שצ"פ בחלק המדורג והשלמה כשפ"פ.
יעל- חב' להגנת הטבע: אם זה שצ"פ למה זה לא מרוצף?
דורון ספיר: כמה סה"כ שטח פתוח?
אלי דיגא: סה"כ רק 250 מ"ר הכל ביחד שפ"פ ושצ"פ
דורון ספיר: מי מתחזק אותם?

יעל חב' לגנת הטבע: האם זה מרוצף?
אלי דיגא: חלק מרוצף. חלק מההסכמים שיהיו עם אגף הנכסים ואגף הכנסות מפיתוח יהיו לשם תחזוקת כל השטח הזה, מאחר ויש שם שפ"פ ואין הבדל בין השפ"פ לשצ"פ ועדיף שהעירייה תתחזק את זה.

יעל – חב' להגנת הטבע: אם זה שצ"פ אז למה זה מרוצף?
אלי דיגא: התב"ע אשרה את השצ"פ הזה המרחק בין הקו הכחול לתחום המגרש והמדרכה לא מאפשר הרבה שטח ירוק כמו כן אנו נמצאים על פינה שבעצם מקשרת את הרחובות ורחובות פנימיים ושפ"פ בתוכניות אחרות.

אלי דיגא: אנחנו כן רוצים שהחלקים יהיו מרוצפים בכדי שיהיה אפשר לעבור מתוכנית אחת שמקצה שטחים פתוחים לתוכנית דרומית אחרת שמקצה גם שטחים פתוחים, קצת קשה לעבור בדשא, יהיו חלקים יותר מגוננים 125 מ' שצ"פ. המלצת אדריכל העיר היתה להציב במקום עצים ולהפוך את המקום לפינה אורבנית.

ראובן לדיאנסקי: תוצאות הבדיקה של בדיקת הקרקע
אלי דיגא: תוצאות הבדיקות יהיו חלק מההיתרים.

אלי דיגא: יש סוגיה בתב"ע שניתן להשתמש בזיקת הנאה במגרש הסמוך לגבי חניה, התב"ע קבעה שחלק מפתרונות החניה נקבעו במגרש הסמוך. לאור הבעייתיות במימוש החניונים ומספר החניות במגרש האירגולרי הזה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים בחו"ד צוות.

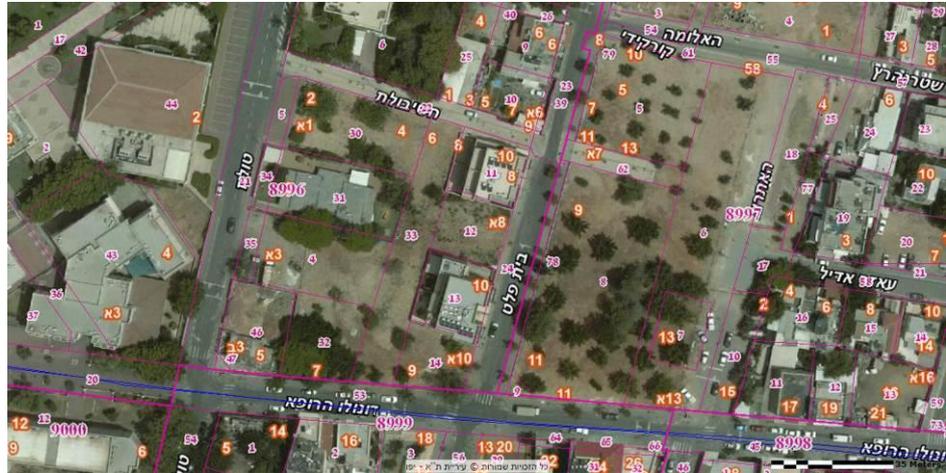
אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי ומיכאל גיצין.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 8996 חלקות 11, 12 רח' בית פלט 8, 8א' יפו דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	08/01/2014 10 - 14-0001

בקשה להסדר מגרש ברחוב בית פלט 8א' ביפו (לאחר פרסום, ללא התנגדויות)

מיקום:



בעלי הקרקע / חלקות:

בניינים אושיות ונדל"ן 2010 בע"מ- גוש:8996 - חלקה:12

תוכן הבקשה:

איחוד וחלוקה מחדש להסדרת חלקות 11 ו-12.

פרטים:

הבניה הקיימת המאושרת בחלקה הצפונית 11 בולטת לתוך חלקה 12. ע"מ להסדיר זכויות הבניה, קווי החלקה וקווי בנין, יש להסדיר הגבול בין החלקות מחדש.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
355	11	11
368	12	12

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
370	11	11
353	12	12

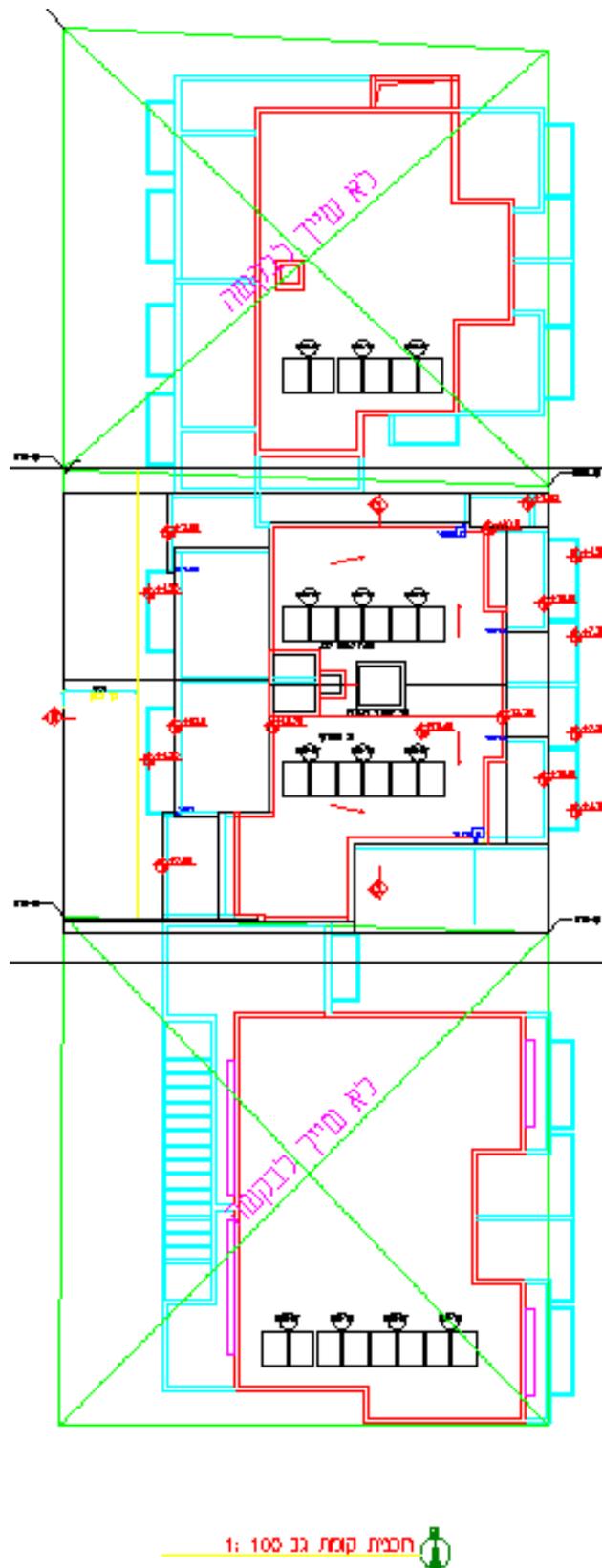
טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד חלקה 121	מצב קיים חלקה 121	מצב קיים חלקה 221		
353	368	355	שטח החלקה/מגרש	
160	160	160	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
564.8	588.8	568	מ"ר	
70	70	70	אחוזים	זכויות בניה לקומה
247.1	257.6	248.5	מ"ר	
141.2	147.2	142	מ"ר	שטח שירות
282.4	294.4	284	מ"ר	שטח מרתף
3	3	3	קומות	גובה
6	6	6	מספר יח"ד	
247.1	257.6	248.5	תכסית	
1:100	1:100	1:100	צפיפות	
6	6	6	מקומות חניה	

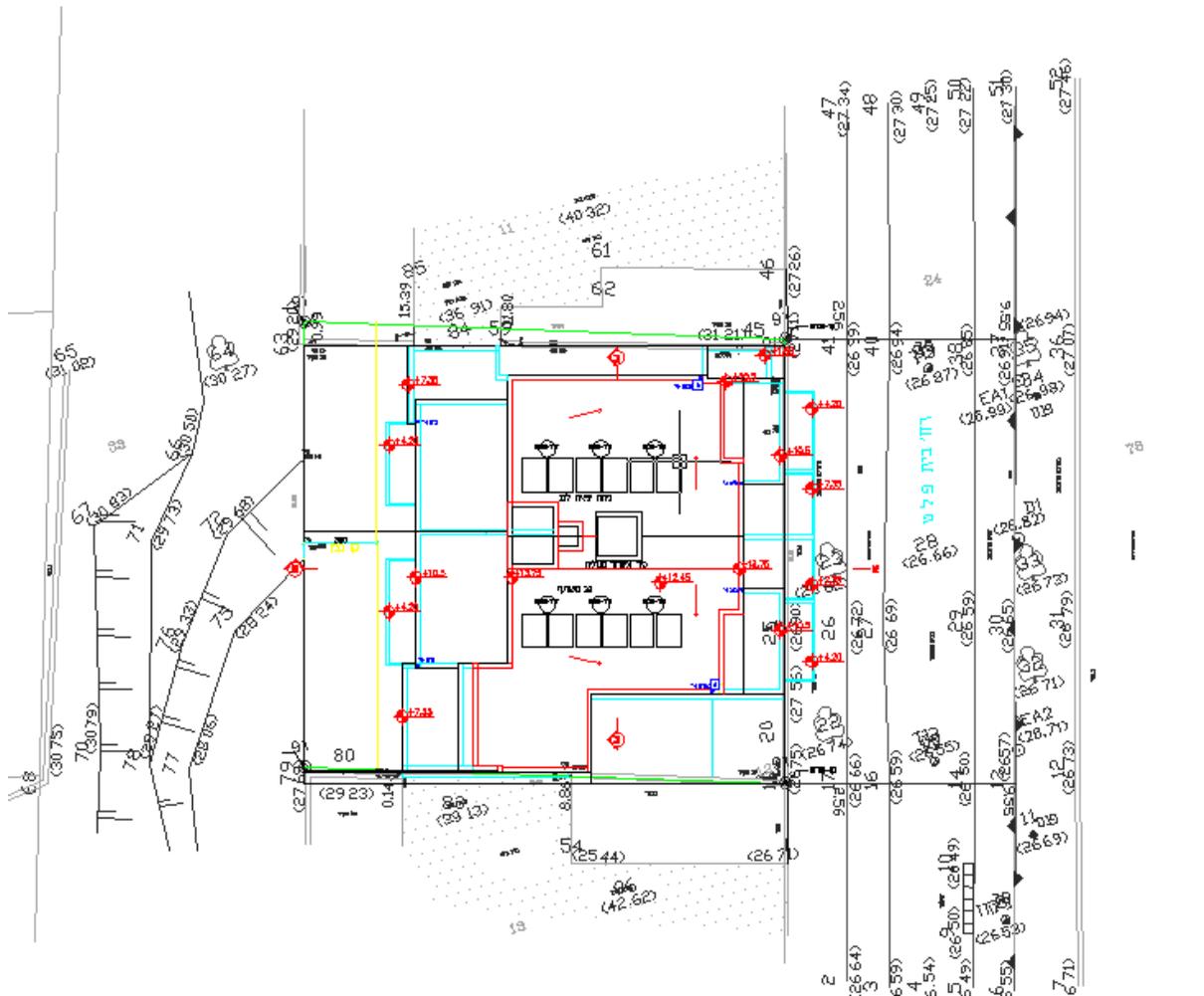
חוות דעת מחלקת התכנון:

לאור העובדה כי השינוי כבר קיים ואין בו השפעה תכנונית, וכי הזכויות בחלקה הריקה כבר נקנו בהתחשב במצב הקיים, מומלץ לאשר את החלוקה מחדש.

בינוי מוצע עם מבנים שכנים קיימים:



בינוי מוצע על רקע מפת מדידה:



בישיבתה מספר 0001-14/ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 8996 חלקות 11, 12 רח' בית פלט 8 ו-8א' יפו.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווטר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר <1790> הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: ללא שינוי

- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: תותר אחסנה בהיקף מירבי של 35% מהשטח העיקרי המיועד למסחר. יתר ההוראות בדבר שטחי השרות נותרים ללא שינוי.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1790 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: ללא שינוי

- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: תותר אחסנה בהיקף מירבי של 35% מהשטח העיקרי המיועד למסחר. יתר ההוראות בדבר שטחי השרות נותרים ללא שינוי.

הועדה מנחה לממש ולפתח את ההפקעה במגרש הפינתי מח"ל - משה דיין.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
- תוספת שטחי שירות לתכ' 323 עיר שמש	08/01/2014
דיון בשטחי שירות	12 - 14-0001

מיקום: רובע 2. סביב רחוב עיר שמש.

תחום: יחידות מסחריות בתחום תכנית 323.
 גוש: 6625 חלקה 113
 גוש: 6625 חלקה 171



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה, אגף תכנון העיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות במטרה להסדיר ביתני אשפה מקורים ליחידות המסחריות בתחום התוכנית.

פרטים: במקום קיים מיכל "צפרדעי" לפינוי אשפה, המהווה מפגע סביבתי. בהמשך לבקשתה של אגף התברואה העירוני, ועל מנת לשפר את סידורי התברואה ביחידות המסחריות הסמוכות למבני המגורים מבקש להסדיר ביתן אשפה מקורה עבור מכלי אשפה. פרטי ביתן האשפה והעמדתו באישור אדר' העיר.

מבוקש: תוספת שטח שרות בגודל של עד 25 מ"ר למטרת מבנה אשפה מקורה בלבד.

אין במתן תוספת שטח זו אישור להסדרת אי התאמות אחרות הקיימות במבנים.

בישיבתה מספר 08/01/2014-0001 ב'14 מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תוספת שטחי שירות ליחידות המסחריות בתחום לתכ' 323 בגודל של עד 25 מ"ר למטרת מבנה אשפה מקורה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת כ.התימנים, ש.הכרמל
הרברט סמואל 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	107	

שטח התכנית : 2.93

מתכנן: רני זיס אדריכלים בע"מ

יזם: אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

בעלות: אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

מצב השטח בפועל: פרויקט בשלבי בניה מתקדמים, סיום משוער מאי 2014.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת 2609 "נחמיה-דניאל"
יעוד קיים: אזור מגורים מיוחד
שטח התכנון: 2,929

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 9461 מ"ר עיקרי מעל הקרקע (מתוכם 600 מ"ר בקרקע ויציע למסחר), 9070 מ"ר שירות מעל הקרקע, 9000 מ"ר שירות מתחת לקרקע (ב 3 מרתפים), עד 105 יח"ד, 23 קומות מעל הקרקע גובה עד 75 מ' מעל פני הקרקע לא כולל ח. מכונות. שימושים במרתף ע"פ תכנית ע', בקומת קרקע ויציע מסחר, בקומות מעל מגורים וחדר שירות, בקומה 3 תותר הקמת מתקני ספורט ובריכה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

פרויקט הרברט סמואל 10 ממוקם על הטיילת, מול הים בתל אביב. הבניין מיועד למגורים עם מסחר בקומת הקרקע וגלריה. התכנית מציעה שינוי בקו הבניין בקומת הקרקע בלבד. תכנית 2609 קובעת את קו הבניין **לקומת הקרקע** בהתאמה לקו ה-100 מ' מקו הים עפ"י תמ"א 13. מכיוון ויתר חזיתות המבנים ברחוב הרברט סמואל בנויים מעבר לקו ה-100 מ', מוצע לאשר שינוי בקו הבניין תוך יצירת קולונדה בעומק של ארבעה מ' ובכך לאפשר רצף של מסחר לאורך רחוב הרברט סמואל. כל יתר ההוראות ללא שינוי מתוכנית 2609.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
ל.ר.								מגורים מיוחד

יח"ד: לפי היתר
צפיפות: לפי היתר
שטח ממוצע ליח"ד: לפי היתר

נתונים נפחיים: לפי היתר
מספר קומות: 23
גובה: 75 מ'
תכסית: 63%
קווי בניין: קו בנין קדמי 1.5, צידי לנחמיה 3, צידי לדניאל 5, אחורי 4

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- הקולונדה תהיה בעומק של ארבעה מ' בקו חזית הבניין על מנת לאפשר רצף של מסחר לאורך רחוב הרברט סמואל.
- במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה ועסקים קטנים ומגוונים, גודל החנויות בחזית המסחרית תקבע בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור מה"ע.
- בחזית המסחרית יותרו בתי אוכל בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה.
- שילוט, אפשרות לפרגודים, אלמנטי הצללה ועיצוב החזית המסחרית יתואמו מול אדריכל העיר בעת הוצאת ההיתר.
- זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם לטובת הציבור זיקת הנאה להולכי רגל במדרכה לאורך החזיתות הקדמיות בתחום הכלוא בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש כמצוין בתשריט.
- אישור התכנית יהיה בכפוף לאישור ולחוף וולנת"ע.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי		27531	מ"ר	
ל.ר.		ל.ר.		אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל.ר.		ל.ר.		מ"ר	
ל.ר.		ל.ר.		קומות	גובה

מטר	ל.ר.	ל.ר.
תכנית	ל.ר.	ל.ר.
מקומות חניה	ל.ר.	ל.ר.

זמן ביצוע: ל.ר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מוצע לאשר שינוי בקו הבניין תוך יצירת קולונדה בעומק של ארבעה מ' על מנת לאפשר רצף של מסחר לאורך רחוב הרברט סמואל.

במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה ועסקים קטנים ומגוונים, גודל החנויות בחזית המסחרית תקבע בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור מה"ע.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2014
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2014

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מיכל בלייכר: מציגה את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כמפורט בהמלצת הצוות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל איתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה 08/01/2014 14 - 0001-14
2771-מתחם תע"ש דיון בפיצויים	

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מיכאל עין דור וחוות דעת שמאי התובעים רן וירניק וירן שטרית ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה. חו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית הינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

בתאריך 27.08.2013 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2771 "תע"ש השלום" שפורסמה ביום 29 באוגוסט 2010.

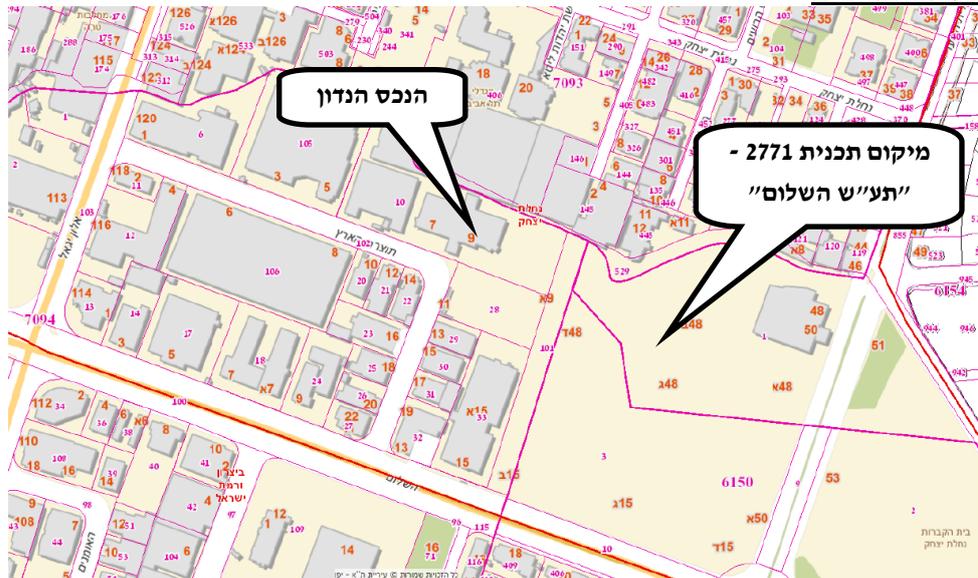
התובעים הינם כמפורט להלן:
אבינדב בן עזר, אסף גפן, דלית גפן, הניג אריה, הניג סיגל מאירה, יוני קורן, קורן קרסל דני, יצחק חגיגי, עידו יהודה חגיגי, וירניק רן.

גוש: 7094 חלקה (חלק): 10.
התביעה מתייחסת ל-8 דירות, כדלקמן (ע"פ הסכם השיתוף התקף במועד הקובע):

התובעים	מספר יחידה	בניין	קומה	שטח דירה	שטח מרפסות	כיוונים
חגיגי עידו (יהודה)	109	D	31	230	60	מערב דרום מזרח
חגיגי יצחק	110	D	31	220	60	מערב צפון מזרח
קורן	111	D	32	*180	50	מערב דרום ומזרח
נדב בן-עזר	112	D	32	*180	50	מערב צפון מזרח
הניג	109	C	31	230	60	מערב צפון מזרח
חגיגי עידו (יהודה)	110	C	31	220	60	מערב דרום מזרח
גפן	111	C	32	*180	50	מערב דרום מזרח
רן וירניק	112	C	32	*180	50	מערב צפון מזרח

* כולל הצמודות גג + זכויות עתידיות.

תרשים סביבה:



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים רן וירניק וירון שטרית, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית 2771 "תע"ש השלום", עומדת על סך של 19,800,000 ש"ח בגין 8 הדירות הנדונות, נכון לתאריך הקובע ה- 29 לאוגוסט 2010.

עיקרי טענות התובעים:

פגיעה עקיפה בדרך שהתכנית "הנתבעת" מס' 2771 פוגעת בפרטיות הדירות הנדונות. שמאי התובעים מעריכים את שווי הדירות הקיימות כיום בקומות 33-35 וקובעים כי הפגיעה בשווי הדירות הינה בשיעור של כ- 30% בגין מרכיב פרטיות בלבד, שכן במצב קודם לטענתם, הדירות "נהנות מפרטיות מלאה בכל הכיוונים, בהיותן גבוהות מכל הבניה בסביבה".

ע"י חוות דעת שמאי הועדה מר מיכאל עין דור, דין התביעה להידחות, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:

- **חוסר התאמה בין הדירות ע"פ הסכמי השיתוף לבין הדירות בגינן הוגשה התביעה:**
ע"פ הסכם השיתוף התקף במועד הקובע, הדירות נשוא התביעה מצויות בקומות 31-32 בעוד בפועל הדירות אליהן מתייחסת התביעה הינן בקומות 33-35.
נכון למועד הקובע, ע"פ תכנית 2225ב' ולהיתרי הבניה הראשונים שניתנו לבניינים C ו-D (**בהם ממוקמות דירות התובעים**), כוללים הבניינים 32 קומות בלבד.
תוספת הקומות לבניינים אושרה כהקלה בהחלטות ועדה מיום 29/06/2011, **כ-10 חודשים מאוחר למועד הקובע**.
לכן, בהערכת השווי יש לקחת בחשבון שווי קרקע לדירות המגורים הנ"ל אילו היו ממוקמות בקומות 31-32 ולא ע"פ מיקומן כיום בקומות 33-35 (כפי שחושב בשומות התובעים), וזאת בהתחשב במצב המקרקעין, במועד הקובע.
לא הועברו ע"י התובעים מסמכים המעידים על מעבר הדירות מקומות 31-32 (ע"פ הסכם השיתוף) לקומות 33-35 כפי שתוארו בשומות התובעים, ומבחינה זו לא הוכחה הבעלות בדירות התובעות.
- **האם המקרקעין גובלים?**
ממזרח לבניינים C ו-D בהן הדירות הנדונות, מגרש ביעוד שצ"פ בשטח (ע"פ תכנית 2225ב') של 4,827 מ"ר וברוחב של כ- 37 מ'.
שצ"פ זה מהווה חיץ בין בניינים C ו-D לתחום תכנית 2771 הנדונה.
במקרה הנדון, המקרקעין המהווים זכויות בניה למגורים במגדלים C ו-D אינם גובלים פיזית בתכנית 2771 הנדונה שכן בין הנכסים מפריד שצ"פ בשטח 4,827 מ"ר וברוחב של כ- 37 מ', אשר ללא ספק אינו מהווה שצ"פ צר.
- **שווי בנוי או שווי קרקע?**
שמאי התובעים מתבססים בשומתם על הדירות הקיימות כיום/בפועל ומעריכים את שווי הבנוי של הדירות הנ"ל.
ע"פ החוק והפסיקה יש להעריך שווי מצב חדש ושווי מצב קודם למועד הקובע שהינו במקרה הנדון 29.08.2010.
נכון למועד הקובע טרם ניתנו היתרי בניה לבניינים C ו-D בהן הדירות הנדונות (היתר בניה ראשון לבניין D ניתן ביום 04.10.2010 והיתר בניה ראשון לבניין C ניתן ביום 13.03.2011).
לכן, מאחר ובמועד הקובע טרם ניתן היתר בניה, מדובר לכל היותר בשווי קרקע (שכן הדירות אינן בנויות) ולא שווי בנוי ושומת הועדה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד.
- **גובה/מספר קומות:**
שמאי התובעים מתייחסים לדירות הבנויות הקיימות בקומות 33-35 של בניינים C ו-D.
נכון למועד הקובע, ע"פ תכנית 2225ב' ולהיתרי הבניה הראשונים שניתנו לבניינים C ו-D, כוללים הבניינים 32 קומות בלבד (כך גם בהסכמי השיתוף שהועברו ע"י התובעים).
תוספת הקומות לבניינים אושרה כהקלה בהחלטות ועדה מיום 29/06/2011, כ-10 חודשים מאוחר למועד הקובע.
לכן, בהערכת השווי נלקח בחשבון שווי קרקע לדירות המגורים הנ"ל אילו היו ממוקמות בקומות 31-32 ולא ע"פ מיקומן כיום בקומות 33-35 (כפי שחושב בשומות התובעים), וזאת בהתחשב במצב המקרקעין, במועד הקובע (**שווי קרקע ולא שווי בנוי**).
- **פרטיות:**

שמאי התובעים מתבססים על התפיסה/הנחה השגויה (ראו פרקים 4 ו-5 בשומות התובעים) כי כל אחת מהדירות הנדונות "נהנות מפרטיות מלאה בכל הכיוונים, בהיותן גבוהות מכל הבניה בסביבה". הדירות הנדונות אינן נהנות מפרטיות מלאה מכל הכיוונים ואינן גבוהות מכל הבניה בסביבה.

- א. נכון למועד הקובע, בתחום תכנית 2225ב', ע"פ הוראות התכנית וע"פ היתרי הבניה שניתנו לבניינים במתחם, להתחייבות היזם ולהחלטות הוועדה המקומית הותרה הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה אחיד של 108 מ'.
- ב. מצפון לבניינים C ו-D הנדונים מצויים בניינים A ו-B שהינם בגובה זהה לבניינים C ו-D - אין פרטיות מלאה.
- ג. ממערב לבניינים C ו-D הנדונים, מאושרת תכנית 2772 "עין זיתים" להקמת מגדל מגורים בגובה של עד 112 מ' מעל פני הים - אין פרטיות מלאה.
- ד. כלומר, נכון למועד הקובע, הדירות הנדונות לא נהנו מפרטיות מלאה כנטען ע"י שמאי התובעים - לא לכיוון צפון (בניינים A ו-B) ולא לכיוון מערב (מגדל עין זיתים בגובה 112 מ').
- ה. לדירות המזרחיות בבניין D אין פרטיות למזרח - הבניין פונה לבניין C במרחק של כ- 8 מ'.
- ו. לדירות המערביות בבניין C אין פרטיות למערב - הבניין פונה לבניין C במרחק של כ- 8 מ'.
- ז. המרחק בין בניין C ל-4 המבנים העתידיים להיבנות ע"פ הוראות תכנית 2771 ולנספח הבינוי הינו כדלקמן (מדוד גרפית מתכנית הבינוי 2771):

מרחק (מ') בין בניינים				
א1	א2	א3	א4	
200	160	120	70	בניין C
230	190	150	100	בניין D

- ח. הבניה המתוכננת בתחום תכנית 2771 (ע"פ נספח הבינוי של התכנית) הינה כמעט בניצב לבניינים בהן מצויות דירות התובעים.
- לכן, יש לקחת בחשבון כי רוב רובן של דירות התובעים אינן נצפות ע"י הבניה המתוכננת בתחום תכנית 2771 שכן חלק מהבניינים מוסתרים (הן ע"י עצמם והן ע"י בניין C), ודאי עד לקומות גבוהות ביותר ובחלק מהדירות אין ירידה בפרטיות כלל.
- להערכת, הדירות המצויות בבניין D המערבי המוסתר ע"י בניין C אינן נפגעות כלל שכן בניין C מהווה חיץ בניהן לבין הבניה המתוכננת ע"פ תכנית 2771.
- הנראות בין בניין C המזרחי לבין כל אחד מהבניינים בתחום תכנית 2771 הינה כדלקמן: בניין 4 נצפה מבניין C.
- בניין 3 מוסתר ברובו הגדול מאחורי בניין 4 ונצפה בחלקו.
- בניין 2 א' מוסתר ברובו הגדול מאחורי בניין 3 והינו במרחק של 160-190 מ'.
- בניין 1א נצפה בחלקו והינו במרחק של 190-230 מ'.
- להלן תרשים גרפי של המרחקים ונצפות בין הבניינים:



- יעוד מתחם תע"ש השלום במצב קודם וצפי תכנוני לסביבה: שמאי התובעים לא הביאו בחשבון את תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5, המהווה חלק מהמצב התכנוני במצב קודם. לדעתי, יש בכך טעות יסודית בתיאור וניתוח המצב התכנוני המאושר, ערב אישור תכנית 2771, כמתבקש.
- א. ע"פ תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז תמ"מ מיום 15.04.2010 (טרם המועד הקובע), מתחם תע"ש השלום כלול באזור עירוני בדגש מגורים, שהינו שטח המיועד ברובו למגורים עירוניים וכולל בנוסף שירותים נלווים להם. כלומר, כבר טרם המועד הקובע היתה תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5 בתוקף. תמ"מ 5 מייעדת את מתחם תע"ש השלום למגורים טרם אישור תכנית 2771. יש לציין בהקשר זה כי תכנית 2771 הופקדה להתנגדויות כבר ביום 16.04.2001 והיתה "ברקע" עד למועד אישורה. כל מי שקנה דירה בפרויקט "תל-אביב" יכול היה לקבל מידע תכנוני מעיריית תל-אביב-יפו על התכנון המוצע במתחם תע"ש השלום. המסקנה הינה, כי בקביעת מחירי הדירות בפרויקט "מגדלי תל-אביב", הובא בחשבון הבינוי המתוכנן בסביבה, על כל המשתמע מכך.
- ב. בהתחשב בכך שחטיבת הקרקע תע"ש השלום פנויה ומצויה באזור המיועד ע"פ תכנית המתאר לפיתוח עירוני בדגש מגורים, ובצפי התכנוני לאזור באופן כללי ולמתחם תע"ש השלום באופן פרטני ע"פ תמ"מ 5 המאושרת טרם המועד הקובע, על כל קונה סביר היה להבין כי מתחם זה יתוכנן לבניה גבוהה למגורים, נושא אשר הובא בחשבון בתכנית המתאר אשר יעדה אזור זה למגורים.
- ג. כלומר כל ציפיה לבניה גבוהה למגורים יש לייחס לאישור תמ"מ 5 ולא לתכנית 2771 שבענייננו.
- שינוי אופי הסביבה: שמאי התובעים לא הביאו בחשבון את תרומת תכנית 2771 לנכס הנדון, כדלקמן: פרויקט מגדלי ת"א ובעיקר הבניינים הדרומיים בו (C ו-D הנדונים), גובלים ממזרח, דרום ומערב באזור תעשייה פעיל. הכניסה לבניינים הינה דרך רחוב תוצרת הארץ ובו מבני מלאכה ותעשייה רבים. בסביבה מיעוט שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים כללים לתושבי הסביבה. ממזרח חטיבת קרקע ריקה ופנויה בשטח של כ-55 דונם, הידועה בשם תע"ש השלום, עליה היה בנוי מפעל ליצור תחמושת שאינו פעיל כיום. תכנית 2771 טומנת בחובה תרומה לשווי המגורים הקיימים בסביבה וזאת ע"י סילוק שטחי תעשייה וטיהור קרקע, פיתוח מגורים במקום - על חטיבת קרקע של כ-55 דונם - הוספת שימושים של תעסוקה, מבני ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים ודרכים. כל הנ"ל תורמים לשווי המגורים הקיימים בסביבה וזאת ע"י הסדרת השימושים התואמים מגורים בסביבה, במקום שימושי תעשייה מסורתית.
- אין לקבל את ניתוח נתוני השוואה כפי שערכו שמאי התובעים בשומתם למרכיב הפרטיות, מהסיבות כדלקמן:

- א. לא ניתן לנתח את הנתונים לאשורם. הפרויקטים גינדי ועין זיתים טרם נרשמו כבית משותף, לא ניתן לזהות את דירות ההשוואה, ולא ניתן לדעת לאן כל דירה פונה ומה הנוף שנשקף ממנה. לנושא זה חשיבות רבה ודאי בהתייחס לתביעה הנדונה שמהותה פרטיות, שכן בפרויקט עין זיתים ישנן דירות הפונות למערב (עם נוף פתוח ואף נוף ים בחלקן) ודירות הפונות למזרח (פרויקט מגדלי ת"א).
- ברור שיש להביא בחשבון את נושא כיוון הדירה בחישוב השווי והיה צריך להפעיל מקדמי שווי מתאימים בהתאמות לדירות הנדונות.
- ב. הפרויקט בעין זיתים כולל שטחי מסחר בק"ק בעוד בגינדי אין שטחי מסחר - לא בוצעו התאמות לנושא זה.
- ג. חלק מהנתונים המדווחים באתר רשות המיסים אינם מהימנים ובעייתי להתבסס עליהם לאור מהות התביעה, כדלקמן:
- אין התאמה בין הקומה המדווחת לקומה עליה התבססו שמאי התובעים.
- פנטהאוז גינדי:
 - ב-2 נתונים מתוך 4 עליהם מתבססים שמאי התובעים מצוינת קומת קרקע בעוד שמאי התובעים "מניחים" כי מדובר בקומה 15.
 - פנטהאוז עין זיתים:
 - ב-2 נתונים מתוך 6 עליהם מתבססים שמאי התובעים מצוינת קומת קרקע בעוד שמאי התובעים "מניחים" כי מדובר בקומה 26.
 - הבדל בסיסי בין נתוני ההשוואה:
 - שמאי התובעים מציינים כי לא נצפתה מובהקות לשוני במחירי מ"ר בנוי בממוצע בדירות רגילות בשני הפרויקטים... ומנגד מבצעים התאמות לגובה (מספר קומה).
 - בפרק ה3א) לשומות התובעים, שמאי התובעים לא הביאו בחשבון את נושא הגובה.
 - בעוד השווי הממוצע של גינדי הינו 21,500 ש"ח לעומת 21,100 ש"ח לעין זיתים.
 - אולם, שמאי התובעים לא הביאו בחשבון כי קומה ממוצעת בגינדי הינה 7 בעוד בעין זיתים קומה ממוצעת הינה 12. כלומר גם לשיטת שמאי התובעים (שאיננו מסכימים איתה), היה עליהם לחשב מקדמים בגין קומה - נושא אשר לא הובא בחשבון בשומות התובעים.
 - יתרה על כך, ראו כל האמור לגבי חוסר היכולת לנתח את נתוני עין זיתים לאור העובדה כי חלק מהדירות פונות למערב וחלק למזרח ללא יכולת להבחין ביניהן שכן הבניין טרם נרשם כבית משותף.
 - אין התאמה בין שטח מדווח לשטח בפועל.
 - בפרויקט גינדי שמאי התובעים מתבססים על דירות בשטח 184 מ"ר ו-164 מ"ר, זאת בהתאם ל"כתבה בגלובס".
 - מעיון בהיתרי הבניה שניתנו למגדל גינדי ויזין עולה כי הפרויקט כולל 56 דירות בקומות 1-19 כולל 2 דירות פנטהאוז בקומה 19 ובשטח של 150.71 מ"ר ולא 164-184 כאמור בשומות התובעים.
- לסיכום, זין התביעה להידחות, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:**
- שמאי התובעים העריכו שווי דירות בנויות ולא שווי זכויות בניה.
 - שמאי התובעים העריכו דירות בקומות 33-35 ולא דירות בקומות 31-32 כפי המאושר במועד הקובע (וכן ע"פ הסכמי השיתוף), התעלמו מהעובדה כי במועד הקובע הדירות כן נצפות מבניינים סמוכים מצפון וממערב ואינן נהנות מפרטיות מלאה מכל הכיוונים (כפי שנטען בשומתם), במועד הקובע הדירות אינן גבוהות מכל הבניה בסביבה.
 - אין לקבל את ניתוח הנתונים כפי שנערך בשומות התובעים (מהסיבות המפורטות לעיל) ואין לקבל את תחשיביהם לגבי ירידת ערך בדירות הנדונות.
 - שמאי התובעים לא הביאו בחשבון, במצב קודם, כי יעוד הקרקע הינו תעשייה עם מפעל לחומרי נפץ, ולחלופין - ע"פ תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5 הינו באזור עירוני בדגש מגורים.
 - כל ציפיה למגורים במתחם תע"ש השלום הנדון, יש לייחס לתכנית המתאר תמ"מ 5 המאושרת טרם המועד הקובע ולא לתכנית 2771 "תע"ש השלום".

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים דחיית התביעה :

התובעים הם בעלי שמונה דירות מגורים גדולות (מעל 200 מ' כ"א) המצויות, כיום, בקומות העליונות, 33 - 34, של שני בנייני מגורים ברח' תוצרת הארץ 7-9. שני בנייני המגורים האלה, C + D הם חלק דרומי מקומפלקס ("פרוייקט") הידוע "כמגדלי תל אביב" (בשכונת "נחלת יצחק"), המצוי על חלקה 10 בגוש 7094.

לטענת התובעים, פוגעת בהם התכנית 2771 "תעש השלום", מושא התביעות, שאושרה ביום 29.8.2010 (להלן-"התכנית"), באופן שדירותיהם "יסבלו" מפגיעה ב"פרטיות". הא-ותו לא. "התכנית" החדשה משתרעת על שטח של כ-55 דונם, ממזרח לבניינים בהם מצויות דירות התובעים. מטרתה של "התכנית" הינה הפיכת "מתחם תעש" לשער, שהיה שטח תעשייתי, (ועם הריסת המבנים שעליו הותיר זיהומי קרקע שסילוקם מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום "התכנית") – למיתחם מגורים מודרני (שיכלול שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, מבני ציבור, תעסוקה ודרכים), כרצף טבעי למגורים בשכונות הסמוכות (נחלת יצחק, ביצרון ורמת ישראל). ארבעת מגדלי המגורים שבתחום "התכנית" יהיו בגובה של 43 קומות כל אחד. מגדלי המגורים "שבתכנית" בנויים כמעט בניצב לבנייני הדירות התובעות, באופן שהפגיעה ב"פרטיות" דירות התובעים לא קיימת : רובן של הדירות התובעות אינן נצפות ישירות ע"י הבניה המתוכננת בתחום "התכנית". יתרה מזו : אם קיימת בכלל פגיעה "בפרטיות" הרי שהיא באה מכיוונים אחרים שכבר קיימים, עוד לפני "התכנית".

לדעת שמאי הועדה המקומית, מר מיכאל עין דור (להלן-"שמאי הועדה") שסקר מיקומי הדירות התובעות, מעמדן וזכויותיהן, בהתייחס "לתכנית" – אין כלל פגיעה בדירות התובעים. הועדה מתבקשת לאמץ את שומת "שמאי הועדה".

לדעת שמאי התובעים, ה"ה וירניק ושטרית, (להלן-"שמאי התובעים") חלה ירידת ערך בדירות מרשיהם בסך כולל של כ-20 מיליון ₪, נכון ליום אישור "התכנית" (לפי הערכה של 30% ירידת ערך לכל דירה).

לדעתי (ולדעת "שמאי הועדה") יש לדחות התביעות ואפילו "על הסף" מכמה וכמה טעמים יסודיים :

א. הדירות אינן "גובלות", במובן סעיף 197, ל"תכנית"; בין בנייני המגורים, בהם מצויות הדירות התובעות (להלן-"הבניינים") לבין "התכנית", מפריד, באופן ברור, שטח ציבורי פתוח רחב בן כחמישה דונם – באופן שאין השקה בין "הבניינים" לבין "התכנית", וחלה כאן ההחלטה הדומיננטית ש"בפס"ד ויטנר" (עמ"מ 2775/01), לפיה, כאשר קיים חייץ ברור שכזה, שצ"פ, הריהו מסמן את התביעות "ללא גובלות" עפ"י סעיף 197, ועליהן להדחות על הסף, כנאמר : "מקרקעין אינם גובלים, היא קביעה החוסמת את תביעת הפיצויים על פניה" (סעיף 22 בפס"ד ויטנר").

ב. לפי כל הפסיקה, בניה בלב ליבה של עיר, (כמו הבניה הנדונה כאן) אינה בסיס לפגיעה, לפי סעיף 197, ע"י בניה בסמוך לה (ראה פס"ד "ברעלי"). הרי לא ניתן לצפות כי בניה בלב עיר תעצר דווקא על סף מגרש התובעים. יתרה מזו : כבר נפסק והוחלט, לא מכבר, לגבי אותו קומפלקס (פרוייקט "עין זיתים") : "מה שמותר לך לבנות – למה שיהיה אסור לשכנך".

ג. בעת רכישת דירותיהם כבר ידעו התובעים על הפרוייקט הצפוי "בתכנית", כי זו הופקדה עוד בשנת 2001, כך שמחיר הרכישה של התובעים כבר "גילם" את "מחיר הפגיעה", אם בכלל קיימת כזו. ממילא יכלו התובעים לא לרכוש דירותיהם במחיר הרכישה אם "התכנית" הפריעה להם כל כך.

ד. ובעיקר : התובעים לא הוכיחו כלל, את זכויותיהם לגבי הדירות התובעות "ביום הקובע", הוא יום אישור "התכנית" : "ביום הקובע" כלל לא היו קיימים "הבניינים", ובהם הדירות התובעות. מכאן נובעים, בברור, שלושת האלמנטים האלה :

- (א) כל תאור "הפגיעות" בתביעות מבוסס על דירות קיימות בקומות 33, 34 "הנפגעות" ע"י "התכנית" – תאור הקורס מעצמו באין דירות כאלו "ביום הקובע";
- (ב) "ביום הקובע", כלל לא אושרו (בהיתרי בניה) דירות התובעים (המצויות כיום בקומות 33, 34) שבכלל, בעת עריכת חוזי הרכישה, היו בעצם, בקומות נמוכות יותר (ורק לאחר "בקשות הקלה" השתנתה תמונת המיקום);
- (ג) מעיון מעמיק בחוזי הרכישה של התובעים – ואחרי התכתבויות עם נציגיהם במטרה להבהיר "מצב הרכישה" – מסתבר, כי לא הוכחה כלל זיקה ישירה בין התובעים לבין "הדירות התובעות", "ביום הקובע", מה שממוטט את התביעות כולן.
- מעבר לאמור לעיל, לחילופין ומתוך זהירות, להלן התייחסות לשמאוויות התובעים, שדין להדחות, בגלל הנימוקים האלה, בתמצית (הנימוקים מתוארים בהרחבה בשומת "שמאי הועדה"):
- א. אין כלל פגיעה "בפרטיות" "במצב חדש", כי זו "פגיעה", אם בכלל, שכבר קיימת "במצב קיים" על ידי בניינים שמסביבת "הבפרייקט";
- ב. חישובי "שמאי התובעים" לוקים בחוסר סבירות ובמספרי "שוויים" שאינם הולמים את המציאות "ביום הקובע". "ההשוואות" שהם מביאים לעומת "פרוייקטים אחרים" – ממש אינן רלוונטיות. הכל כמפורט בשומת "שמאי הועדה". שומות "שמאי התובעים" גם אינן מביאות שום "אלמנטים משביחים".

סעיף 200

כמו כן יש לקבוע כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אין לשלם פיצויים במקרה הנדון, בהתקיים כאן תנאי הסעיף:

8.1 קיימות בתכניות הוראות מפורטות בסעיפים קטנים 1-11 לסעיף 200 הנ"ל.

8.2 בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.

8.3 אין זה מן הצדק לשלם פיצוי בנסיבות הענין.

ודוק: כל התביעה הענקית, הנדונה, אינה אלא על – "פגיעה בפרטיות" בלב ליבה של עיר בסביבה בעלת אופי דומה.

הועדה מתבקשת לאמץ את חוות דעת "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 14) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד עמי פזטל: מציג את התביעה.

הועדה מחליטה:

לדחות את התביעה ולאמץ את חו"ד היועצ"מ ושמאי הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2014	- 2650ב-בן יהודה 204, גוש: 6960 חלקה: 69
15 - 0001-14ב'	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי המקרקעין מר מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 30.8.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: רח' בן יהודה 204 פינת רח' יפה נוף 1, תל-אביב. **גוש:** 6960 **חלקה:** 69 **בשטח:** 476 מ"ר.

תאור הנכס: מבנה ותיק בן 3 קומות הבנוי על במה בגובה כ-1.3 מ'. המבנה במצב שלד ותחילת שיקום ושימור. הבניין בנוי מבניה קשיחה, עם גג שטוח ומרפסות פתוחות הפונות לחזית.

להלן ריכוז שטחי הבניה:

קומה	שטח (מ"ר)	הערות
קרקע	230.04	כולל מרפסות
א	226.28	כולל מרפסות
ב	220.76	כולל מרפסות
גג	31.84	
סה"כ	708.92	

המבנה נשוא חוות הדעת, הקרוי "בית וגנר" הוקם בשנת 1936 ע"י האדריכל ארתור רייס בסגנון בינלאומי. **המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות**

התובעים: אורבניקה חברה להשקעות בע"מ, זיו אלון ורונו אלון.

סכום התביעה: 3,306,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי דני טרשנסקי.

תקציר טענות שמאי התובעים, מר דני טרשנסקי:

במצב קודם: השווי המיטבי הוא המבנה הקיים במצבו, בתוספת יתרת זכויות הבניה בהתאם לתכנית 58, תכנית מס' 346, תכנית "מ", פרוטוקול 219 ופרשנות הועדה המקומית וכן תוספת קומה לפי תמ"א 38.

במצב חדש: שווי המבנה הקיים במצבו, בתוספת הוראות תכנית השימור - הדרישות והמגבלות החלות על מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות לצד התמריצים המותרים הניתנים ליישום בהתייחס למאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון. בתחשיב הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה, סיכון ואי וודאות, בין היתר בהתחשב במשך ההליכים שנדרשו במקרה הנדון במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 1347-07. לאור העובדה כי חיזוק המבנה הקיים בהתאם לתמ"א 38 נדרש גם במצב קודם וגם במצב חדש, הרי שעלויות חיזוק המבנה מתקזזות ולפיכך לא הובאו בחשבון בתחשיב אומדן הפגיעה.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

שווי מצב קודם:

תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אק'	שטח אק' (מ"ר)	שווי (₪)
בנייה קיימת				
קומת קרקע	197	1	197	
קומה א'	199	1	199	
קומה ב'	199	1	199	
סה"כ	595			
שווי מ"ר בנוי				19,000
שווי מבנה קיים במצבו				11,305,000
זכויות בניה נוספות בהתאם לתכניות מס' 58, 346, "מ" ופרוטוקול 219				
יתרת זכויות בניה (ללא חדרי יציאה לגג)	302.26	1	302.26	
חדרי יציאה לגג	96.6	1.4	69	
ממ"דים - בניה חדשה	40	1	40	
סה"כ	438.86			12,000
שווי זכויות בניה				5,266,320
זכויות בניה נוספות בהתאם לתמ"א 38				
תוספת קומה	167.16	0.84	199	
שווי מ"ר מבונה				12,000
שווי זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38				2,005,920
שווי מצב קודם				18,577,240

שווי מצב חדש:

תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אק'	שטח אק' (מ"ר)	שווי (₪)
בנייה קיימת				
שטח חנות - קומת קרקע	54	1.5	36	
שטח מגורים - קומת קרקע	161	1	161	
קומה א' - מגורים	199	1	199	
קומה ב' - מגורים	199	1	199	
סה"כ	613			19,000
שווי מבנה קיים במצבו				11,647,000
זכויות בניה נוספות בהתאם לתכנית השימור				
תוספת מרתף אחסנה למסחר	16.04	0.45	35.65	
תוספת קומת גג - לפי בקשה להיתר	166.98	1.4	119.27	
שטח עיקרי שניתן למימוש	163	1	163	
שטח עיקרי שניתן למימוש בכפוף להקלות	14	0.7	20	
ממ"דים - בניה חדשה	40	1	40	
סה"כ	400			
מקדם הפחתה בגין דחיה				0.84
שווי מ"ר מבונה				12,000
שווי זכויות בניה נוספות				4,032,000
עלות הכנת תיק תיעוד				(50,000)
עלויות שימור				(724,000)
עלויות התאמה - בניה חדשה				(120,800)
302 מ"ר בניה חדשה X 400 ₪				
שווי מצב חדש				14,784,200

תקציר חוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור :

במצב קודם: השווי המיטבי הוא הנכס הקיים וניצול זכויות הבניה עליו עפ"י היתר הבניה משנת 2011. במצב קודם ניתן היה לבנות קומה ד' נוספת מלאה ו-3 חדרי יציאה לגג, או לחילופין לבנות קומה ד' מלאה וקומה ה' חלקית ללא חדרי יציאה לגג. במצב קודם לא ניתן היה להרחיב בניה עפ"י תמ"א 38.

מצב חדש: נלקח בחשבון השווי עפ"י היתר הבניה שאושר בשנת 2011, כיון שהיתר זה מיצג את האפשרויות להשבחת הבניה במסגרת תכנית השימור, אם כי הובאה בחשבון תוספת שווי לאפשרות הרחבת מרתף למגורים והצמדת חלק מהחצר (תמריצי תכנית השימור). לא נלקחו בחשבון הוצאות חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, כיון שגם לפי תכניות קודמות ותקנות היה צורך לחזקו. לא נלקחו בחשבון הוצאות החלפת מערכות, צנרת חיווט, איטום ובידוד בבניין הקיים, בהנחה שהוצאות אלה מקוזזות במלואן כנגד עליית שווי הנכס הנובע ישירות מהוצאות אלה, מה עוד שהיו נחוצות עפ"י חוק גם לפני תכנית השימור כתנאי להיתרים בהתאם למצב הבניין. נלקחו בחשבון סעיפי ההשבחה וההוצאות המחויבות עפ"י תכנית השימור.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה :**שווי מצב קודם :**

קומה	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	230	13,000	2,990,000
א'	226	13,000	2,938,000
ב'	221	13,000	2,873,000
ג' חדשה	150.1	10,000	1,501,000
ד' חדשה	135.44	10,000	1,354,000
יציאה לגג	69	15,000	1,035,000
סה"כ			12,691,000

שווי מצב חדש :

תאור	שווי (₪)
שווי הבנוי 677 מ"ר X 13,650 ₪	9,241,050
שווי הזכויות בקומות 285.54 מ"ר X 10,500 ₪	2,998,170
שווי זכויות בניה על הגג 142.96 מ"ר X 1.3 מקדם לגג X 10,500 ₪	1,951,404
תוספת שווי לגובה ופיצול לדירות בגג 142.96 מ"ר X 10,500 X 10% X 1.3 מקדם גג	195,140
הפרש שימושים במרתף לשימושים עיקריים 217 מ"ר X 10,500 X 0.4	911,400
הצמדת חצר לדירות בק"ק 33 מ"ר X 10,500 X 0.1	34,650
פטור מכופר חניה - 6 חניות X 40,000 ₪	240,000
עלות עודפת לשימור מעטפת 660 מ"ר X 900 ₪	(594,000)
עלות תיק תעוד	(50,000)
סה"כ	14,927,814

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 2,236,814 ₪.

התייחסות שמאי הועדה, מאיר צור, לטענות המועלות בשומת התובעים:

טענות שמאי התובעים	התייחסות
תמ"א 38	
במצב קודם קיימים תמריצים וזכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תמ"א 38. תכנית השימור ביטלה את תחולת תכנית תמ"א 38, אשר היתה חלה לכאורה במקרקעין במצב קודם.	הלכה פסוקה היא כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעין יכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט. ההוראות לפיה תחולת תכנית תמ"א 38 על מבנים לשימור הינה מוגבלת, מצויות בתקנון תמ"א 38 עצמה ולא בתכנית השימור. סמכות הועדה המקומית להפעיל את שקול דעתה תוך אי יישום הוראות תמ"א 38 במקרקעין עוד טרם אישור תכנית השימור, סבירה והכרחית, לאור הצורך שחשיבותו הוכרה, לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
תכנית ע-1	
תכנית ע-1 חלה על החלקה.	למקרקעין אין זכות מוקנית להיכלל בגדר תכנית משביחה כזו או אחרת. בתכנית ע-1 נקבע כי התכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.
תכנית "ס"	
תכנית "ס" חלה על החלקה.	תכנית "ס" לא חלה על החלקה, כיון שניתן לבנות קומה רביעית לפי תכנית 246.
תחשיב השומה	
נלקחה בחשבון דחיה לניצול הזכויות עפ"י תכנית השימור.	לא היה מקום לחישוב דחייה בגין אי ודאות, כיון שהזכויות לתוספת הבניה הן זכויות מוקנות. לא היה מקום לדחייה בניצול הזכויות, כיון שהבניין בבעלות חברה ובעליה.
נלקחה בחשבון דחיה עקב ההליכים שנדרשו במסגרת בקשה להיתר בניה לתקופה של 3.5 שנים.	לא הוכח כי אורך ההליכים במסגרת הבקשה להיתר נובע מתכנית השימור. נהפוך הוא, על אף שהבקשה כללה הקלות שונות אישורה לקח פחות משנה.
במצב החדש בוצעה הפחתה של עלות התאמה לבניה חדשה.	לא הוכח כי תוספת בניה בבניין לשימור, בפרט כשמדובר על תוספת קומות חדשות, עולה יותר מאשר תוספת קומות בבניין רגיל.
חלק מתמריצי השימור הרלוונטיים למבנה הנדון, לא נלקחו בחשבון.	יש לקחת בחשבון תמריצים של הצמדת חצר לדירת גן, אפשרות לשימוש במרתף שיבנה גם לשימושים עיקריים ופטור מכופר חניה.
חישוב שווי המבנה הקיים עפ"י שווי מ"ר בנוי של 19,000 ₪ למ"ר.	לא ברור מה בסיס הנתונים לשווי זה. עפ"י מצב הבניין, שווי הבנוי לא עולה על 13,000 ₪ למ"ר.
מיתוג	
במצב החדש לא היתה התייחסות לתוספת השווי בגין מיתוג הבניין, עקב הכללתו בתכנית השימור.	תכנית השימור יוצרת בידול לבניינים בעלי נדירות ארכיטקטונית ובעלי מורשת והיסטוריה, ביחס למבנים "רגילים" שאינם כאלה. בעשותה כן, התכנית יוצרת לכל אחד ממבני השימור מיתוג, הקובע את ייחודיות ערכו. עלית הערך נובעת מהמיתוג ומהוראות תכנוניות במסגרת תכנית השימור בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי של המבנה ולמנוע פגיעה בו.
עלויות שימור עודפות	
במצב החדש בוצעה הפחתה של עלויות שימור עודפות בסך 724,000 ₪.	ההפחתה בוצעה ללא צירוף תחשיב ואסמכתא מסוג כלשהו.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס ברח' בן יהודה 204 פינת רח' יפה נוף
:1

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין 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, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- ודוק: במניין כלל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית ומשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם אכן נפגעו המקרקעין ומהו שיעור הפגיעה בהם, אם בכלל.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעים, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעים עת התעלם מעליית ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.

- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראיה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- כמו כן, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור.
- עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה: סקר ספרות מקיף שנערך על ידי חברת סיטי לינק השקעות בע"מ, ניתוח כלכלי שנערך על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה, סקר השוואתי של עסקאות מכירה שנערך ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וכן עבודת דוקטורט בשם: "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי: עיר הלבנה תל-אביב (דצמבר 2011)", מאת ד"ר אייל סלינגר.
- ברי, כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. עצם ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
- חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את מלוא תמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה הנדון המאפשרים, בין היתר, המרת והרחבת הבניה על הגג, הצמדת חצר אחורית לדירות הגן בקומת הקרקע, מרתף לשטחים עיקריים וכן אפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבהירה חוות דעת שמאי הוועדה.
- אי יישומם של תמריצי התכנית החלים על הנכס במלואם עומדת בניגוד לכלל היסוד האמור, לפיו פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להיבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעים.
- יצוין, כי כשלו של שמאי התובעים בענין יישום תמריצי תכנית השימור תמוהים עוד יותר, נוכח העובדה שבעמ' 24 לחוות דעתו הוא מציין בעצמו כי "הוועדה אישרה פטור למתקן חניה עבור מקומות החניה החסרים בבניין לשימור, לפי המלצת צוות השימור והוראות תכנית תא/2650/ב. בהתאם למצוין בפרוטוקול הדיון – מדובר בפטור מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה הדרושים והחסרים...".
- מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון ואף מתעלמת מאלמנטים משביחים במסגרת תכנית השימור, היא מציגה למעשה תמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

שגה שמאי התובעים בבחינת המצב התכנוני החל על הנכס

(1) שגה שמאי התובעים בענין תמ"א 38

תמ"א 38 איננה בגדר ציפייה סבירה של בעלי נכסים לשימור והזכויות מכוחה אינן מהוות חלק מסל הזכויות שקיים למבנה במצב התכנוני הקודם

- מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבעלותה, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפרוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתו, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבעלותו ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. כלומר, אין די בהיקשים בעלמא, אלא נדרש שהציפייה תהיה סבירה ומבוססת בנסיבות העניין.
- ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי לגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התוכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התוכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש

אצל בעל המקרקעין ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלו על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.

- כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר במהלך שנות ה-90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
- מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעו בעלי המקרקעין, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי המבנה אשר בבעלותם מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי מלכתחילה לא התגבשה אצל בעלי המקרקעין ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקין בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.
- הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תוכנית השימור. הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תוכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתוכנית תאושר.
- על משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תוכנית, כגון סעיף 97(ב) לחוק. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעלי המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.
- מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תוכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידעו בעלי המקרקעין כי לא יוכלו עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבעלותם התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
- הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התוכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיהם הסבירות של בעלי המקרקעין נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתוכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו.

אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעיו יכללו בתוכנית

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתוכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט.

הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות

- תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.

- הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינו, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
 - יוצא אפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת.
 - יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
 - זאת, גם לאור סעיף 19.2 לתמ"א הקובע, כי לא תאושר תוספת הפוגעת בערך האדריכלי או ההיסטורי של מבנה. משמע, גם לולא היה המבנה נשוא הערר מסומן כמבנה לשימור, סביר הוא שלא ניתן היה לממש בו את תמריצי תמ"א 38 ממילא.
 - משכך, קבלת טענות התובעים בעניין תמ"א 38 תגרום למעשה להתעשרותם שלא כדין, שכן מלכתחילה לא היו אמורים ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.
- (2) שגה שמאי התובעים בענין תכנית ע'1**
- הדברים האמורים לעיל לענין תמ"א 38 יפים גם לענין תכנית ע'1. תכנית זו, שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור, כהגדרתם בתכנית. בהוראות תכנית זאת מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שנכלל ברשימת הבניינים לשימור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק או ברשימה של תכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית ע'1. כך שלמעשה, תכנית ע'1 כלל אינה חלה על הנכס, וממילא היא איננה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם.
 - אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר, לרבות תכנית ע'1, וכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע'1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
 - ברי, כי זכויות בניה מכוח תכנית מאושרת שכלל אינה חלה ולא נתכוונה לחול על המקרקעין, אינן יכולות לשמש בסיס לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. לפיכך שגה שמאי התובעים עת כלל את תכנית ע'1 בתוך התכניות החלות במצב התכנוני הקודם.
- (3) שגה שמאי התובעים בענין ס'**
- בניגוד לחוות דעת שמאי התובעים וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית ס' אינה חלה על הנכס הנדון.

שגה שמאי התובעים בענין עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על סך כולל של 724,000 ש"ח. ואולם, מלבד קביעה שרירותית זו, שמאי התובעים אינו מציג כל נימוק ו/או מפרט כל תחשיב, לרבות אופן חישוב שטח המעטפת של הנכס, כדי לתמוך בטענתו.
- מן הטעם הזה לבדו יש לדחות את קביעת שמאי התובעים על הסף. מקל וחומר, יש לדחות קביעה זו שכן היא איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעים והם מצידם לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שלשיטת שמאי התובעים עלויות השימור העודפות הינן גבוהות מסך של 900 ₪ למ"ר מעטפת, יש לדחות קביעה זו מן הטעמים המפורטים להלן:

- עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ודוק: עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, שם נקבע, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
 - עסקינן בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית, אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
 - מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת של מבנה. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית למבנה בינלאומי הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
 - כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
 - נוכח האמור, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור.
- אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר עלות התאמה בבניה חדשה

- בניה חדשה מעצם הגדרתה אינה בגדר בניה לשימור, ומכאן ככלל, אין עלות שימור הנובעת מתוספת בניה, והדבר תלוי בטעמי היזם. מכל מקום, גם לענין זה שמאי התובעים לא הציג כל נימוק ו/או פירוט ו/או מסמך המבססים את טענתו, ומשכך יש לדחותה.

שגה שמאי התובעים בענין דחיה ואי ודאות

- יש לדחות על הסף את טענות שמאי התובעים בדבר דרישות ומגבלות החלות על מבנים לשימור, היוצרות אי ודאות והכרוכות בסיכון ודחייה, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מעבר לכך, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי טענות אלו של שמאי התובעים הינן שגויות, ויש לדחותן גם לגופם של דברים:
- עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללת יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.
- עובדה זו, והעובדה כי במבנים לשימור מכינים תיק תיעוד מלא הכולל מידע ופרטים רבים אודות המבנה, דווקא מפחיתות את חוסר הוודאות ואת העלויות הבלתי צפויות במבנה לשימור ביחס למבנה רגיל.
- שמאי התובעים מביא בחשבון גם את משך ההליכים שנדרשו, לטענתו, במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 07-1347 במבנה הנדון. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יש לדחות טענה זו שכן שמאי התובעים לא הוכיח כי משך ההליכים במסגרת הבקשה להיתר האמורה נובע מתכנית השימור. נהפוך הוא, הבקשה הוגשה ביום 10.9.07 – לפני אישורה של תכנית השימור – וכללה הקלות שונות. על אף העובדה כי אישורה של בקשה הכוללת הקלות אורכת זמן רב יותר (בין היתר, בשל הגשת התנגדויות, כפי שאכן קרה במקרה דנן), החליטה הוועדה המקומית ביום 30.7.08 לאשר את הבקשה ואת ההקלות תוך דחיית ההתנגדויות שהוגשו. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגשו עררים לוועדה המחוזית וכן עתירה מנהלית שהוגשה נגד ועדת הערר, וזו למעשה הסיבה להתמשכות

ההליכים. הנה כי כן, הליך אישור הבקשה עצמו ארך פחות משנה, וטענות שמאי התובעים בענין זה הינן שגויות ומטעות.

שגה שמאי התובעים בתחשיב המצב התכנוני הקודם ובתחשיב המצב התכנוני החדש

• בנוסף לכל האמור לעיל, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובעים בתחשיב המצב התכנוני הקודם וכן בתחשיב המצב התכנוני החדש.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעים.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
- לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
- 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שולמית דידי, יעל פקר ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה והיתר הבניה שניתן לנכס. בתשובה לשאלת דורון ספיר מקדם המרתף הוא 0.4 בגלל השימוש המסחרי והבמה.

הוצגה חו"ד של קונסטרוקטור יובל אכברג ביחס למבנה ברח' שד' חן פינת נצח ישראל לפיה העלות העודפת לבניית מרתף כולל חפירה ותליה היא 3850 ₪ למ"ר. מה שנותן יתרה משמעותית לשווי הקרקע לשימושים עיקריים לקומת המרתף.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014 לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

ראובן לדיאנסקי מצטרף לצוות ועדה מייעצת

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
- ביאליק 25, גוש: 6913 חלקה 25: דיון בפיצויים	08/01/2014 16 - 14-0001

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מר אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד בתיה בראף (מליכזון) עו"ד תמר איגרא ועו"ד תמר מדר, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 4.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650/ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובעים: מר דניאל ישפה ומר אבנר ישפה, בעלי הנכס ברח' ביאליק 25, תל-אביב. גוש: 6913 חלקה: 49, ת"א.

תאור הנכס: הנכס הנדון הינו חלקה ועליה מבנה מגורים הבנוי ב-2 אגפים: אגף מזרחי בן 3 קומות מעל למרתף; ואגף מערבי בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), הרשום בפנקס הבתים המשותפים, ומוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות בניין בעורף. הכולל 2 כניסות ו-3 קומות (כולל קומת קרקע).

סכום התביעה: במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מנחם אדר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 4,000,000 ש"ח.

תחשיב התביעה/עיקרי טענות שמאי התובעים:

שמאי התובעים מחשב את הפגיעה בזכויות בניה (תמ"א 38), ובעלות תחזוקה גבוהה, כדלקמן:

עלות שימור עודפת:	
מחושב לפי מעטפת של	998.1 מ"ר
עלות עודפת של ²	1,400 ש"ח/מ"ר
פיצוי לפי התכנית -	900 ש"ח/מ"ר
פגיעה -	500 ש"ח/מ"ר

אובדן תמריץ חיזוק בפני רעידת אדמה:

מחושב לפי שטח קומה 178.99 מ"ר	
מחושב לפי שווי זכות בניה של 15,000 ש"ח/מ"ר, חילוף משווי של כ-30,600 ש"ח/מ"ר מבונה	
סה"כ פיצוי	2,684,850 ש"ח
פיצוי עבור עלות עודפת בשימור לפי התכנית	898,290 ש"ח
פיצוי עבור עלות עודפת בשימור בנוסף לאמור בתכנית	499,050 ש"ח
עבור תיק שימור	50,000 ש"ח
סה"כ ערך הפגיעה	4,132,190 ש"ח

תמריצים מכח תכנית:

תוספת בניה מתחת למפלס כניסה עלות ביצוע לפי 6,000 ש"ח למ"ר מחושב עבור 330 מ"ר.	
שווי זכויות הבניה במפלס מתחת לכניסה מחושב עבור 200 מ"ר לפי מחצית משווי מעל למפלס כלומר לפי שווי של 7,500 ש"ח/מ"ר.	
עלות יצירת מפלס מתחת לכניסה	-1,980,000 ש"ח
שווי זכויות בניה מתחת למפלס כניסה	1,500,000 ש"ח
שווי זכויות בניה בקומת גג עבור שטח של 43 מ"ר	645,000 ש"ח
סה"כ תרומת תמריצים בתכנית.	165,000 ש"ח

סה"כ במעוגל – 4,000,000 ש"ח

² העלות העודפת מחושבת לפי ערך נוכחי של עלות אחזקה החוזרת על עצמה כל 35 שנה.

עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - מחמירות. ללא הגבלות

שווי מצב קודם³:

ח"ש 2,292,000	א. זכויות בניה נוספות: 2 קומות, כ-191 מ"ר * 12,000 ₪ =
ח"ש 564,000	ב. תוספת חדר יציאה לגג (23 מ"ר + כ-80 מ"ר * 0.3) * 12,000 ₪ =
ח"ש 2,856,000	סה"כ
ח"ש 143,000	ג. תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%:

סה"כ כולל ערך השימור - ח"ש 2,999,000

שווי הנכס במצב חדש⁶:

ח"ש 2,292,000	א. זכויות בניה ע"פ מצב קודם: 2 קומות, כ-191 מ"ר * 12,000 ₪ =
ח"ש 1,430,000	ב. המרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית: (כ-94 מ"ר + 63 מ"ר * 0.4) * 12,000 ₪ =
ח"ש 455,000	ג. זכויות בניה למרתף לשימוש מגורים כ-130 מ"ר * 3,500 ₪ למ"ר ⁷ =
ח"ש 225,000	ד. חצרות לדירות גן: כ-150 מ"ר * 1,500 ₪ למ"ר ⁸ =
ח"ש 4,402,000	סה"כ
ח"ש 220,000	ה. תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%:
ח"ש 120,000	ו. פטור מכופר חניה ⁹ כ-
ח"ש 4,742,000	סה"כ כולל ערך השימור -

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,743,000 ₪.

³ עלויות עודפות לשימור הינן בשני המצבים ולכן לא נרשמו.
⁴ 504 מ"ר שטח החלקה * 180% - 716 מ"ר בנוי ע"פ הבקשה להיתר.
⁵ חדר היציאה לגג ממוקם מעל האגף המערבי.
⁶ עלויות עודפות לשימור הינן בשני המצבים ולכן לא נרשמו.
⁷ בהתחשב בעלויות הקמה ובכך שמדובר בחפירה מתחת לבית קיים.
⁸ שווי חצר מונמכת.
⁹ ביחס למצב קודם 3 יח"ד לפי 40,000 ₪ כופר חניה ליח"ד.

פירוט הטענות בשומת התובעים :

- חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה נדרש עם אישור תמ"א 38, ונמנעה הענקת התמריץ של בניית קומה נוספת.
- עלויות תחזוקה גבוהות יותר לפי הנחיות צוות שימור שאינן חד פעמיות.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות בשומת התובעים :

- שמאי התובעים מתעלם מעצם היות הבנין לשימור במצב הקודם ע"פ תכנית תא/מק/2836 (במטרות התכנית – "לאפשר תוספת בניה תוך שימור המבנה לשימור ברחוב ביאליק 25 (להלן "המבנה לשימור"), על כן התכנית איננה מוסיפה עלויות שימור עודפות כלשהן.
- עלויות שימור עודפות בסך 1,400 ש"ח הנטענת בשומת התובעים אינה מבוססת.
- מיתוג הבנין כבנין לשימור קיים במצב קודם ובמצב חדש.
- אין לתת שווי לזכויות בניה ע"פ תמ"א 38, שכן זכויות אלו לא מוקנות.
- שמאי התובעים מחשב את עלות תוספת הבניה מתחת למפלס הכניסה לפי שטח של 330 מ"ר, אך את שווי הזכויות לפי 200 מ"ר.
- כמו כן, שמאי התובעים מבצע חישוב כפול לעלויות הבניה, שכן שווי למ"ר זכויות הבניה במרתף נלקחו ב-50% - המגלמות כבר את עלויות הבניה, ולכן אין להפחית פעם שניה.
- אין לקבל את תחשיב שווי זכויות הבניה בקומה העליונה המחושבים לפי תוספת של 43 מ"ר בלבד.
- אין בשומת התובעים נימוק לשטחי הבניה בתחשיב.

סעיפי ההשבתה :

- המרת הבניה המותרת בגג ולא הגבלת שטח, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' מהחזית.
- הצמדת חצרות לדירות גן.
- פטור מכופר חניה.
- מיתוג (קיים גם במצב קודם, מחושב כאחוז משווי הנכס).

**חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד בתיה בראף (מליכזון) עו"ד תמר איגרא ועו"ד
תמר מדר**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה שהוגשה בגין הנכס ברחוב ביאליק 25 תל אביב:

א. טענות שאינן רלבנטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב ו/או למועד הקובע

1. בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, נדרש התובע להראות קשר סיבתי בין התכנית בגינה הוגשה התביעה, לבין הפגיעה הנטענת. לאור זאת, לא ניתן במסגרת תביעה כאמור בגין אישור תכנית השימור, להפחית עלויות שונות אשר אינן נובעות מהוראות תכנית השימור, כגון עלויות אחזקה גבוהות וכיוצ"ב, ויש לדחות טענות אלו על הסף.

ב. שומת התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין

2. למרות ההלכה הפסוקה הקובעת כי חוות דעת שמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים, וככל שלוקה בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע שלא הורם הנטל להוכחת התביעה והפגיעה הנטענת (ראה ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ**), הרי שבענייננו, לוקה שומת התובעים בפגמים מהותיים ובחסרים, המשמיטים את בסיס התביעה והשומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט להלן:

א. שומת התביעה מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת השוואה. במקום זאת, מתייחס שמאי התובעים רק ל"פגיעות" ספציפיות הנגרמות לטענתו מתכנית השימור, בניגוד לחובתו לבחון את התכנית כמכלול, לרבות הוראותיה המשביחות.

ב. שומת התביעה מתעלמת מהיותו של המבנה מיועד כמבנה לשימור, אף מכח התכנית במצב הקודם תא/מק/2386. התעלמות מנתון זה יוצרת מצב בו שומת התביעה מתבססת על מצב תכנוני שגוי. כך למשל, עלויות עודפות הנובעות מביצוע עבודות שימור, קיימות באופן זהה בשני מצבי התכנון, וכיוצ"ב.

ג. שומת התביעה מתעלמת תמטריצים רלבנטיים למבנה, מכח תכנית השימור, ובכללם המרת הבניה המותרת בגג, כחדר יציאה לגג, לדירת גג ללא הגבלת שטח הבניה (בכפוף לנסיגה של 2.5 מ'), דהיינו בניה בגג בשטח 94 מ"ר. כמו כן, התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח 130 מ"ר לשימוש כמגורים, הצמדת חצרות ליצירת דירות גן, ופטור מכופר חניה עבור 3 יח"ד שמקורן במצב הקודם. למעשה בכך מתעלמת שומת התביעה מתמונת המצב התכנוני בכללותה ומתייחסת רק לנוזקים הנטענים, תוך התעלמות מכוונת מהמצב העובדתי לאשורו.

ד. שומת התביעה מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, כגון עליית הערך הנובעת מן ההכרה במבנה, כמבנה לשימור, ומכאן שלא ניתן לבסס עליה כל טענה לפגיעה.

ה. שומת התביעה לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור, מאחר ומתייחסת לתכנית תמ"א 38, וזאת בשעה שאין לגזור את שווי הנכס על פי הזכויות מכוחה. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38. מכל מקום, אין הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, שוללות את תחולתה על מבנים לשימור (ובשעה שהכרזה על הכנת תכנית השימור ורשימת המבנים הנכללים בתוכה, מכח הוראות סעיפים 77 ו- 78, פורסמה כבר בשנת 2001), אלא שסעיף 19 לתקנונה, מתיר תוספות בניה מכוח התמ"א, כל עוד הן מתישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הועדה המקומית. זאת ועוד, הואיל ופרק ג' לתקנון תמ"א 38, מקנה לועדה המקומית את שיקול הדעת לסרב ליתן היתר מכוחה, משיקולים שונים, אין לראות בזכויות מכוח התמ"א זכויות מוקנות במצב תכנוני קודם.

1. שומת התביעה מתייחסת לעלויות השימור העודפות הנובעות מדרישות השימור, כ"ראש נזק", ואומדת אותן בסך 1,400 ₪ למ"ר מעטפת. ואולם, כאמו לעיל, עלות זו היתה קיימת גם במצב הקודם ולכן מתקזזת בשני מצבי התכנון. מכל מקום ולחלופין, גובה העלות העודפת הנטען מנוגד להוראת חיקוק המצויה בתכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, והתובעים אף כלל לא עמדו בנטל להוכיח את אותה עלות עודפת בסך 1,400 ₪, עליה הם מסתמכים ואף לא צירפה חוזים, קבלות וכיוצ"ב, המעגנים את התחשיב דלעיל בכלל, ותחשיב באשר למבנה נשוא ענייננו בפרט, וזאת כמפורט בהמשך חוות דעת זו, כלהלן.

3. בהתחשב בכך שאף בענייננו, כפי שהיה בעניין "חקק" לעיל, קיימת התעלמות מנתונים תכנוניים רלבנטיים, באופן ההופך את חוות הדעת לבלתי מבוססת, אזי יש לדחות את התביעה על הסף, ולחלופין, לאור היות שומת התובעים סתמית ושגויה, אין לתת לה משקל ראייתי.

ג. יש לדחות על הסף את הטענה בדבר תחולת תמ"א 38 במצב הקודם

4. שומת התובעים, מבוססת על ההנחה שבמצב הקודם לאישור תכנית השימור הוקנו לנכס זכויות ותמריצים מכח תכנית תמ"א 38. ואולם, שומת התביעה לוקה בשגגה, עת מניחה כי תמ"א 38 הינה תכנית החלה במצב הקודם.

5. מעבר לאמור לעיל, ההוראות לפיה תחולתה של תמ"א 38 על מבנים לשימור, הינה מוגבלת, מצויות בתקנון תמ"א 38 עצמה, ולא בתכנית השימור. לכן, ומאחר ובמועד אישור תמ"א 38 בשנת 2005, כבר נכללו המקרקעין ברשימת המבנים לשימור, על בסיס פרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התויב ולאחר הפקדת תכנית השימור בשנת 2001, הרי שמלכתחילה לא הייתה ציפייה סבירה לכך שהתמ"א תחול על המקרקעין ומעולם לא חלה עליהם בפועל. לכן, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות תכנית זו ו/או חלק מהוראותיה על המקרקעין (דבר שלא הוכח), נובע הדבר מהוראות תכנית תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.

6. למקרקעין אין זכות מוקנית להיכלל בגדר תכנית משביחה כזו או אחרת, ולא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 על כך שהוחרגו במסגרת תמ"א 38. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעין יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אין חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38.

7. לפיכך, לא ניתן לקחת בחשבון במכלול הזכויות במצב הקודם, זכויות שפורטו בשומת התובעים, אשר אינן זכויות מוקנות ואשר אינן תואמות למדיניות הועדה המקומית הבאה לידי ביטוי בהחלטות מוסדות התכנון.

ד. אין בסיס לטענה בדבר קיומה של פגיעה בגין עלויות שימור עודפות

8. שומת התביעה מתייחסת לעלויות השימור העודפות הנובעות מדרישות השימור, כ"ראש נזק", ואומדת אותן בסך 1,400 ₪ למ"ר מעטפת.

9. ואולם, כאמור לעיל, עלות זו היתה קיימת גם במצב הקודם ולכן מתקזזת בשני מצבי התכנון.

10. מכל מקום ולחלופין, העלות הנטענת בגובה 1,400 ₪ למ"ר, אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, ועל כן דינה להידחות על הסף.

11. יש לזכור שענייננו, במסגרת תכנית השימור, בעלויות שימור עודפות, דהיינו ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות, לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור. עלויות עודפות אלו הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת בבניין בסגנון בינלאומי או 990 ₪ לבנין בסגנון אקלקטי עלות עודפת. עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקוזזות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית, ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, מקנה תכנית השימור תמריצים.

12. עלות עודפת זו נתקבלה במספר שומות מכריעות בהן נידונה שאלה זו. לא זאת בלבד, קיזוז עלויות בגובה 900 ₪ למ"ר מעטפת נעשה, גם אם עלויות השימור העודפת, בפועל, הינה נמוכה מכך, ובשעה שמבדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ מהנדסים יועצים וענ"א בע"מ, עולה שעלות שימור עודפת עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת.

13. גובה עלות עודפת זו נבחנה אף על ידי ועדת הערר למשנה במועצה הארצית ואושרו על ידה ומכאן שמדובר בהוראות שהן בגדר דין וחיקוק ואין אפשרות לערער עליהן או לשנותן.

14. אשר על כן, המדובר בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, והוטמעו בהוראות התכנית והפכו להוראה במעמד של חיקוק ומכאן שאין יכולת לערער עליהן ולשנותן, במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
15. עוד יצוין, למעלה מן הצורך, כי הדוגמאות האמורות לשמש כאסמכתא כלשהי לטענות בדבר גובה עלות עודפת, עניינן בעלויות מן התקופה האחרונה ואינן מבססות את העלויות הרלבנטיות במועד הקובע, הוא המועד היחיד הרלבנטי בענייננו. לא זאת בלבד, אלא שדוגמאות אלו מובאות מנכסים שכלל אינם רלבנטיים לענייננו, במתחם שרונה, שכן במקרים אלו בוצע שימור, באופן וולונטרי, ברמה גבוהה יותר מזו הנדרשת על פי תכנית השימור. כך, בשרונה מדובר בשימור ברמה מוזיאונית של מבנים טמפלרים שאופן שיקומם ומורכבותם שונה מרוב המבנים בתכנית השימור. מכל מקום, תובע המעוניין לטעון בענין זה, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה המוטל עליו, חייב לנתח את גובה עלויות השימור העודפות במבנה נשוא התביעה עצמו, ולא להסתפק בדוגמאות כלליות כאלו או אחרות. מכל אלו ברור כי אין בידי התובעים כל אסמכתא הסותרת את הקביעות אשר הוטמעו בהוראות תכנית השימור, בדבר 900 ₪ עלות עודפת למ"ר מעטפת בבנין לשימור.
16. לאור זאת יש לקבוע שאין כל בסיס לטענת התובעים, אשר אינה מגובה באסמכתא כלשהי, בדבר גובה עלויות השימור במבנה לשימור, ביחס למבנה רגיל.

ה. התעלמות מעליית הערך הנובעת מ"נדירות" הקרויה גם "מיתוג"

17. שומת התביעה מתעלמת לחלוטין מאלמנטים משביחים בתכנית השימור, ולרבות עליית ערך הנובעת מסימון המבנים בה כמבנים לשימור. במקרה הנוכחי, עלית הערך קיימת בשני מצבי התכנון, לאור תכנית בסמכות ועדה מקומית תא/מק/2386, מיום 5.5.02, שמטרתה לאפשר תוספת בניה, תוך כדי שימור המבנה ברחוב ביאליק 25.
18. לא ניתן להתעלם מכך שתכנית שכל מטרתה הגדרת מבנים לשימור, והוראות בדבר שיקומם ושימורם, יוצרת עליית ערך הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות במסגרת התכנית, ובין היתר קטלוג המבנים, כפי שנעשה בתכנית השימור, במסגרת רשימה המבוססת על אמות מידה ותבחנים המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור, בדומה להערכת יצירות אמנות לציבור בכלל ולאספנים בפרט (כגון שם היוצר/אדריכל, הסגנון העיצובי, התייחסות לחומרים, מאפיינים, טכנולוגיות חדישות וכיוצ"ב). התכנית אף כוללת הוראות בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי של הבניין, וכן למנוע שינוי באופי זה על ידי פגיעה במאפייניו הנדירים ו/או הריסתו.
19. בניגוד לעמדת התובעים, הרי שכל ענייננו בהשבחה, שהינה עליית ערך הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות במסגרת תכנית השימור, בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי של הבנין, וכדי למנוע שינוי באופי זה על ידי פגיעה במאפייניו הנדירים ו/או הריסתו. בלעדי הוראות אלו, לא היתה כל ודאות לכך שיבוצע שימור המבנה ואף נהפוך הוא, סיכוי רב שמבנים מסוג זה היו נהרסים ו/או מוזנחים, ומכאן שלא המבנה עצמו הוא אשר יוצר את ערך השימור, אלא זה נוצר באופן ישיר כתוצאה מתכנית השימור והוראותיה, ללא טעם אישי כזה או אחר של קונים פוטנציאליים.
20. תכנית השימור מונעת שינוי של הבניינים הכלולים בתחומה, מונעת את הריסתם והכחדת ערכיהם ההיסטוריים-אסתטיים הנדירים, ומחייבת את שימורם באופן המבליט ערכים אלו, כל אלו גורמים לעליית ערך אותם המבנים ולהשבחה ב"דרך אחרת", כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
21. הוודאות הנוצרת מכח תכנית השימור באשר לתכונות המבנה, אי הריסה והזנחה, ושימורו בפועל, אינה יכולה להתקבל על ידי ביצוע וולונטרי של שימור, אשר אין לדעת אם יבוצע כלל ובאיזה אופן, ובשעה שבמקרה זה, עליית הערך תתרחש רק לאחר ביצוע שימור בפועל, בעוד אשר בענייננו, עליית הערך נובעת מעצם אישורה של תכנית השימור ועוד לפני שבוצעו בפועל פעולות השימור, במבנים הנכללים במסגרתה.
22. יש לזכור כי בטרם אושרה תכנית השימור, מבנים רבים בעלי מאפיינים היסטוריים וארכיטקטוניים ייחודיים, הוזנחו, ובאופן שייחודיותם וחשיבותם לא תמיד היתה ניכרת לעין. תכנית השימור הביאה לשינוי מהותי בתכונותיהם התכנוניות של מבנים אלו, ביצירת חובת השימור ורשימה סגורה של מבנים המוכרים בערכיהם הייחודיים, והיא זו שהעלתה את הנושא על סדר היום הציבורי והפכה אותו לנחלת הכלל.
23. אין כל בסיס להנחה כאילו ערך המבנים עלה מתוקף נתונייהם בפני עצמם. ההערכה בדבר איכותו האדריכלית – היסטורית של מבנה, הינה הערכה שבמומחיות. כפי שערכה של יצירה אמנותית יעלה, בעקבות חוות דעת מטעם מומחים לדבר, אשר יצינו את איכותה, כך אף בענייננו, יוצרת תכנית השימור את אותה חוות דעת מומחה, המאשרת את "איכות" המבנה ונדירותו, ולא המבנה בפני עצמו.

24. מכל מקום, הערך המוסף, והנדירות, שמתווספים למקרקעין כתוצאה ממיתוגם בתכנית כמבנה המיועד לשימור, הוכר בספרות המקצועית המתפרסמת ברחבי העולם, וממנה עולה שקיים הבדל מובהק בין מחירים של נכסים שיועדו לשימור, לבין מחירים של נכסים שלא יועדו ככאלה. גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה בעניינים דומים, הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מן התכנית.

ו. התעלמות מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

25. התעלמות התובעת מהוראות בדבר תמריצים המוקנים לנכס, הינה מוטעית ודינה להידחות.
26. בהתאם להוראותיו המפורשות של סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר ינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'. נספח ד' קובע הטבות ותוספת זכויות בנושאים כגון קווי בנין, תכנית, הוספת מבנה במגרש, שטחי עזר, מרפסות, בניה על הגג, פרגולות וגגונים, דירות גן, בניה מתחת למפלס הכניסה, הרחבת שימושים מותרים וכן תוספת יחידות דיור. למעשה, הוראות התמריצים מאפשרות לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם.
27. בענייננו, התמריצים הרלבנטיים למבנה, הינם המרת הבניה המותרת בגג, כחדר יציאה לגג, לדירת גג ללא הגבלת שטח הבניה (בכפוף לנסיגה של 2.5 מ'), דהיינו בניה בגג בשטח 94 מ"ר. כמו כן, התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח 130 מ"ר לשימוש כמגורים, הצמדת חצרות ליצירת דירות גן, ופטור מכופר חניה עבור 3 יח"ד שמקורן במצב הקודם.
28. תוספת הזכויות הניתנת במסגרת תכנית השימור מפורטת ומוקנית באופן ברור בתקנון התכנית. לאור זאת, אין כל בסיס להתעלמותה של התובעת מהוראות תכנית השימור המאפשרת מתן תמריצים וזכויות על פי נספח ד'. התעלמות כאמור, משמעותה שעסקינן בשומת מקרקעין שאינה מבוססת על ניתוח המצב התכנוני לאשורו ומכאן שאינה יכולה לבסס כל טענה לפגיעה במקרקעין.

ז. שומת התביעה לוקה בהתעלמות מן התמונה התכנונית בכללותה ומהוראות משביחות

29. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנטענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית אם ישנם כאלה. ראה למשל - עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בבנו].
30. אשר על כן, בנשוא ענייננו התעלמות התובעת מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית, ערך השימור ומיתוג המבנה, כל אלה גם יחד הינם במצטבר אלמנטים משביחים בתוכנית שפגיעתה נטענת שיש בהם כדי לאיין את הפגיעה הנטענת וטעה שמאי התובעת בהתעלמו מכך.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014:

נכחים: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שולמית דידי, יעל פקר ואייל קוק

מהלך הדיון:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

אייל: הואיל וגם במצב קודם הבנין נקבע כבנין לשימור ע"פ תכנית 2836 משנת 2002 ביוזמת בעלי הזכויות בנכס וזאת באמצעות קביעת הוראות עיצוב מחייבות, כאשר תוכנית השימור עדיין לא היתה בתוקף. לפיכך אין כל פגיעה בזכויות. עלויות השימור חלו מכח התוכנית הקודמת כבר בשנת 2002 ולמעשה תוכנית השימור רק מוסיפה תמריצים וזכויות לנכס.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

בישיבתה מספר 08/01/2014 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014 לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
38 - 7113 חלקה: גוש 31, פרוג ב' - 2650 - פרוע 31, גוש 7113 חלקה: 38 דיון בפיצויים	08/01/2014 17 - 14-0001

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי המקרקעין מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 4.8.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית ב' 2650 שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: רח' פרוג 31, תל-אביב **גוש:** 7113 **חלקה:** 38 **בשטח:** 432 מ"ר.

תאור הנכס: בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובניה חלקית על הגג, הבנוי בקיר משותף מצפון. הבניין בנוי משלד בטון, קירות מלבני סיליקט וגג בטון שטוח. בבניין אין מעלית וסודרו 4 מקומות חניה בחזית בין העמודים, ללא היתר, כאשר חלק מהמקומות בולט למדרכה. מצבו הפיזי של הבניין סביר ותואם לגילו. מרפסות החזית נסגרו בהיתר. חדר המדרגות בבניין מרווח ומאפשר בנית מעלית פנימית. על הגג בחלקו הדרומי בנויה דירה קטנה (ללא היתר).

להלן ריכוז שטחי הבניה:

קומה	שטח עקרי (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	הערות
קרקע	148		לא כולל תוספות בניה ללא היתר
א	182.6	32.2	
ב	181	30.5	
ג	181	30.5	
גג	13		בפועל קיימת דירת גג קטנה. לא נמצא היתר לבניה על הגג.
סה"כ	692.6	93.2	

המבנה, הידוע גם בשם "בתי הבימה", הוקם בשנת 1934 ע"י האדריכלית גניה אורבך בסגנון בינלאומי.

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות

התובעים: בר און שמאי, חדד זרובבל, אליעז וניצה פולג, מרדכי טמיר, שפין בלה ורננה קישון.

סכום התביעה: 4,100,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי ערן לס וכן חוות דעת של אדריכל אלון בן נון.

תקציר טענות שמאי התובעים, מר ערן לס:

שמאי התובעים לא מבסס את שומתו על חישוב שווי במצב קודם, שווי במצב חדש והשוואה ביניהם, אלא מחשב את תוספת השווי האפשרית במצב קודם אל מול תוספת השווי האפשרית במצב חדש.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

שווי בניה על הקיים כאשר אין תכנית שימור:

שווי (₪)	תאור
2,391,000	תוספת קומה בנסיגה לפי תמ"א 38 בשטח 149 מ"ר + 44 מ"ר מרפסת + 46 מ"ר חדרי גג + 103 מ"ר מרפסת גג. סה"כ 195 מ"ר מגורים + 147 מ"ר מרפסות. (195 מ"ר + 147 מ"ר X 30%) X 10,000 ₪
	שיפוץ הבניין וחיזוקו לפי תמ"א 38
(1,230,000) -	שטח מעטפת: 1,230 מ"ר X 1,000 ₪
(460,000) -	שטח בנוי: 892 מ"ר X 500 ₪
701,000	סה"כ שווי הזכויות

שווי בניה על הקיים כאשר יש תכנית שימור:

שוי (₪)	תאור
	על פי תכנית השימור ניתן להוסיף לבנין 149 מ"ר + 44 מ"ר מרפסת גג. כמו כן, יש לבטל 5 חניות בחזית הבנין שקיימות בהיתר ולפתוח את המרפסות בחזית בשטח של 93.2 מ"ר.
1,622,000	149 מ"ר + 44 מ"ר X 30% X 10,000 ₪
- (652,400)	הפסד פתיחת מרפסות: 93.2 מ"ר X 70% X 10,000 ₪
- (400,000)	הפסד חניות: 5 חניות X 80,000 ₪
	שיפוץ הבניין וחיזוקו לפי תמ"א 38 ותכנית השימור
- (3,075,000)	שטח מעטפת: 1,230 מ"ר X 2,500 ₪
- (892,000)	שטח בנוי: 892 מ"ר X 1,000 ₪
- (3,397,000)	סה"כ

ההפסד בין שני מצבי התכנון 4,098,000 ₪

תקציר חוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור:

מצב קודם: השווי המיטבי הוא השארית הבנין וניצול זכויות הבניה על הגג.

מצב חדש: שווי מצב קודם בתוספת מיתוג ותמריצי התכנית (תוספת זכויות בניה בגג, תוספת לפיצול דירות גג וגובה, הצמדת חצר לדירות, הפרש מרתף למגורים, פטור מכופר חניה) ובניכוי עלויות שימור עודפות. נלקחה בחשבון דחיה במימוש התמריצים עקב קיום מס' בעלויות. במקביל, נלקחה בחשבון גם דחיה בעלויות העודפות אשר ימומשו אם וכאשר ינוצלו התמריצים.

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,738,000 ₪.

הערה - בפורום ועדת השימור התקיימו מספר דיונים לגבי אפשרויות שימור המבנה. בדיון מיום 21.1.13 סוכם כי לאור שינויים במבנה הקיים ובגבהי הרחוב, אין הצדקה תכנונית להשאירו בתכנית השימור, אי לכך מוצע להוציאו מתכנית השימור. התכנון החדש של המבנה יהיה בתאום מחלקת השימור לתזכר את האלמנטים היחודיים של המבנה המקורי. בחוות הדעת, למען הזהירות, הבאנו בחשבון כי יידרש שימור מלא של המבנה. ככל שיוחלט כי המבנה יוצא מתכנית השימור הרי שהדבר ייתר את התביעה או לחילופין תעודכן חוות הדעת.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

שווי מצב קודם:

תאור	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם אק'	מקדם דחיה	שווי למ"ר (₪)	סה"כ שוי (₪)
מגורים בקומות	692.6	1	-	16,000	11,081,600
מרפסות סגורות	93.2	0.8	-	16,000	1,192,960
זכויות לחדרי יציאה	46	1.5	0.8	12,000	662,400
סה"כ (במעוגל)					12,937,000

שווי מצב חדש :

תאור	שווי (₪)
שווי מצב קודם	12,937,000
תוספת זכויות בניה בגג 95.75 מ"ר X 12,000 ₪ X 1.3 X 0.8 דחיה 3	1,194,960
תוספת לפיצול דירות גג וגובה 131.75 מ"ר X 12,000 ₪ X 1.3 X 0.8 X 3 דחיה 6.1 X	164,424
חצר צמודה לדירות 100 מ"ר X 12,000 ₪ X 0.8 X 3 דחיה 0.1 X 4	96,000
הפרש מרתף למגורים 112 מ"ר X 12,000 ₪ X 0.8 X 3 דחיה 0.3 X 5	322,560
סה"כ ביניים	14,714,944
מיתוג הבניה הקיימת והחדשה 5%	735,747
פטור מכופר חניה 40,000 ₪ X 4 דירות	160,000
סה"כ ביניים	15,610,691
עלויות שימור עודפות	
1,243 מ"ר שטח מעטפת X 900 ₪ X 2 דחיה 0.8 X 3	(894,960) -
הכנת תיק תעוד בדחיה 0.8 X 3	(40,000) -
סה"כ (במעוגל)	14,675,000

הערות

- 1 - בהתחשב באבדן שטח גג.
- 2 - עלות עודפת למ"ר מעטפת חושבה לפי 900 ₪/מ"ר בהתאם לנקבע בתכנית השימור.
- 3 - עקב בעלות משותפת – מושע.
- 4 - מקדם לחצר צמודה עם יציאה חוקית מהדירה לחצר.
- 5 - מקדם להפרש שווי לאחר התחשבות בעלויות עודפות בחפירת מרתף.
- 6 - מקדם לביטול שוליות ולגובה דירה.
- 7 - על פי חישוב של האדריכל בן נון .

התייחסות שמאי הועדה, מאיר צור, לטענות המועלות בשומת התובעים :

התייחסות	טענות שמאי התובעים
תמ"א 38/2	
תמ"א 38/2 אינה רלוונטית לעניננו כיון שאושרה ביום 4.2.2010, זמן רב לאחר המועד הקובע לשומה.	התייחס בשומה לתמ"א 38/2
תחולת תמ"א 38 במצב קודם	
<p>הטענה כאילו לתובעים היו זכויות נוספות במצב קודם מכח תמ"א 38 דינה להדחות.</p> <p>הלכה פסוקה היא כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעין יכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט.</p> <p>ההוראות לפיה תחולת תכנית תמ"א 38 על מבנים לשימור הינה מוגבלת, מצויות בתקנון תמ"א 38 עצמה ולא בתכנית השימור.</p> <p>סמכות הועדה המקומית להפעיל את שקול דעתה תוך אי יישום הוראות תמ"א 38 במקרקעין עוד טרם אישור תכנית השימור, סבירה והכרחית, לאור הצורך שחשיבותו הוכרה, לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.</p> <p>דרישות חיזוק המבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה (המוכחשת) בשווי הנכס בתביעת הפיצויים דנא. ככל שהמבנה טעון חיזוק (דבר שלא הוכח), הרי שביצוע החיזוק למבנה היה נדרש ללא קשר לתכנית השימור, לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה.</p> <p>לא הוכח ע"י שמאי התובעים כי עלות חיזוק בנין לשימור מסוים זה גבוהה מעלות חיזוקו אילו לא היה לשימור. חיזוק הבניין יכול להעשות גם במצב חדש כבנין לשימור על ידי חיזוק חיצוני בחזית האחורית ובחזיתות הצד האחוריות של</p>	<p>במצב קודם קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תמ"א 38.</p>

המבנה.	
השווי המיטבי במצב קודם	
<p>השימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו הריסת הנכס והקמת בנין חדש.</p> <p>- שמאי הבעלים אינו עורך השוואה ישירה במצב קודם בין שווי הבניין במצבו בצרוף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ובין חלופה של הריסה ובניה מחדש.</p> <p>- החלופה של השארת הבנין הקיים לא נבדקה כלל. גם לשיטתו של שמאי הבעלים על פי טבלת מחירים שצורפה לשומה (אשר אינני מקבל את תקפותה לענין שומה זו - מ.צ.), שווי הבנין הקיים עולה בהרבה על שווי הקרקע בחלופה של הריסה.</p>	
שטחי בניה	
<p>אי התאמה בנתונים.</p>	<p>שמאי התובעים מתייחס בסעיף ב' לשומתו לשטח בנוי של 917 מ"ר בעוד שבסעיף ד' בשומתו מתייחס לשטח כולל של 852 מ"ר.</p>
עלויות עודפות לשימור	
<p>- עלות שימור עודפת אינה חלה כלל על השטח הבנוי.</p> <p>- לא ברור לאילו שטחים בנויים מתייחס שמאי הבעלים בעלות השימור העודפת.</p>	<p>חישוב עלויות השימור העודפות לפי 2,500 ₪ למ"ר בגין שטחי מעטפת בתוספת 1,000 ₪ למ"ר בגין השטח הבנוי.</p>
<p>- לפי תחשיב זה בעמ' 17 לשומת הבעלים יוצא הפרש של 2,000 ₪ למ"ר לעומת 900 ₪ הקבועים בתכנית השימור. ככלל ישנה הוראה במסמכי תכנית השימור הקובעת את הפרש עלויות השימור לעומת מבנה רגיל ל-900 ₪ ליום הקובע – הוראה זו הינה "דבר חיקוק" המעוגן בתכנית.</p> <p>- קביעת הסכום נעשתה לאחר שהנושא נבחן לעומק ע"י המהנדסים ונבחן בהליכי ערערים למועצה הארצית לתכנון ולבניה שקיבלה את עמדת הועדה שנסמכה על חוות דעת מפורטת של המהנדסים משה ממון ורוטלוי.</p>	<p>בבחינת העלויות לפי תמ"א 38 מחושבת עלות מעטפת של 1,000 ₪ למ"ר ולבניה קיימת 500 ₪ למ"ר.</p>
<p>הנתונים מופיעים ללא אסמכתא, לא ברור מה מקורם ולכן נראים כנתונים בעלמא. בפרט הנתונים המתייחסים לעלות בניה על בנין קיים נראים בלתי סבירים. כך לדוגמא, לגבי משך זמן הוצאת היתר בניה, מביקה שנעשתה בוועדה המקומית לא נמצא הבדל במשך זמן הוצאת היתר בבניינים לשימור וזאת על רקע העובדה כי עיריית ת"א נערכה מראש והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור שתפקידן לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור.</p>	<p>מבנה עלויות השימור המוצג בעמוד 16 בשומת שמאי הבעלים.</p>
עלויות תחזוקה	
<p>- ככלל, בבניין שעבר הליכי שימור בפיקוח מח' השימור של העירייה, קיים צפי להוצאות תחזוקה שוטפות נמוכות משמעותיות עקב כך שישתמשו בחומרים מיוחדים ומעולים לעומת מבנים רגילים, דבר האמור לחסוך בהוצאות תחזוקה שוטפת.</p> <p>- עלויות אחזקה עתידיות אינן ראש נזק קביל בתביעה על פי סעיף 197, כיוון שלא הוכח כי הוצאות תחזוקה עתידיות ככל שקיימות מפחיתות משווי מבנה למגורים.</p>	<p>שומת הבעלים איננה כוללת סעיף נזק המתייחס לעלויות תחזוקה, אולם יש לה התייחסות בחוות הדעת המצורפת לשומה מטעם האדריכל אלון בן נון.</p>
מיתוג	
<p>תכנית השימור יוצרת בידול לבניינים בעלי נדירות ארכיטקטונית ובעלי מורשת והיסטוריה, ביחס למבנים "רגילים" שאינם כאלה.</p> <p>בעשותה כן, התכנית יוצרת לכל אחד ממבני השימור מיתוג, הקובע את ייחודיות ערכו. עלית הערך נובעת מהמיתוג ומהוראות תכנוניות במסגרת תכנית השימור בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי</p>	<p>במצב החדש לא היתה התייחסות לתוספת השווי בגין מיתוג הבניין, עקב הכללתו בתכנית השימור.</p>

של המבנה ולמנוע פגיעה בו.	בעולם מקובל להעניק לשימור מבנים סיוע ציבורי באמצעות הטבות מס, מימון של קרנות יעודיות ומענקים.
הסיוע הציבורי שניתן בתל אביב לשימור מבנים באמצעות מתן תמריצים כמפורט בתכנית וכן באמצעות קרן שימור המעניקה מימון ואף מענקים בגובה עד 30,000 ₪ ליח"ד.	התמריצים אינם מכסים את העלויות העודפות.
כמתואר בשומתי, התמריצים במקרה זה עולים על העלויות העודפות.	קיימות הוצאות אחזקה שוטפות גבוהות.
ביצוע השימור לפי הנחיות השימור ברמה גבוהה מקטין את הוצאות האחזקה השוטפות ודוחה את הצורך בשיפוץ תחזוקתי רגיל על פי תקנות הועדה המקומית.	חוסר האפשרות לבחור בין הריסה ובניה מחדש מהווה פגיעה. ברוב המקרים המצב המיטבי הוא הריסה.
קביעת השמאי הבעלים כי ברב המקרים המצב המיטבי הוא הריסה ובניה מחדש אין לה על מה לסמוך והינה קביעה בעלמא. במבנה נשוא השומה השווי המיטבי הוא השארת הבנין הקיים.	לא יתכן כי מבנה משופץ ומשומר ימכר במחיר גבוה יותר מבנין חדש.
המציאות מוכיחה כי דירות בבנינים לשימור משיגות מחירים גבוהים מאשר דירות רגילות. ראה סקר גיאוקרטוגרפיה בנספח.	לא תכנית השימור "מיתגה" את הבנין אלא האלמנטים הארכטקטוניים שלו ותכונותיו האובייקטיביות.
עצם קביעת הבנין לשימור בתכנית יוצר נדירות וגורם הנדירות יוצר עליה בשווי. יש להניח שאם כל הבנינים בתל אביב היו מוכרזים לשימור, לא היה נוצר שוק מיוחד לבנינים לשימור. תכונות הבנין הינם תנאי הכרחי אך לא מספיק. רק תוספת ההכרזה על התכונות הקיימות יוצרות את ההשבחה.	המיתוג איננו מכח תכנית ולכן איננו נושא להשבחה.
הכרזת בנין לשימור בהחלט גורמת ליצירת תכונה במקרקעין שלא היתה קיימת בטרם ההכרזה. תכונה זו יוצרת בידול, נדירות והשבחה. התכונה של בנין לשימור מהווה השבחה "בדרך אחרת".	האלמנטים הארכיטקטוניים בבנין לשימור הם ענין של טעם שהוא סובייקטיבי ולכן איננו השבחה.
ההכרזה הינה ענין עובדתי אובייקטיבי. מיתוג המבנה הינו תוצאה של אישור תכנית השימור והכללת המבנה ברשימה שהינה חלק מהתכנית ולכן משביח עקב אישור תכנית. הכללת הבנין בתכנית השימור לאחר שהוכר על ידי מומחים כבנין מיוחד הראוי לשימור נותן לגיטימציה מקצועית לאיכויותיו של הבנין.	שומת רן וירניק בקלישר 23 קבעה שאין מיתוג.
על שומת וירניק הוגש ערר, בעיקר על מסקנתו לגבי המחקרים בנושא מיתוג וקביעתו שאין מיתוג. שומת רן וירניק מתייחסת למבנה גדול יותר עם הגבלות מחמירות כשהמצב היעיל והטוב במצב הקודם הוא הריסת המבנה. בנכס נשוא השומה המצב היעיל והטוב הוא השארת הבניין הקיים. שמאים מכריעים קבעו שקיים מיתוג ואף הצביעו על שווי המיתוג.	ראשי נזק
- עלות פיזית של פתיחת מרפסות כלולה בסך 900 ש"ח שנקבע להפרש עלויות שימור מעטפת.	חישוב הפסד מפתחת מרפסות בשיעור 70% משווי מבונה.
- ניתן להתקין מקומות חניה במרתף שיבנה בחלקה בתחום שמעבר לתכנית קומת הקרקע המיועדת למגורים. - החניות הקיימות בבנין אינן בהיתר, לא ניתן לתבוע נזק מביצוע בניה ללא היתר או בניגוד להיתר, מה עוד שחלקן בולט אל תוך המדרכה.	ביטול 5 חניות בחזית
הבנין הנדון אינו לשימור מחמיר ואין בו ניווד זכויות.	הוצאות ועלויות בגין ניווד זכויות
לטענה זו אין על מה לסמוך, ככל שהשימור נעשה באישור היחידה לשימור ובפיקוחה, אין דרישה לביצוע שימור חוזר. קיימת דרישה כללית לאחזקה נאותה של המבנה על פי חוקי עזר עירוניים.	כל 10-15 שנה יש לחזור על כל השיפוץ והשימור.
כל העלויות העודפות נלקחו בחשבון במסגרת עלויות שימור עודפות בסך 900 ₪/מ"ר והן כוללות עלויות תכנון ועבודה.	טענה להוצאות תכנון עודפות כגון שימור ציורי קיר שעלותם יכולה להגיע

לכ-350,000 ₪ (אם עי עלויות אלה לא נלקחו בחשבון).	אשר לשימור ציורי קיר, בבתיים בסגנון בינלאומי כולל בבניין הנדון, אין כלל ציורי קיר.
תמריצים	
נלקחו בחשבון תמריצים של בניה על הגג בלבד.	- שמאי הבעלים התעלם מתמריצים רלוונטיים נוספים הישימים במבנה. - יש לדחות את כל טענות שמאי התובעים בעמוד 13 לחוות דעתו בכל הנוגע לניוד זכויות. המדובר במבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות ולכן ניוד הזכויות אינו רלוונטי לעניינו.
סקר מחירים	
סקר מחירים שערך השמאי המכריע אמנון נזרי בשומתו ברח' נחמני 48.	על שומה זו של נזרי הוגש ערר ובין היתר על סקר המחירים אשר מצביע כי דירות בבניינים לשימור משופצות השיגו מחיר נמוך יותר מאשר דירות בבניינים לשימור שלא שופצו – תוצאה שאינה עומדת במבחן הסבירות.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס ברח' פרוג 31 :

זכויות התובעים במועד הקובע

- בהתאם למכתב ב"כ התובעים המצורף לתביעה "המדובר בתביעה בשם כל בעלי הזכויות/חוכרים בבנין ונציגות ה"בית המשותף". לענין זה יובהר, כדלקמן.
- חלקת משנה 7 – בהתאם לנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה, זכויות החכירה בת"ח 7 נרשמו על שם רגב עודד וקמפה יוליה בשנת 2009, דהיינו לאחר המועד הקובע. ברם, יחידי התובעים הנ"ל לא צירפו כל הסכם ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לת"ח 7. אשר על כן, יש לדחות על הסף את תביעת יחידי התובעים רגב עודד וקמפה יוליה.
- ייפויי כח – חרף האמור במכתב ב"כ התובעים אשר צורף לתביעה, לא צורפו ייפויי כח ביחס לנציגות הבית המשותף, לבעלים הרשום וכן ביחס לבעלי זכויות החכירה כדלקמן: דוכובני רבקה (ת"ח 1), קישון אפריים (ת"ח 2 ו-4) וכן רגב עודד וקמפה יוליה (ת"ח 7). חרף פניות הח"מ לב"כ התובעים, טרם נתקבלו ייפויי הכוח שלא צורפו למסמכי התביעה. לפיכך יש לדחות את התביעה ביחס לבעלי הזכויות הנ"ל.
- כל המפורט להלן נטען מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד.

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין 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 לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- ודוק: במניין כלל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית ומשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם אכן נפגעו המקרקעין ומהו שיעור הפגיעה בהם, אם בכלל.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעים, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעים עת התעלם מעליות ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורת והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראייה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
 - תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול הוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
 - כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
 - הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
 - כמו כן, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. באשר להחלטת השמאי המכריע רן וירניק אליה הפנו התובעים, הרי שהיא מצויה בהליכי ערר וההלך בעניינה עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד ממנה לענייננו.
 - עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה: סקר ספרות מקיף שנערך על ידי חברת סיטי לינק השקעות בע"מ, ניתוח כלכלי שנערך על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה, סקר השוואתי של עסקאות מכירה שנערך ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וכן עבודת דוקטורט בשם: "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי: עיר הלבנה תל-אביב (דצמבר 2011), מאת ד"ר אייל סלינגר.
 - יש לדחות את טענות התובעים באשר לסקר הספרות. ניתן ללמוד על השפעות השימור ולהבין תופעות, השלכות ומגמות הקשורות בו, ממגוון מחקרים שנערכו בנושא בערים אחרות בעולם. מתודולוגיה זו הינה כלי שכיח ומקובל לרכישת ידע ולשם ביסוס קבלת החלטות. סקר הספרות מפרט דוגמאות ספציפיות מסוגים שונים, ובכך מצביע על מגמות שזוהו במקומות עם מסורת שימור ותיקה יותר מזו שבארץ.
 - ברי, כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. עצם ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.
- התייחסות לטענות נוספות של התובעים לענין המיתוג
- אין רלוונטיות לטענות התובעים לענין ניווד זכויות שכן הנכס נשוא התביעה הינו מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. בכל מקרה, טענות אלו הינן שגויות ויש לדחותן גם לגופם של דברים.
 - טענות התובעים לענין תחזוקה במבנים לשימור אינן נכונות ויש לדחותן. ראשית, אין בתחשיבי שמאי התובעים כל ביטוי לענין זה ועל כן הוא איננו רלוונטי. שנית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ככלל, בבנין שעבר הליכי שימור בפיקוח מחלקת השימור של עיריית ת"א קיים צפי להוצאות תחזוקה שוטפות נמוכות משמעותית עקב שימוש בחומרים באיכות גבוהה, דבר האמור לחסוך בהוצאות תחזוקה שוטפות. למען הסדר הטוב יצוין, כי עלויות אחזקה עתידיות אינן בבחינת ראש נזק לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 - באופן דומה, יש לדחות טענות התובעים כאילו השימור איננו פעולה חד פעמית. עלויות שימור הבנין, בסטנדרט שנקבע על ידי מחלקת השימור, הינן במימון חד פעמי ובהנחה כי חובת אחזקת הבנין מתקיימת, כנדרש מבעלי הנכסים על פי חוק, אין עוד צורך בתחזוקת הבנין ושימורו, אלא ככל בנין "רגיל" שאינו לשימור.

- יש לדחות את טענות התובעים לענין עלויות נוספות דוגמת הפסד הכנסות בזמן ביצוע העבודות, הוצאות תכנון יקרות יותר וכד'. מעבר לעובדה כי גם לטענות אלה לא ניתן כל ביטוי בחוות דעת שמאי התובעים, טענות התובעים לענין זה נטענו בעלמא וללא כל בסיס, ובכל מקרה אין בטענות אלה כדי ללמד לענין עליית שווי הנובעת מעצם ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור.
- טענה שגויה נוספת של התובעים נוגעת להיעדר האפשרות לבחור בין הותרת המבנה על כנו לבין הריסתו. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם הינו תוספת בניה על הקיים ולכן אין כל רלוונטיות לטענה זו. על כל פנים, טענה זו נטענה בעלמא. כמפורט לעיל, מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו. לענין זה יצוין, כי חלק ניכר מן המחקרים שנסקרו בסקר הספרות, כלל ממצאים התומכים בעמדה לפיה ודאות תכנונית (הכוללת, בין היתר, מגבלות ורגולציה על השימוש בנכסים), תורמת לעליית ערך.
- בנוסף, לתביעה צורפו עסקאות השוואה שערך השמאי המכריע אמנון ניזרי בשומתו המכריעה מיום 28.10.10 בענין נכס ברחוב נחמני 48 בתל-אביב. ואולם, ניתוח עסקאות השוואה בהתאם לשיטת השמאי המכריע, בנטרול הדירות בקומת הקרקע (שמיוחדותן נובעת מהשוונות הרבה של דירות קרקע מבחינת מיקומם בתוך הקומה, גובהן, בניה ללא היתר ככל שישנה, צמידות לגינה ו/או לחניה וכיו"ב), מראה בבירור כי קיימת תוספת שווי של 8.7% בבניינים לשימור לעומת בניינים רגילים, תוספת שיש לייחסה לערך המיתוג.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
- חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את מלוא תמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה הנדון המאפשרים, בין היתר, המרת והרחבת הבניה על הגג ושיפור תכנונה, הצמדת חצר לדירות בקומת הקרקע, הקמת מרתף למגורים וכן אפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבהירה חוות דעת שמאי הוועדה.
- אי יישומם של תמריצי התכנית החלים על הנכס במלואם עומדת בניגוד לכלל היסוד האמור, לפיו פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להיבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעים.
- מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון ואף מתעלמת מאלמנטים משביחים במסגרת תכנית השימור, היא מציגה למעשה תמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים שגה שמאי התובעים בבחינת המצב התכנוני החל על הנכס (1) שגה שמאי התובעים בענין תמ"א 38

תמ"א 38 איננה בגדר ציפייה סבירה של בעלי נכסים לשימור והזכויות מכוחה אינן מהוות חלק מסל הזכויות שקיים למבנה במצב התכנוני הקודם

- מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבבעלותה, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתו, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. כלומר, אין די בהיקשים בעלמא, אלא נדרש שהציפייה תהיה סבירה ומבוססת בנסיבות העניין.
- ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי לגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התוכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התוכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל בעל המקרקעין ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלו על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.
- כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר במהלך שנות ה-90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
- מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעו בעלי המקרקעין, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי המבנה אשר בבעלותם מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי מלכתחילה לא התגבשה אצל בעלי המקרקעין ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.
- הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תוכנית השימור. הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תוכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתוכנית תאושר.
- על משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תכנית, כגון סעיף 97(ב) לחוק. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעלי המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.
- מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידעו בעלי המקרקעין כי לא יוכלו עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותם התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.

- הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיהם הסבירות של בעלי המקרקעין נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו. אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעיו יכללו בתוכנית
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט. הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות
- תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- יפה לענייננו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
- הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינו, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
- יוצא אפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת.
- יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
- זאת, גם לאור סעיף 19.2 לתמ"א הקובע, כי לא תאושר תוספת הפוגעת בערך האדריכלי או ההיסטורי של מבנה. משמע, גם לולא היה המבנה נשוא הערר מסומן כמבנה לשימור, סביר הוא שלא ניתן היה לממש בו את תמריצי תמ"א 38 ממילא.
- משכך, קבלת טענות התובעים בעניין תמ"א 38 תגרום למעשה להתעשרותם שלא כדין, שכן מלכתחילה לא היו אמורים ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור. תמ"א 38/2
- בנוסף לאמור, שמאי התובעים מציין בשומתו את תמ"א 38/2 ואף מביאה בחשבון בחלופה של הריסה במצב התכנוני הקודם. ברם, התכנית כלל איננה רלוונטית לענייננו היות והיא אושרה זמן רב לאחר המועד הקובע. משכך, הרי שנפלה טעות מהותית בתחשיבי שמאי התובעים ויש לדחות את טענותיו לענין זה מכל וכל. חיזוק המבנה
- יש לדחות את טענות התובעים באשר לחיזוק המבנה, שכן לא הוכח כי עלויות חיזוק הינן נזק בר תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- מכל מקום, דרישות חיזוק המבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה (המוכחשת) בשווי הנכס. לאמור, כי ככל שהמבנה טעון חיזוק (דבר שלא הוכח), הרי שביצוע החיזוק למבנה היה נדרש ללא קשר לתכנית השימור, לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חיזוק המבנה דווקא צפוי לתרום לשווי המבנה והשבחתו, לפחות בגובה עלותו.

(2) שגה שמאי התובעים בענין תכנית ע'1

- הדברים האמורים לעיל לענין תמ"א 38 יפים גם לענין תכנית ע"1. תכנית זו, שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור, כהגדרתם בתכנית. בהוראות תכנית זאת מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שנכלל ברשימת הבניינים לשימור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק או ברשימה של תכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית ע"1. כך שלמעשה, תכנית ע1 כלל אינה חלה על הנכס, וממילא היא איננה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם.
- אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר, לרבות תכנית ע"1, וכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע"1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
- לפיכך שגה שמאי התובעים עת כלל את תכנית ע"1 בתוך התכניות החלות במצב התכנוני הקודם.

שגה שמאי התובעים בענין עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעים חושבו עלויות השימור העודפות גם בגין שטח המעטפת וגם בגין השטח הבנוי, דבר העומד בניגוד להוראות תכנית השימור ולפיכך יש לדחותו.
- לאחר השוואת המצב התכנוני החדש למצב התכנוני הקודם, עולה כי לשיטת שמאי התובעים עלויות השימור העודפות עומדות על סך של 2,000 למ"ר. קביעה זו הינה שגויה ויש לדחותה.
- ואולם, מלבד קביעה שרירותית זו, שמאי התובעים אינו מציג כל נימוק ו/או מפרט כל תחשיב כדי לתמוך בטענתו. מן הטעם הזה לבדו יש לדחות את קביעת שמאי התובעים על הסף. הנה כי כן, יש לדחות קביעה זו שכן היא איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעים והם מצידם לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, יש לדחות קביעה זו מן הטעמים המפורטים להלן.
- **עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.** ודוק: עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, שם נקבע, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ש"ח למבנה בינלאומי ו-990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
- עסקינן בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית, אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
- מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת של מבנה. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית למבנה בינלאומי הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
- כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
- זאת ועוד, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה אופן חישוב שטח המעטפת הינו שגוי.
- לתביעה צורפה חוות דעת של אדריכל בן נון בדבר עלויות השימור העודפות בנכס ברח' אסתר המלכה 13-15 בתל אביב. לענין זה יובהר, כי אין ללמוד מחוות דעת זו לענייננו באשר היא מתייחסת לנכס אחר בעל מאפיינים שונים והיא איננה ספציפית לנכס הנדון. בכל מקרה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, בהתאם לחוות דעת של משה ממון, מהנדס מטעם העירייה המלווה פרויקטים רבים לשימור, עלויות השימור העודפות כפי שהן מוצגות בחוות דעתו של אדריכל בן נון ביחס לנכס ברח' אסתר המלכה 13-15 הינן שגויות, והן אינן חורגות מסך של 900 ש"ח למ"ר מעטפת כפי שנקבע בתכנית השימור.

- יצוין, כי קוימו מספר דיונים בפורום השימור לגבי אפשרויות שימור המבנה ו/או הוצאתו מתחולת תכנית השימור. ככל שיוחלט להוציא את הנכס הנדון מתכנית השימור או שיהיו שינויים במצב התכנוני, חוות הדעת השמאית והמשפטית מטעם הוועדה המקומית יעודכנו בהתאם.
- יש לדחות על הסף את טענות שמאי התובעים בדבר פתיחת מרפסות. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה העלות של פתיחת מרפסות (ככל שתידרש) כלולה בסך 900 ₪ שנקבע כהפרש עלויות השימור העודפות.
- נוכח כל האמור לעיל, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור.

שגה שמאי התובעים בענין חניות

- שמאי התובעים קובע ראש נזק בגין הפסד 5 חניות בחזית הבנין. דא עקא, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה החניות הקיימות בבנין אינן בהיתר וחלקן בולט למדרכה. כלל ידוע הוא, כי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק יוענק רק מקום בו זכות התובע נרכשה כדין ואינה נוגדת דין. לפיכך יש לדחות את טענת שמאי התובעים לענין זה.
- מבלי לגרוע מן האמור, ניתן להתקין מקומות חניה במרתף שייבנה בחלקה בתחום שמעבר לתכנית קומת הקרקע המיועדת למגורים.

שגה שמאי התובעים בענין משך הזמן הנדרש להוצאת היתר במבנים לשימור

- בחוות דעת שמאי התובעים נטען כי תהליך הוצאת היתר בבנין לשימור הינו ארוך כפליים מבנין שאינו לשימור. טענה זו לא כומתה ולא ניתן לה כל ביטוי בתחשיבי שמאי התובעים ומן הטעם הזה לבדו יש לדחותה. בנוסף, טענה זו נטענה בעלמא וללא כל ביסוס.
- מבלי לגרוע מן האמור, טענה זו הינה שגויה ויש לדחותה גם לגופם של דברים. עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללת יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.

שגה שמאי התובעים בתחשיב המצב התכנוני הקודם ובתחשיב המצב התכנוני החדש

- בנוסף לכל האמור לעיל, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובעים בתחשיב המצב התכנוני הקודם וכן בתחשיב המצב התכנוני החדש. בין היתר, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, שמאי התובעים איננו עורך השוואה ישירה במצב הקודם בין שווי הבנין הקיים בתוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לבין חלופה של הריסה ובניה מחדש.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעים.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
- לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז

מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.

- 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שולמית דידי, יעל פקר ואייל קוק

מהלך הדיון:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

דורון ספיר: ועדת השימור החליטה להוציא את המבנה מרשימת המבנים לשימור ע"פ תוכנית 2650ב'. עם זאת מאחר והמבנה עדיין ברשימה הרי שאנו מקיימים דיון לענין התביעה.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014 לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.

התוכן	מס' החלטה
- 2650ב' - דניאל פריש 1-3 גוש: 6111 חלקה: 633 דיון בפיצויים	08/01/2014 18 - 0001-14ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה הגב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד רועי בר עו"ד גלית שיצר ועו"ד הלל גלקופ ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 31.8.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

הנכס: כתובת: בית ציוני אמריקה, רח' דניאל פריש 1-3, תל-אביב. גוש: 6111, חלקה: 633. שטח רשום: 6,108 מ"ר.

תיאור הנכס: בית ציוני אמריקה – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, ממוקם בצד המערבי של החלקה עם חזית לרח' אבן גבירול ורח' דניאל פריש. המבנה נבנה בשנים 1950-1955, כבית ציבור ומרכז תרבות בסגנון בניה בינלאומי, כבניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

בשנת 1988 נוסף למבנה המקורי אודיטוריום באגף צפון מזרחי, בן 2 קומות (בגובה הבניין הקיים) מעל קומת מרתף. האגף הנדון בנוי כולו מעל 3 קומות מרתפי חניה משותפים למגדל רסקו. בהתאם לתיק התייעוד ולהיתרי הבניה, שטח תכסית המבנה הינו כ- 1,500 מ"ר.

עפ"י מסמך "חישוב זכויות להעברה", מיום 2.10.2013, שהוכן מטעם עיריית תל-אביב יפו ע"י המח' לשרותי בנין ערים אצל אגף תכנון בנין ערים (להלן לשם קיצור: "מסמך הניוד"), שטח הבניין הקיים כפי שחושב מההיתרים הינו כמפורט:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	912.06
קומת קרקע	1,143.98
קומה א'	1,160.13
סה"כ	3,216.17

מגדל "רסקו" - ממוקם בצד המזרחי של החלקה עם חזית לרח' דובנוב ורח' דניאל פריש. המגדל נבנה בשנים 1979-1986 כמגדל למשרדים ולמסחר, הכולל 24 קומות משרדים ושתי קומות טכניות, מעל קומות כניסה וקומת מסחר ומעל ארבע קומות מרתפים. במגדל שטח בנוי ברוטו של כ- 30,000 מ"ר מתוכו כ- 20,000 מ"ר עיליים. השטח לחישוב זכויות הינו 13,475 מ"ר. המגדל מאוכלס ע"י דיירים שונים לרבות: שגרירויות (גרמניה, ספרד, גרוזיה, יוון, צ'כיה ועוד), משרדי עורכי דין, משרדי חברות הפועלות בשוק ההון (מקומיות ובינלאומיות).

בין שני המבנים מפרידה רחבה מפותחת, מרוצפת ומגוננת ומוגבהת מפני הרחוב, המשמשת כרחבת הכניסה הראשית למגדל רסקו. המרחק בין המבנים לפי מדידה גרפית הינו כ- 36 מ'.

התובעים -

1. ציוני אמריקה נכסים ובניין בע"מ בעלי הזכויות בבית ציוני אמריקה.
2. אי.טי.רסקו אל.אל.סי בעלי הזכויות ביחידה מס' 42 במגדל רסקו.

באמצעות עו"ד עופר טויסטר

סכום התביעה – 31,800,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי יצחק שפיגל.

תחשיב שמאי התובעים:**מצב חדש:**

שווי יחידה 42 במצב החדש, המהווה את גגו של מגדל "רסקו", ללא זכויות בניה, הינו שולי למדי עד אפסי.

מצב קודם:

למעשה מגדל רסקו ומבנה בית ציוני אמריקה היו קיימים וימשיכו להתקיים, הן במצב קודם והן במצב חדש ושווים בשני המצבים – זהה.

לפיכך, הפגיעה המעשית בגין אישור תוכנית השימור, הינה אובדן הפוטנציאל התכנוני בנכס, כמפורט להלן:

שווי מ"ר מבונה עיקרי בסביבת הנכס	11,000 ₪
מ"ר עיקרי לבניה על פי תוכנית 2679	7,600 מ"ר
סה"כ שווי זכויות	83,600,000 ₪

50% היטל השבחה בגין התוכנית	41,800,000 ₪
-----------------------------	--------------

סה"כ שווי בקיזוז היטל השבחה	41,800,000 ₪
-----------------------------	--------------

מקדם דחיה לאישור התוכנית (4 שנים 7%)	0.76
--------------------------------------	------

שווי למועד הקובע	31,800,000 ₪
------------------	--------------

חישוב ירידת הערך:

ירידת הערך שנגרמה בעקבות אישור תוכנית השימור (2679ב') הינה כדלקמן:

שווי מצב קודם -	31,800,000 ₪
שווי מצב חדש -	זניח (שואף לאפס)

ירידת הערך -	31,800,000 ₪
--------------	--------------

התייחסות שמאי הועדה הגב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:**תוכנית 2679**

כפי שעולה מחוות דעתנו, מבדיקה שביצענו בטווח עשר שנים לפני אישור תוכנית השימור, אין לגבי המקרקעין הנדון כל הליך תכנון רשמי של תוכנית מוצעת בשלבי הכנה כאלו או אחרים. את הממצאים הללו מסכמת היטב גם עמדת הועדה המקומית להתנגדות בית "ציוני אמריקה" לתוכנית השימור משנת 2004 כמפורט לעיל בסעיף 6.2 לחוות דעתנו.

"תוכנית 2679" (להלן: "התוכנית"), אינה יותר מאשר מסמך טיוטה פנימי, שעבר ככל הנראה מספר גלגולים בין כותלי הועדה המקומית אך מעולם לא הבשיל לכדי הליך תכנון אמיתי ובר משמעות.

התוכנית המוצגת בחו"ד שפיגל, שעניינה שינוי ייעוד, תוספת זכויות והקמת מגדל מגורים מעל מבנה לשימור, לא קיבלה המלצה להפקדה לדיון מהועדה המקומית, כפי שניתן ללמוד מנספחים ה'9 ו-ה'10 לחו"ד שפיגל, לא כל שכן, התוכנית מעולם לא נדונה בין כותלי הועדה המחוזית. מכאן שאותה התוכנית לא עומדת בשום אבן בוחן משמעותית לביסוס טיעון לפוטנציאל.

לאור המפורט יש להדגיש - אותו "תקנון תוכנית" המוצג בסעיף הנדון בחו"ד שפיגל ופירוט הזכויות בו – הינו תיאורטי לחלוטין, מבחינה תכנונית התקנון אינו מהווה יותר מאשר משאלת לב של היזמים. אין ולא

יכול להיות לו כל תוקף תכנוני. כל הסתמכות על התקנון הנ"ל פותחת פתח למדרון חלקלק, לפיו כל פלוני בעל מקרקעין שהגיש אי פעם תוכנית באמצעות אדריכל בעל שם למהנדס העיר, ויהיה תוכן התוכנית אפילו משאלת לב בלבד - קמה לו זכות התביעה בגין פוטנציאל... לדעתנו גישה זו פסולה לחלוטין.

הציפיות לאישור תוכנית 2679

בסעיף הנדון בחו"ד שפיגל מפורטים מספר מסמכים ומכתבים שהועברו בין הצדדים השונים ועניינם קידום אותה התוכנית. המסמכים הופקו בין השנים 1994 ל- 2003 ומהם לכאורה מתגבש הפוטנציאל התכנוני האמור.

יש לציין שמקריאת המסמכים הנדונים עולה בבירור שהועדה המקומית העמידה שורה של תנאים לקידום התוכנית, בין היתר תנאים של תיאום מול צוות השימור לגבי שימור בית ציוני אמריקה. עוד עולה בבירור שהיזמים לא עמדו, מסיבות השמורות עימם, בתנאים הנדרשים. עקב כך במבחן התוצאה, התוכנית הנדונה לא קיבלה את המלצת הועדה המקומית ולא עלתה אפילו לדיון ראשון אצל הועדה המחוזית.

על אף האמור, לגישת חו"ד שפיגל, סיווג הבניין לשימור מחמיר בתוכנית השימור הוא שהביא לביטול סיכוייה של התוכנית להתאשר. טענה זו חסרת בסיס לדעתנו מכמה סיבות עיקריות:

א. במבחן התוצאה התוכנית הנדונה לא הצליחה במהלך של 9 שנים מ-1994 ועד 2003 להתקדם אפילו לשלב הדיון הראשון בוועדה המחוזית.

ב. גם השלב שמהווה שלב מקדים לכאורה להכנת אותה התוכנית - לפי המסמכים שהוצגו - פיצול חלקה 633 הנדונה ל-2 מגרשים עצמאים לא בוצע. יודגש שלשלב המקדים הנדון אין כל קשר לתוכנית השימור.

ג. מהמסמכים המוצגים ובכלל זה טיוטת התקנון עולה בבירור שנושא שימור בניין ציוני אמריקה מהווה חלק עקרוני של התוכנית עצמה - דהיינו מלכתחילה זכויות הבניה המבוקשות כרוכות בשימור ובהעדר עמידה בתנאי השימור אין לזכויות קיום נפרד. סיווג המבנה לשימור מחמיר לא שינה את מהות ההתניה הנ"ל.

ד. עובדת היות הבניין מסווג לשימור מחמיר אינה מעלה או מורידה מסיכויי קידום התוכנית כפי שפורט בתגובת הועדה בדיון בהתנגדויות (ראו לעיל סעיף 6.2 לחוות דעתנו). הראייה לכך הינה שבמשך 5 שנים משנת 1994 ועד שנת 1999 לא הצליחו היזמים לקדם את התוכנית בכלל, על אף שבאותה העת טרם נולדה תוכנית השימור ועימה סיווג הבניין למחמיר.

לאור האמור, היו הסיבות לכישלון קידום התוכנית באשר היו, עצם סיווג הבניין לשימור מחמיר אינו אחד מהם, ובוודאי שלא הבלעדי שבהם.

הניסיון שנעשה בחו"ד שפיגל להפריד בצורה מלאכותית בין סיווג הבניין לשימור מחמיר לבין זכויות הבניה, כאילו שזכויות הבניה הפוטנציאליות עמדו תחילה בזכות עצמן ואז בה השימור והגבילן - אינו עומד בקנה אחד עם המציאות כפי שהיא מצטיירת מהנתונים שלפנינו.

לסיכום - בפני קידום התוכנית עמדו ועומדים ככל הנראה מכשולים רבים שהקשר בינם לבין תוכנית השימור קלוש. קיימות לדעתנו מגוון אפשרויות סבירות בהרבה שבגינן נגוזה התוכנית הנדונה כגון מהות החכירה, הרכב בעלי הזכויות וניגודי אינטרסים וכיוצ"ב.

מועד רכישת התובע 1 את זכויותיו בנכס

מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, שלדעתנו לא התגבש בתוכנית 2679 פוטנציאל תכנוני בר כימות ותביעה, ולחילופין ככל שהתגבש פוטנציאל כלשהוא שאבד - הסיבות לאבדן אינן קשורות לתוכנית השימור, הרי שבנוסף לכל האמור אין לתובע 1 כל עילה לתביעה:

לפי המפורט בחו"ד שפיגל הניסיונות לקידום תוכנית 2679 התרכזו בשנים 2003-1994. בשנת 2001 הופקדה תוכנית השימור להתנגדויות ובשנת 2004 התקיימו הדיונים בהתנגדויות, לאורך כל התקופה סווג הבניין לשימור מחמיר במסגרת תוכנית השימור.

התובע מס' 1 רכש את זכויותיו בנכס בשנת 2006, דהיינו לאחר עשור של ניסיונות שנכשלו לקדם את תוכנית 2679 ולאחר שדבר סיווגו של בניין "ציוני אמריקה" כבניין לשימור בהגבלות מחמירות פורסם בציבור במסגרת הפקדה להתנגדויות ואף נדון בהתנגדויות.

במבחן הסבירות, קריאת המפה התכנונית עובר לרכישת הזכויות ע"י התובע 1 ב-2006 לא הייתה מלמדת על קיום פוטנציאל תכנוני בר כימות. הרי עמדת הועדה המקומית נמסרה עוד ב-2004 - שתוכנית 2679 לא קודמה מעולם, ושככל שיבקשו בעלי הזכויות - יש להגיש (מחדש) תוכנית מפורטת שתואם עם צוות השימור ובמידה ותאושר אחרי תוכנית השימור - הוראותיה יגברו על הוראות תוכנית השימור.

הווה אומר, אותו הפוטנציאל התכנוני לכאורה מתוכנית 2679 ככל שהיה ואבד, אבד רובו ככולו עוד בטרם שרכש התובע 1 את זכויותיו בנכס אי שם בסוף שנות ה-90. בבחינה של גיבוש הפוטנציאל - מיום רכישת הזכויות ע"י התובע 1 לא השתנה מאומה. לפי שהתובע מס' 1 רכש את זכויותיו בנכס ללא פוטנציאל, אין לו בסיס לתבוע עתה בגין פוטנציאל.

בעסקת רכישת זכויות תובע 1 לא שולמה תמורה בגין פוטנציאל

כל המפורט לעיל מתיישב היטב גם עם המציאות המשפטית והכלכלית של הסכם רכישת הזכויות ע"י התובע 1. בהסכם רכישת הזכויות ע"י התובע מס' 1 משנת 2006, אין כל אזכור לפוטנציאל התכנוני הנתבע (ששווי לכאורה עשרות מיליוני שקלים).

גם ניתוח עסקת המכר, אינו מלמד על כל "ערך פוטנציאלי" גלוי או חבוי שבגינו שולמה תמורה נוספת. ניתוח העסקה מפורט בחוות הדעת.

בתמורה לממכר שולמו 95,000,000 ₪. הסכום ששולם תואם לשווי השטחים הבנויים כמפורט בתחשיב בגוף חוות הדעת. לפיכך מחיר התמורה אינו מגלם שווי לפוטנציאל.

ניתוח העסקה ממחיש כאמור את המובן מאליו - ה"פוטנציאל" התכנוני הנתבע אינו מגולם במחיר העסקה, השוק לא נתן ביטוי כספי לאותו פוטנציאל והתובע לא שילם עליו, ולפי שמיום העסקה בשנת 2006 ועד לאישור תוכנית השימור לא קרה כלום לקידום התוכנית - כפי שעולה גם מחו"ד שפיגל, הרי שהפוטנציאל חסר כל ערך גם במועד הקובע.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

מצב תכנוני קודם:

שווי נכס תובע 1 במצב תכנוני קודם:

תובע 1 מתזיק בזכויות החכירה של יחידה מס' 42 המהווה גג פתוח של מגדל רסקו אליו צמודות יתרת זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

סל הזכויות במצב תכנוני קודם נקבע באופן מצרפי מתוכניות מאושרות מס' 1938, 1938א' ו-2397.

מגדל רסקו נבנה בשנות ה-80 של המאה הקודמת, תוך מימוש מלוא זכויות הבניה מכוח תוכניות מס' 1938 ו-1938א': בעוד שהתוכניות הנדונות מתירות הקמת מבנה בשטח לחישוב זכויות של 13,110 מ"ר, בפועל הוקם מגדל בשטח לחישוב של 13,475 מ"ר - עפ"י היתר בניה מס' 2/9.

תוכנית מס' 2397 שאושרה במועד מאוחר לבניית המגדל, מאפשרת תוספת זכויות בניה של כ- 995 מ"ר, במסגרת קונטור המגדל הקיים ובכפוף לתנאים.

בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה חתומים מתקופות מאוחרות לתוכנית מס' 2397, כך שלמיטב הבנתנו זכויות הבניה מכוח תוכנית זו טרם נוצלו. לפיכך, ככל שקיימות עדיין זכויות בניה לניצול בנכס הנדון, מקורן בתוכנית מס' 2397, והן ניתנות לניצול במסגרת הקונטור הקיים במגדל רסקו בכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית - בלי שום זיקה לבניין ציוני אמריקה.

בעניין פוטנציאל תכנוני עתידי - מבדיקה שערכנו החל מתחילת שנת 2000 לא מצאנו עדות לתוכנית מוצעת שעברה משלב הדיונים המקדמיים אל הליכי תכנון ממשיים כגון המלצה על הפקדה, הפקדה, דיון בהתנגדויות וכיוצ"ב.

הסכם רכישת הזכויות של התובע 1 משנת 2006, אינו כולל אזכור של זכויות בניה פוטנציאליות ו/או בעלות ערך שניתן לכמת אותן, מכוח תוכנית מוצעת כשלהי.

לפיכך, שווי נכס תובע 1 במצב תכנוני קודם נגזר מיתרת זכויות הבניה שמקורן בתוכנית מס' 2397, ככל שקיימת יתרת זכויות וככל שבקיזוז התנאים למימוש הזכויות נותר שווי חיובי.

שווי נכס תובע 2 במצב תכנוני קודם:

תובע 2 מחזיק בזכויות החכירה לגבי בניין "ציוני אמריקה" במצבו הבנוי הנוכחי. הבניין הינו בניין בעל "אופי ציבורי" כהגדרתו בתוכניות שבתוקף ובהיתרי הבניה והוא משמש בפועל ככזה מיום הקמתו.

בהתאם לתוכניות המאושרות שטח הבניין הקיים (שטח לרישוי) הינו 2,247 מ"ר, והותרה תוספת של 900 מ"ר זכויות בניה (כולל 50% מרתף) לטובת תוספת אודיטוריום למבנה.

תוספת האודיטוריום נבנתה תוך מיצוי מלוא הזכויות במסגרת היתר מס' 2/8, באופן שבניין "ציוני אמריקה" בנוי בשטח לחישוב זכויות (מעל פני הקרקע) של 2,966.60 מ"ר (לפי ההיתר).

שווי נכס תובע 2 במצב תכנוני קודם, נגזר משווי הבניין הקיים, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י התוכניות וההיתרים.

מצב תכנוני חדש:

שווי נכס תובע 1 במצב תכנוני חדש:

בתכנית 2650 סומן בית ציוני אמריקה כבניין לשימור בסגנון בינלאומי עם הגבלות מחמירות.

כאמור לעיל, שווי נכס תובע 1 במצב תכנוני קודם נגזר משווי יתרת זכויות הבניה (ככל שקיימת), מכוח תוכנית מס' 2397 בלבד. עפ"י הוראות התוכנית מימוש יתרת הזכויות יתאפשר במסגרת קונטור מגדל רסקו.

יוצא אפוא, שעובדת היות בית ציוני אמריקה לשימור במצב החדש אינה מעלה או מורידה משווי נכס תובע 1, וששווי הנכס במצב החדש זהה לשווי במצב הקודם.

שווי נכס תובע 2 במצב תכנוני חדש:

בתכנית 2650 סומן בית ציוני אמריקה כבניין לשימור בסגנון בינלאומי עם הגבלות מחמירות. הובאו בחשבון מגבלות והוראות תכנית השימור לרבות האיסור על הריסת המבנה הקיים, עלויות השימור העודפות ועלויות הכנת תיק תיעוד.

הנתונים לחישוב ההוצאות העודפות בגין השימור, לרבות הוצאות השיפוץ, הכנת תיק תיעוד, הכנת תכנית מפורטת וכיו"ב - הינם בהתאם לניסיון שנצבר ולסקרים כלכליים שבוצעו ע"י מומחים מטעם הועדה המקומית.

מנגד, בתכנית השימור קיימים תמריצים ויסודות כלכליים שמטרתם עמידה במטרות התכנית לצד שמירה על האינטרס הכלכלי של בעלי הנכס. בין היתר, אפשרות ניווד כלל זכויות הבניה שלא ניתנות למימוש עקב התכנית (באם קיימות), תמריץ לכיסוי עלויות שימור עודפות ועלויות הכנת תיק תיעוד, אפשרות לשילוב שימושים חורגים בנכס הקיים ועוד.

לעניין יתרת זכויות בניה - סל זכויות הבניה נותר כשהיה במצב קודם, בין היתר לפי שיתרת זכויות הבניה מתוכניות בתוקף, ככל שקיימת כאמור, ניתנת לניצול במסגרת מגדל רסקו שאינו מהווה חלק מהמבנה לשימור.

לעניין תמריצים של הסבת שטחי שירות ו/או שימושים חורגים - בהתחשב באפיו הציבורי של בניין "ציוני אמריקה", ומטעמי שמרנות, לא הבאנו בחשבון אפשרויות השבחה כלשהן בגין הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ו/או תוספת שימושים מסחריים מעבר לשטחים המסחריים המאושרים כיום.

לעניין עלויות השימור – בתוכנית השימור נקבעו תמריצים לשימור הבניין שמכוחם מתקבלים זכויות בניה לניוד כפונקציה של שטח המעטפת ועלות קבועה של 900 ₪ לכל מ"ר. יש לציין שגובה העלות העודפת

למ"ר מעטפת נקבע בהסתמך על ניתוח מחירים ואומדנים של שיפוץ בנייני מגורים לשימור, עם מעטפת בסדר גודל של כ- 1,000 מ"ר, שמתאפיינים בפרטי חלונות, מעקות מרפסות וכיוצ"ב.

במקרה הנדון מדובר במבנה "מודרני" יחסית משנות ה-50 של המאה הקודמת, עם חזיתות גדולות המתאפיינות בגמר פשוט וקווים ישרים וללא פתחי חלונות וויטרינות רבים. גם האלמנטים לשימור שבפנים המבנה מתגמדים ביחס לגודל המבנה ושטח המעטפת שלו.

לאור האמור הננו בדעה שתוספת השווי שמקורה בתמריץ כיסוי עלויות השימור עולה על גובה עלויות השימור שלהן יידרש הבניין בפועל, כמפורט:

עלויות השימור:

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	3062.48	900₪	2,756,232₪
הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	47,600₪	47,600₪
סה"כ עלויות שימור				2,803,832₪

הערה: שטח המעטפת המפורט לעיל, חושב ע"י אגף תכנון בנין ערים מתוך היתרי הבניה, כחלק ממסמך הניוד.

שווי זכויות הבניה לניוד (שווי התמריצים):

סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
זכויות בניה לניוד	847.89	0.82	5,000₪	3,497,439₪

הערות:

- סך הזכויות לניוד - בהתאם למסמך הניוד כמפורט לעיל בסעיף 6.1.
- סך הזכויות לניוד כולל שטחים בגין תמריץ "אי ניצול מרתפים". ככל שבעתיד יתבקש מימוש תמריץ המרתפים במסגרת המגרש יש לעדכן התחשיב בהתאם.
- מקדם שווי לזכויות לניוד מגלם הפחתה בגין דחייה של שנתיים וחצי להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית + מציאת מגרש מקבל + התארגנות בעלים.

סיכום

- שווי בית ציוני אמריקה הקיים נותר זהה בשני מצבי התכנון.
 - שווי יחידה 42 הנדונה זהה בשני מצבי התכנון.
 - עלויות השימור העודפות (מעבר לשיפוץ רגיל), הכרוכות בשימור בית ציוני אמריקה, מוערכות בגובה 2,803,832₪.
 - שווי הזכויות לניוד מכוח תמריצי השימור מוערך בגובה 3,497,439₪.
 - לפיכך, עקב תוכנית השימור הושבח הנכס הנדון בגובה 693,607₪.
- לאור המפורט, הננו בדעה שעקב אישור תוכנית השימור מס' 2650ב', לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד רועי בר, עו"ד גלית שיצר ועו"ד הלל גלקופ

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה לבית ציוני אמריקה רח' דניאל פריש 1-3 :

ביום 31.8.11 הגישו התובעים – חברת ציוני אמריקה נכסים ובנין בע"מ (להלן: "חברת ציוני אמריקה") וחברת איי.טי.רסקו L.L.C (להלן: "רסקו") (להלן יחד: "התובעות") באמצעות עו"ד עופר טויסטר ושילה הרשקוביץ, את תביעתם על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 04.09.2008 (להלן: "תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלק מחלקה 633 בגוש 6111, ששטחם הרשום הינו 6,108 מ"ר, הממוקמים ברחוב דניאל פריש 1 ו- 3 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). במקרקעין קיימים שני מבנים:

"בית ציוני אמריקה" – מבנה בן שתי קומות מעל קומת מרתף נבנה בשנות החמישים של המאה העשרים כבית ציבור ומרכז תרבות. המבנה הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור (בהגבלות מחמירות) בסגנון הבינלאומי (להלן: "בית ציוני אמריקה").

חלק מ"מגדל רסקו" (להלן: "מגדל רסקו") – מבנה בן 24 קומות משרדים, שתי קומות טכניות, מעל קומת כניסה מעל ארבע קומות מרתפים. מבנה זה לא הוכרז כמבנה לשימור!

במסגרת התביעה נטען, כי ירידת הערך הנובעת מאישור תכנית השימור עומדת על-סך של 31.8 מלש"ח (לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד אישור התכנית ועד ליום התשלום בפועל).

רקע כללי

1. ביום 4.9.08 אושרה תכנית השימור של תל-אביב, המסווגת את בית ציוני אמריקה כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי בהגבלות מחמירות. יובהר כבר מעתה, כי אף שהזכויות בגינן הוגשה תביעה זו מוקנות לכאורה למגדל רסקו, הרי שתכנית השימור כלל אינה חלה על מבנה זה.
2. תביעת הפיצויים מטעם התובעות הוגשה לוועדה המקומית באמצעות עו"ד עופר טויסטר ושילה הרשקוביץ והיא נתמכת בחוות דעתו השמאית של שמאי המקרקעין צביקה שפיגל (להלן: "חוות דעת התובעות").
3. במסגרת חוות דעת התובעות נטען, כי כתוצאה מאישורה של תכנית השימור חלה פגיעה בפרוטנצ'אל התכנוני ונשללה האפשרות לאישורה של תכנית שאילו אושרה ניתן היה לבנות מכוחה (בין היתר) 7,600 מ"ר (שטח עיקרי) לייעוד מגורים מעל בית ציוני אמריקה. שווי כל הפגיעה נשוא התביעה עולה לכדי 31.8 מלש"ח נכון למועד הקובע.
4. הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין נעמי קפלנר ועירד אלעד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") בבקשה, כי יערכו חוות דעת שמאית מטעמה. במסגרת חוות דעתו זו, בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית השימור על ערכם של המקרקעין, התייחסו לטיעונים אשר הועלו בחוות דעת התובעות, וקבעו כי לא זאת בלבד שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין שבנדון, אלא שההיפך הוא הנכון.
5. כך, נקבע בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי מהשוואת שווי המבנה במצבו התכנוני הקודם למצבו החדש לאחר אישורה של תכנית השימור, עולה כי במבנה חלה השבחה בסך של 693,607 ₪ מכח תמריצי תכנית השימור למבנה בהגבלות מחמירות.
6. לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכלל המסמכים הנוגעים לעניין אשר הובאו לידיעתנו, להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים.

הסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים

חוות דעת התובעת הינה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

7. הלכה פסוקה היא כי כדי שיוכיח המבקש פיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין בתביעה עפ"י סעיף 197 לחוק הת"ב, עליו להרים את הנטל ולהציג תשתית ראייתית מלאה ובה כלל הנתונים הנדרשים להוכחת הפגיעה הנטענת והיקפה.
- לעניין זה ראה ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה **כפר סבא ואח'** (פורסם בנבו). עוד ראו לעניין זה: החלטת ועדת הערר מיום 10.1.12 בעררים 9006/11 ו-9005/11 **פיקר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא** (פורסם בנבו) [להלן: **"עניין פיקר"**].
8. בתביעה טענה עיקרית אחת, לפיה נפגע הפוטנציאל התכנוני הטמון באפשרות הקיימת, לשיטת התובעות, לבניית מגדל למגורים מעל בית ציוני אמריקה, וזאת עקב אישורה של תכנית השימור.
9. את קיום הפוטנציאל האמור תולות התובעות במספר עמודים המצורפים כנספח ב' לחוות הדעת, הנחזים להיות לשיטתן "תכנית מתאר מספר 2679 – בית ציוני אמריקה" (להלן: **"המסמך התכנוני"** או **"תכנית בית ציוני אמריקה"**) שלטענת התובעות הומלצה על ידי הוועדה המקומית להפקדה לוועדה המחוזית.
10. דא עקא, מבדיקה שנערכה על ידי הוועדה המקומית, עולה כי אין בנמצא כל החלטה הממליצה להפקיד את המסמך התכנוני מטעם התובעות בוועדה המחוזית. לא זו בלבד, אלא שאף בשלבים הראשוניים ביותר בהם נבדקה **היתכנות** קידום המסמך התכנוני, עלו קשיים רבים שבגינם עוכב קידום המסמך התכנוני בוועדה המקומית במשך שנים רבות.
11. והנה, על סמך מסמך תכנוני זה מבקשות התובעות להוכיח כי היה קיים פוטנציאל תכנוני לניצול זכויות בניה למגורים על גג בית ציוני אמריקה בשיעור של אלפי מ"ר.
12. ברור כי מדובר בטענה, שלא רק שהיא אינה מבוססת אלא שהיא אף לא כוללת האסמכתאות הנדרשות; נסמכת על מקורות ואו נתונים שאינם רלוונטיים ומנוגדת להחלטות ועדת הערר ובתי המשפט המפורסמים והידועים בעניין הוכחת סף "הפוטנציאל התכנוני" הנדרש לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך ויש לדחותה.
להלן יפורטו הפגמים בהרחבה.

תקציר המצב התכנוני

13. המצב התכנוני פורט בהרחבה בפרק 6 לשומת הוועדה המקומית ולא מצינו לחזור עליו אלא בקצרה.

"המצב הקודם"

14. עפ"י הוראות תוכנית "G", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1097 מיום 11.6.1964, החלקה הנדונה כלולה באזור "בניינים בעלי אופי ציבורי".
15. תכנית מפורטת מס' 1137, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1488 מיום 21.11.68, מהווה תוכנית שינויים לתוכנית "G". כאמור בשומת הוועדה המקומית: **"במסגרת התוכנית הונח הבסיס למתווה הבינוי הקיים כיום - הותרה הקמת מגדל "רסקו" כבניין משרדים עם 24 קומות טיפוסיות מעל 2 קומות כניסה וקומות טכניות ומעל קומות מרתף, לצד הרחבת בית ציוני אמריקה שהיה כבר בנוי."**

16. תוכנית מפורטת מס' 1938, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2960 מיום 15.9.1983, מהווה תוכנית שינויים לתוכנית מס' 1137. מטרת התוכנית היא לקבוע בינוי לגבי חלקה 633 בגוש 6111 הנדונה, לשם הקמת בניין בגובה של 27 קומות מעל מרתפים, ולשנות בהתאם לכך את התוכנית המפורטת מס' 1137.
17. תכנית מס' 1938א', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3504 מיום 30.11.1987, קובעת את השימושים בקומת הקרקע מפלסים: 0.00 - 1.34 של הבניין, שנבנה על המגרש בהתאם לתוכנית מס' 1938.
18. בשלב זה נציין, כי מגדל רסקו נבנה על פי מספר היתרים כולם מכוחם של התכניות המפורטות עד כה.
19. לאחר סיום בניית מגדל רסקו אושרה תכנית מס' 2397 "מתחם דובנוב" (להלן: "תכנית דובנוב"), הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4297 מיום 10.4.1995, והיא מהווה תוכנית שינויים לתוכנית 1137. לאור תכנית זו, לא מן הנמנע כי נותרו זכויות בניה בהיקף קטן לניצול ולבניה על מגדל רסקו ועליו בלבד ורק לאחר קיום התנאים הקבועים בתכנית.
20. נראה כי זהו המקום לסיום סקירת המצב התכנוני ב"מצב הקודם", אלא שלמרבה הפלא, בסקירת "המצב הקודם" בשומת התובעות נכללה תכנית נוספת – תכנית מס' 2679 – "בית ציוני אמריקה" אותה כינינו לעיל "המסמך התכנוני".
21. על פי שומת התובעות מדובר בתכנית "בהכנה" בסמכות הוועדה המחוזית אשר לפי הנתונים המופעים באתר העירייה (צורף כנספח ג' לתביעה) הסטאטוס בו היא נמצאת הוא "לפני ועדה מקומית", קרי טרם הועברה לדיון לוועדה המחוזית. כמו"כ נקבע בנתוני העירייה כי מדובר בתכנית שלא קודמה זמן רב.
22. והנה, על סמך תכנית זו מבקשות התובעות לבסס את תביעתן לפגיעה בפוטנציאל התכנוני וטוענות כי אילו הייתה התכנית מאושרת ניתן היה לבנות מעל בית ציוני אמריקה מגדל נוסף בן 20 קומות ו- 80 יחידות דיור בשטח עיקרי של 7,600 מ"ר למגורים. עוד נקבעו במסגרת המסמך האמור מספר סעיפים שעניינם שימור בית ציוני אמריקה.
23. כאמור, על סמך "תכנית" זו שהוגשה לוועדה המקומית מבססות התובעות את תביעתן. להלן יובהר, כי מדובר בטענות בעלמא שאין בהן ממש.
- "המצב החדש"**
24. בהתאם לתכנית השימור, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 04.09.2008 (י.פ. 5846) סומן בית ציוני אמריקה כ"מבנה לשימור" בסגנון הבינלאומי בהגבלות מחמירות.
25. יוער, כי נוכח מורכבותה והיקפה של תכנית השימור, עמלה הוועדה המקומית על הכנתה ואישורה משך כשני עשורים, ובתוך כך פורסמו –
- ביום 18.02.1993 – תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה מכוחה של תכנית תא/2650; ביום 05.12.1996 – הודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650א; ביום 25.02.1997 – הודעה על תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה מכח תכנית תא/2650א; ביום 23.09.1999 – הודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650ב; ביום 11.11.1999 – הודעה על תנאים לפי סעיף 78 מכוחה של תכנית תא/2650ב; ביום 21.05.2001 – הודעה בדבר הפקדת תכנית תא/2650ב להתנגדויות.
26. בגין הפקדתה של תכנית השימור הוגשו מאות התנגדויות מטעם בעליהם של הנכסים אשר נכללו ברשימת המבנים לשימור, כאשר רבות מאותן התנגדויות הונעו מהחשש פן אותן מגבלות שמטילה תכנית השימור יובילו לירידת ערכם של הנכסים.
27. ועדת המשנה ב' של הוועדה המחוזית דנה בהתנגדויות באמצעות חוקר שמינתה מטעמה, וביום 19.12.04 החליטה על דחייתן.

תקציר המצב הקנייני

28. על פי נסח מלשכת רישום המקרקעין שצורף לחוות הדעת מטעם התובעים:

- הנכס בשלמותו בבעלות קרן קיימת לישראל ומוחכר על ידה לחוכרים שונים. חלקם של כל אחד ואחד מהחוכרים מוגדר בתשריט החכירה.
- חברת רסקו רשומה כבעלים של יחידה המסומנת 42 בתשריט חכירת החלקה ומצויה על גג מגדל רסקו (אשר לא הוכרז כמבנה לשימור) (להלן: "יחידה 42"). משך תקופת החכירה - מיום 23.9.2008 לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.3.2013.
- חברת ציוני אמריקה רשומה כבעלת זכויות החכירה על חלק מהחלקה המסומן "א" בתשריט חכירת החלקה.

29. על פי חוזי החכירה:

- על פי חוזה חכירה משנת 30.5.04 – הועברה לחברת ציוני אמריקה זכויות החכירה על חלק מהחלקה עד ליום 30.4.2048. בפועל על חלקתה של חברת ציוני אמריקה בנוי מבנה "בית ציוני אמריקה".
- בחוזה חכירה מיום 27.7.1977 הועברו חלק מזכויות החכירה בחלקה לחברת רסקו ועל פי תוספת לחוזה החכירה מיום 9.8.1989 (להלן: "התוספת לחוזה החכירה") הועברו חלק נוסף מזכויות החכירה לחברת "תכן חברה כלכלית הקיבוץ הארצי בע"מ" (להלן: "תכן").
- יובהר, כי לאחר הקמת מגדל רסקו פוצל המגדל ל-44 חלקי חכירה אשר הוגדרו במסגרת תשריט התוספת לחוזה חכירה עם חברת תכן. אחת מיחידות המגדל הינה "יחידה 42" נשוא התביעה.
- זכויות יחידה מס' 42 נשוא התביעה הועברו אף הן לחברת תכן במסגרת התוספת לחוזה החכירה. בסעיף 15.42 לתוספת לחוזה החכירה הוגדרה יחידה 42. זכויות החכירה הצמודות יחידה 42 היו בידיה של חברת תכן עד שהועברו במסגרת חוזה נוסף מיום 5.12.06 לחברת רסקו.
- בסעיף 2.1.8 לחוזה זה נקבע כי:

"הקונה מצהיר, כי ידוע לו שעל המגדל חלה תוכנית תא/2397 לפיה, בין היתר, ניתן להוסיף בניה, וכי על פי מכתב הועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 13.9.1992, מותנות תוספות הבניה על פי התוכנית, בין היתר, בהפקדת ערבות וביצוע רחוב משולב וגשרון"

- כאמור בשומת התובעות, זכויות הבניה מכח "תכנית דובנוב" הוצמדו ליחידה 42 והועברו לחברת רסקו במסגרת החוזה משנת 2006.

סיכום ביניים

30. חברת ציוני אמריקה מחזיקה בזכויות החכירה של בית ציוני אמריקה. כאמור, על בית ציוני אמריקה לא חלה כל תכנית מכוחה ניתן לנצל זכויות לבניה על מבנה זה. אף התובעות אינן

חולקות על כך בחוות הדעת מטעמן. מובן, כבר בשלב זה, כי חברת ציוני אמריקה לא יכולה לתבוע בגין איבוד זכויות שלא היו בידה מעולם.

31. מאידך, ככל ונותרו זכויות בניה האפשריות לניצול במתחם מגדל רסקו מכח תכנית דובנוב הרי שמבנה זה כלל לא הוגדר כמבנה לשימור. כך שאין חולק כי תכנית השימור כלל לא פגעה בזכויות בניה אלו. לפיכך, אין כל עילת תביעה בגין פגיעת תכנית השימור.

32. כאמור בתביעה, התובעות מבססות תביעה זו על הפוטנציאל התכנוני שנוצר לשיטתן, לאור האפשרות לאישורה של המסמך התכנוני – "בית ציוני אמריקה".

33. להלן נבהיר כי המסמך התכנוני האמור היה בשלבי תכנון ראשוניים ביותר ולא קודם שנים רבות טרם אישורה של תכנית השימור. מדובר בהליך תכנוני ראשוני שלא הבשיל לכדי רעיון משמעותי בגין שלילתו ניתן לתבוע את ירידת ערך המקרקעין.

34. ספק רב בעינינו אם ניתן לכנות מסמך תכנוני זה אף "תכנית בהכנה". נראה כי אין מדובר אלא ב"חלום" של היזמים לבניית מגדל למגורים אותו ניסו לקדם טיפין-טיפין במשך שנים רבות בוועדה המקומית ואף זאת באופן כמעט חסר משמעות - על ידי מכתבים אחדים ופגישות ספורות בלבד. מכל מקום, ברור כי אין מדובר בפוטנציאל תכנוני אותו ניתן לתבוע במסגרת סעיף 197 לחוק התו"ב.

אי - הוכחת זכות במקרקעין

35. בהתאם לסעיף 197 לחוק התו"ב האפשרות להגיש תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב נתונה אך ורק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". על כן, בראש ובראשונה על מגיש תביעה כאמור להוכיח כי ביום תחילתה של התכנית הוא היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם.

36. בהתאם לסעיף 119(ב) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית לעניין תביעה מכוח סעיף 197 הוא מועד פרסומה של התכנית ברשומות, ובענייננו המועד הקובע הוא יום 4.9.08 - מועד פרסומה של תכנית השימור.

37. מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה ברור כי חברת רסקו שבבעלותה הזכויות על יחידה 42 מושא התביעה, רכשה זכויות אלו רק ביום 23.9.2008, קרי כעשרים יום לאחר המועד הקובע.

38. אשר על כן, יש לדחות את התביעה על הסף בשל העדר הוכחת זכות במקרקעין ביחס לחברת רסקו שנרשמה כבעלת המקרקעין לאחר המועד הקובע שהוא יום 4.9.08.

39. לעניין הוכחת הזכויות במקרקעין במועד הגשת תביעת הפיצויים נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 3965/13 דוד שאשא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו). יוצא איפוא, כי מקום בו המגיש תביעת פיצויים לא צירף לתביעתו את הראיות הנדרשות להוכחת זכותו במקרקעין במועד הקובע – דין תביעתו להידחות על הסף.

אין זכות מוקנית להיכלל בתוכנית

40. טענתן העיקרית של התובעות היא כי לאור אישור תכנית השימור אבד הפוטנציאל התכנוני לקידומו של המסמך התכנוני המכונה בשם "תכנית מס' 2679" לכדי תכנית מאושרת.

41. יובהר, עסקינן במסמך תכנוני שהוגש לוועדה המקומית בתחילת שנות ה-90, כאשר המצב הסטאטוטורי לא שונה מיום בו החל קידום התכנון המבוקש על ידי התובעות ועד אישור תכנית השימור.

42. התובעות מבססות את תביעתן על תחלופת מכתבים קצרה ושתי פגישות שנערכו בין היזמים לנציגי הוועדה המקומית במשך עשור שנים. ברור כי הליכים אלו אינם יכולים להוות כל בדל ראיה לפוטנציאל תכנוני כלשהו.

43. יתרה מכן, בתביעה לא צויין אפילו מתי הוגשה המסמך התכנוני – המכונה "תכנית בית ציוני אמריקה" שצורף כנספח ב' לתביעה. מכותרת המסמך ניתן ללמוד כי מסמך זה הוגש רק בשנת 2000, קרי לאחר שפורסמה הודעה על תנאים לפי סעיף 77-78 לחוק התו"ב (בשנת 1999). יוצא איפוא, כי כבר בעת הגשת המסמך, ידעו התובעות כי מדובר במסמך בעלמא הנוגד את המצב התכנוני האפשרי.
44. בנסיבות אלו, נראה כי תהיה זו טעות לכנות את המסמך התכנוני "תכנית בהכנה", שכן מדובר במסמך שהוגש לוועדה המקומית על סמך "משאלת לב" של יזמי התכנית ותו לא.
45. לעניין זה נפנה לפסק בית המשפט העליון בעניין בגץ 9402/03 יוסף בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (פורסם בנבו).
46. חרף הלכת בוכניק, נראה כי התביעה שלפנינו מתבססת על הנחה הפוכה לחלוטין, קרי לשיטת התובעות משעה שהגישו את המסמך התכנוני מטעמן הרי שלא נותר כל מקום לספק כי סופו באישורו והפיכתו לתכנית משביחה. ברור שטענה זו הפוכה לחלוטין מקביעת בית המשפט העליון כי: "אין זכות מוקנית להיכלל בתוכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט".
47. עמדה זו הובהרה במסגרת החלטות מרובות שיצאו תחת ידה של ועדת הערר הנכבדה. כך למשל נקבע בעניין ערר (ת"א) 389/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "האוניברסיטה העברית"): "הפסיקה, כמדיניות, אינה רואה מקום לפצות בעל מקרקעין על ירידת ערך מקרקעיו כתוצאה מאישור תוכנית, רק משום שזו גונזת את הציפיות שהיו בשוק כי ייעוד המקרקעין ישונה, כאשר ציפיה זו, שהביאה לעליית מחיר המקרקעין, מבוססת על ספקולציה בלבד, ולא על תכנוניים ממשיים התומכים באותה ציפיה."
48. ודוק, לא זו בלבד שהזכות להיכלל בתכנית משביחה, אינה זכות מוקנית אלא שהיא אף זכות ספקולטיבית ומותנית בגורמים ומשתנים רבים.
49. בענייננו החלו התובעות בקידום תכנון לבניית מגדל על בית ציוני אמריקה בתחילת שנות התשעים. עד ליום הפקדתה של תכנית השימור קודם התכנון בקושי רב. במהלך השנים ביקשו יזמי התכנית ליזום תשריט לחלוקת המקרקעין על מנת לקדם את התכנון המבוקש, אלא שאף עניין זה נעצר עקב החלטת ועדת הערר, כי לא די בתשריט חלוקה ויש צורך באישור תכנית לחלוקת המקרקעין. אף תכנית חלוקה זו טרם אושרה עד היום.
50. התובעות מסתמכות בתביעתן על מסמר מסמכים שהוצגו לוועדה המקומית. להלן נרחיב ונסביר מדוע המסמכים שהוצגו מחזקים את שיטת הוועדה המקומית דווקא ולא את שיטת התובעות. מכל מקום, הטענה כי קיים פוטנציאל תכנוני בגין הגשת מסמך תכנוני לוועדה המקומית הינה מופרכת ומשוללת כל יסוד. אם נקבל את טענות התובעות, הרי שמעתה ניתן יהא להגיש "ולחציף" את הוועדה המקומית במסמכים תכנוניים עם דרישות הזויות שכלל אין בסמכותה לאשר, ומשאלו יידחו ניתן יהא לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך. תביעה במצב זה שקולה לתביעת מפעל הפיס על אי-זכייה בטופס הגרלת ה"הלוטו". ברור כי מדובר בטענה אבסורדית וברור כי לא ניתן לבסס תביעה בגין איבוד פוטנציאל תכנוני המבוסס על ספקולציות של היזמים והשערות משלולות יסוד סביר.
51. לא זו אף זו. תכנית השימור בגרסתה הראשונית נולדה כבר בשנת 1993 והודעה על תנאים לפי סעיף 78 מכוחה של תכנית השימור פורסמו בשנת 1999. הווי אומר, כבר משנת 1993 ניתן היה לשער כי בית ציוני אמריקה ייכלל בתכנית השימור. ברור, כי בנסיבות אלו לא רק ש - "אין זכות מוקנית להיכלל בתוכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט" כקביעת בית המשפט העליון, אלא שהסבירות להיכלל בתכנית משביחה הינו נמוך עד כדי אפסי.
52. לא למותר לציין, כפי שאף מובא בשומת התובעות - הן זכויות החכירה במגדל רסקו והן זכויות החכירה בבית ציוני אמריקה נרכשו על התובעות לאחר שנת 2001 במהלכה הופקדה תכנית השימור והוחלו על בית ציוני אמריקה תנאיו של סעיף 97 לחוק התכנון והבניה, קרי - לא ניתן היה להוציא היתרים הנוגדים את הוראותיה של תכנית השימור המופקדת.

53. והנה, אף על פי כן, בחרו התובעות לרכוש את זכויות החכירה במקרקעין. ברור איפוא כי ככל ואכן כוונתן הייתה לאשר תכנית המעניקה זכויות לבניית מגדל נוסף מעל בית ציוני אמריקה הרי ש"טופס ההגדרה" שרכשו היה בעל סיכויים נמוכים ביותר "לזכייה", שכן בעת הרכישה התכנון האמור היה בגדר ספקולציה שלא לומר בגדר חלום בעלמא. לפיכך, ככל והתובעות בחרו לרכוש זכויות ספקולטיביות, אין להן להלין אלא על עצמן משלא הצליחו לממש זכויות אלו.

54. לסיום חלק זה יוער, כי לפי הלכת בוכניק: **"על מנת שתקום חובה לרשויות התכנון לשנות החלטתם באופן שקרקעות העותרים הן שיפותחו היה על העותרים הנטל להראות כי ההחלטות התכנוניות מקורן בשיקולים זרים או בהפליה אסורה כלפי העותרים"**. בענייננו לא הוכיחו התובעות כי מקורה של החלטת הוועדה המקומית בשיקולים זרים ואפליה ואף לא נטען כן. מטעם זה בלבד יש לדחות את התביעה.

לא הוכח אף לא בדל של "צפייה סבירה בנסיבות העניין"

55. יובהר, כי בית המשפט העליון בע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו) (להלן: **"הלכת בירנבך"**) קבע כי לשם הוכחת פגיעה במקרקעין במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה יש להוכיח כי לבעלי הזכויות הנטענות כנפגעות אכן הייתה **"צפייה סבירה בנסיבות העניין"** למימוש זכותם.

56. ועדות הערר דנו רבות בהגדרת אותה "צפייה סבירה" ומכל מקום ברור כי מסמך תכנוני שאינו אלא בגדר רעיון בעלמא אינו נכלל במסגרת אותה **"צפייה סבירה"**.

57. בית המשפט בעניין ע"ש 7163/99 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נגד חברת עמית את מאיר בע"מ (פורסם בנבו) קבע כי: **"לאור האמור, יש לתת פירוש מצמצם לתכניות צפויות כשהכוונה לתכניות בצורת שקיים סיכוי ודאי או סביר שיאושרו בעתיד הנראה לעין"**.

58. ראה גם: ערר 458/04 רומאן ברג ואח' נ' הו"מ לתו"ב ראשון לציון (פורסם בנבו); ערר 9046/10 חברת רכבת ישראל בע"מ נגד ישראל חגי ואחרים (פורסם בנבו) וכן ערר 9035/11 רכבת ישראל נגד צרפתי (פורסם בנבו); וכן בערר 270/08 לנדסהוט ראובן נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר (פורסם בנבו).

59. החלטות אלו כולן באות לידי ביטוי בהחלטת ועדת הערר בעניין האוניברסיטה העברית שקבעה במפורש את גדרי הוכחת "צפייה סבירה בנסיבות העניין", מפאת אורכם של הדברים לא נצטטם אך לאור החלטה זו ברור כי "צפייה סבירה" אינה מתגבשת טרם המלצת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית - **"לא ניתן לבסס טענה לקיומו של פוטנציאל תכנוני על החלטה של הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד תוכנית"**.

60. קל וחומר שלא ניתן לבסס פוטנציאל תכנוני על חלופת מכתבים ומספר ישיבות שאף הן הופסקו שנים רבות טרם אישורה של תכנית השימור. לא למותר לציין, כי באתר האינטרנט של העירייה (העתק הדף הרלבנטי צורף כנספח ג' לתביעה) נקבע כי המסמך התכנוני עודנו עומד "לפני הוועדה מקומית" וכי הוא "לא קודם זמן רב". דומה כי לאור החלטת האוניברסיטה העברית, די בנסיבות אלו על מנת לסיים את הדיון ולדחות את כל הטענות והמסמכים שהוצגו על ידי התובעות.

61. עוד יובהר, כי לשם הוכחת הפוטנציאל התכנוני הציגו התובעות מספר מסמכים על תוכנם נעמוד להלן. מכל מקום מקובץ מסמכים אלו עולה כי המרחק עד לגיבוש המסמך התכנוני לכדי תכנית שניתן יהא להמליץ עליה בפני הוועדה המחוזית רחוק מאד, שכן המסמכים האמורים מעידים על לא יותר משלבי תכנון בוסריים, התכתבויות ראשוניות ופגישות ספורות בין יזמי התכנית לנציגי הוועדה המקומית. לא למותר לציין, כי רב המסמכים לקידום התכנית הינם מסמכים שהוגשו על ידי היזמים ומשקפים את משאלת ליבם ולא את החלטות הוועדה המקומית.

62. יתרה מכך, עד לגיבוש סופי של מסמך שניתן יהא להמליץ על הפקדתו בפני הוועדה המחוזית נדרשו נקיטת הליכים מרובים שכלל לא סביר כי היו יוצאים אל הפועל בלא כל קשר לאישורה או אי-אישורה של תכנית השימור.

63. כך למשל, בגין התנגדויות הדיירים הסמוכים, דחתה ועדת הערר החלטה לחלוקת המגרש בדרך של תשריט וקבעה כי יש לאשר תכנית חלוקה.
64. בלא אישורה של תכנית חלוקה כאמור לא ניתן כלל להמשיך ולקדם את המסמך התכנוני. לא נראה כי אישור תכנית לחלוקת החלקה סותרת את תכנית השימור ואף על פי כן היא לא קודמה עד היום. ברור איפוא, כי לא תכנית השימור היא זו שעיקבה את אישור התכנית.
65. זאת ועוד, אחת מ"מטרות התכנית" כפי שהוגדרו במסמך התכנוני הינה - קביעת הוראות לשימור בית ציוני אמריקה. כך שמוקשה בעיני הוועדה המקומית מה ראו התובעות להלין על תכנית השימור, אם אף המסמך התכנוני מטעמן כלל הוראות לשימור המבנה. לאור העובדה כי מדובר במסמך ראשוני ברור כי הדרישות הסופיות היו מחמירות יותר (ראה עוד בעניין זה בסעיף 11.2 לשומת הוועדה המקומית).
66. להלן נסקור בקצרה את המסמכים (נספחים ז'1-10' לתביעה) שהוצגו על ידי התובעות ונבהיר כי לא זו בלבד שאין בהם כל ראייה לקיומו של פוטנציאל תכנוני, אלא שההפך הוא הנכון - המסקנה היחידה העולה ממסמכים אלו היא כי המסמך התכנוני היה בחיתוליו, ונראה כי אף הכינוי "תכנית בהכנה" אינו תואם את מצבו, כמבואר להלן:

• **מכתב מטעם אדריכל אלישע רובין מיום 12.4.94** – מפרט את השטחים הבנויים בחלקה. מוקשה בעיני הוועדה המקומית מה ביקשו התובעות ללמוד ממכתב זה. ברור כי מכתב מטעם התובעות אינו יכול להעיד על תכנון אותו קידמה הוועדה המקומית. כאמור, אילו היה נמדד "הפוטנציאל התכנוני" על פי מסמכים תכנוניים שהוגשו לוועדה המקומית, ניתן היה להציף את הוועדה המקומית במסמכים ובבקשות לאישור תכנית משביחה, ומשהייתה נדחית - היה על הוועדה המקומית לפצות על שלילת פוטנציאל שהיא כלל אינה שותפה ו/או חפצה ביצירתו. לפיכך, מדובר בטענה אבסורדית שאין לקבלה וברור כי אין במכתב מטעם התובעות כדי להוכיח קיומו של פוטנציאל שיצרה הוועדה המקומית.

• **מכתב מטעם מהנדס העיר מיום 17.11.95** – התובעות מציגות מכתב שנשלח כתשובה לבקשה של אחד מדיירי האזור להתנגד לתכנון המוצע. במסגרת תשובתו של מהנדס העיר נאמר, כי התכנית הומלצה להפקדה לוועדה המחוזית. כאמור, לאחר חיפוש במסמכי תיק הבניין לא נמצאה כל החלטה הקובעת כן ואף התובעות לא הציגו החלטה מעין זו. לפיכך נראה כי מדובר בטעות קולמוס.

• לא זו בלבד, אלא שבמסגרת אותו המכתב קבע מהנדס העיר כי טרם הגיעה העת להתנגד לתכנית שכן: "המתכנן נמצא כעת בשלבי עריכת מסמכי התכנית להגשה לוועדה המחוזית". הווי אומר, מסמכי התכנית עדיין לא גובשו על ידי היזמים בשלב זה לכדי הגשתם לוועדה המחוזית. כיצד איפוא ניתן לומר כי הם הומלצו להפקדה? יתרה מכך, ברור כי בשלב בו ה"המתכנן" והיזם רק החלו לערוך את מסמכי התכנית, לא ניתן לתבוע בגין פוטנציאל תכנוני. כפי שניתן להיווכח על נקלה - מאז שנת 1995 לא קודם התכנון כלל.

• **מכתב מהנדס העיר מיום 21.11.95** – בקשה לכתב שיפוי. ברור כי אין בבקשה זו כל אסמכתא לפוטנציאל תכנוני. מדובר בהתנהלות נורמטיבית הדורשת הפקדת כתב שיפוי בגין תביעות עתידיות. ההפך הוא הנכון – כתב שיפוי חתום כפי שנתבקש, כלל לא נשלח לוועדה המקומית. סביר, כי בנסיבות אלו אף היזם לא מצא טעם לשלוח כתב שיפוי בשעה שהתכנון היה בחיתוליו שלא לומר טרם נולד.

• **מכתב מהנדס העיר מיום 11.12.95** – אישור מועצת העיר "למבנה מגורים מעל בית ציוני אמריקה" – מוקשה בעיני הוועדה המקומית מה ראו לנכון התובעות ללמוד ממכתב זה. אין בו ולו פירוט מינימאלי של ההחלטה. באיזה שלב מדובר? מהו אותה מבנה מגורים? מה גובהו ותכליתו של המבנה? בנסיבות אלו ברור כי אין מדובר על מסמך המלמד על פוטנציאל תכנוני כלשהו.

• **מכתב מהנדס העיר מיום 14.5.97** – מכתב זה עסק בקידום תשריט חלוקה לחלקה ולא במסמך התכנוני נשוא התביעה. כל שנאמר במכתב הוא כי קוימו שתי ישיבות בעניין תשריט החלוקה. הא ותו לא. לפיכך לא ניתן ללמוד ממכתב זה קיומו של פוטנציאל תכנוני כלשהו.

ההפך הוא הנכון. במכתב נקבע כי **התכנית תקודם רק אם וכאשר יאושר תשריט החלוקה**. קרי, המכתב רק מעיד על עיכוב נוסף בדרך להצגתו של המסמך התכנוני בפני הוועדה המחוזית.

• **החלטת הוועדה המקומית על אישור תשריט החלוקה – 6.8.97** – כאמור אף בעניין זה אין כל עדות לפוטנציאל תכנוני. ההפך הוא הנכון. במסגרת ההחלטה לאישור תשריט החלוקה הוצגו התנגדות הדיירים שכללה אף התנגדות לאישור התכנית עצמה. הוועדה המקומית דחתה את ההתנגדות רק לאור חוות הדעת המשפטית על פיה אין קשר בין אישור תשריט החלוקה להוספת זכויות בניה בחלקה עצמה. לפיכך, דחתה הוועדה המקומית את התנגדות הדיירים שכן זו תהיה רלבנטית רק בעת דיון בתכנית עצמה.

• יוצא איפוא, כי אם על תשריט החלוקה שאינו קובע זכויות בחלקה הוגשו 9 התנגדויות שונות, על אחת כמה וכמה כי בדיון בתכנית שתוסיף זכויות בניה ותשנה את אופי האזור, צפוי מאבק ציבורי משפטי ארוך ועיקש מצד דיירי האזור הגובלים בחלקה. לפיכך, לא רק שפוטנציאל תכנוני לא הוכח, אלא שהובהר כי הבאתו של המסמך התכנוני לכדי תכנית מאושרת יהיה ארוך ומפרך וכרוך בהתנגדויות דיירי האזור כולו.

• **סיכום פגישה מיום 18.3.98** – פגישה זו נערכה לאור החלטת ועדת הערר הקובעת כי יש לאשר תכנית לשם חלוקת המגרש ולא די בתשריט החלוקה שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 6.8.97. תכנית כאמור לא אושרה ולא קודמה עד היום. ללא אישורה של תכנית זו כלל לא ניתן להמשיך ולקדם את אישור התכנית נשוא התביעה. יוצא איפוא, כי לא זו בלבד שפוטנציאל תכנוני לאישור המסמך התכנוני לכדי תכנית – אין כאן, אלא שאפילו תכנית מקדימה המהווה תנאי ראשוני לקידום המסמך התכנוני - לא אושרה.

• **סיכום פגישה מיום 18.1.01** – בפגישה סוכם כי המתכננים יגישו תשריט והוראות תכנון מוסכמות. יוצא איפוא, כי בשעת הפגישה **טרם** הוגשו מסמכי תכנון ראשוניים ובסיסיים. כיצד איפוא ניתן לתבוע כלל על אובדן פוטנציאל תכנוני בשעה שמסמך תכנון ראשוני אינו קיים? לתובעות פתרוניים.

• לא למותר לציין, כי במסגרת סיכום הפגישה נקבעו תנאים רבים בהם יש לעמוד טרם אישור התכנית – קרי, מכשלה נוספת שיש לפתור טרם קידום התכנית.

• כך נקבע בסעיף 3 לסיכום הישיבה כי במסגרת התכנית יקבעו הנחיות מחייבות שיבטיחו בינוי מתאים לדרישות השימור. לא למותר לציין, כי בשלב זה כבר פורסמו תנאים לפי סעיף 77-78 לחוק התו"ב בעניין תכנית השימור. כך שההשלכה של הנחיה מחייבת זו על הליכי התכנון ברורה.

• **מכתב לוועדה המקומית מיום 7.11.01 המציג לכאורה תכנון ראשוני של המבנה המבוקש** – ראשית יובהר, כי החוברת התכנונית נשוא המכתב לא צורפה ולפיכך לא התייחסנו אליה. מכל מקום, נראה כי תכנון ראשוני של המבנה המבוקש הוצג לראשונה ביום 7.11.01 – קרי, לאחר שכבר הופקדה תכנית השימור במאי 2001. ודוק: בשלב זה לפי סעיף 97 לחוק התו"ב לא ניתן היה להוציא כל היתר בניה הנוגד את הוראותיה של תכנית השימור, שכללה אף את בית ציוני אמריקה. לפיכך, ברור כי כבר בעת הגשת "חוברת התכנון הראשוני" ידעו היזמים כי בית ציוני אמריקה נכלל בתכנית השימור. בנסיבות אלה, לא יכול להיות חולק, על כך כי בחירתם להמשיך לשלוח מסמכים תכנוניים הנוגדים את תכנית השימור המופקדת מעידה לכל היותר על משאלת לב, אולי על "חלום באספמיא" אך בהחלט לא על בדל של פוטנציאל תכנוני.

• **מכתב הוועדה המקומית מיום 2.9.03** – במכתב זה נקבע מפורשות כי תכנית השימור חלה על הנכס וכן כי לא ניתן לקדם את הבנייה המבוקשת מעל "מגדל האודיטוריום".

• כמו כן נקבע כי "עדיין לא הוצגו כל פתרונות מספקים על מנת לקדם התכנית לדיון בוועדה" – אם בפני הוועדה המקומית לא נדונה התכנית, קל וחומר שלא הומלצה להפקדה בפני הוועדה המחוזית כפי שטענו התובעות.

• לא למותר לציין, כי במכתב זה מוצגות בעיות קשות שיש להתגבר עליהן טרם הדיון בתכנית, ביניהן אף הכללתו של המבנה בתכנית השימור, ביטול הפקעות, הסדרת הזכויות הקנייניות פתרונות גישה בסיסיים ועוד. כיצד איפוא ניתן לומר כי קיים פוטנציאל תכנוני לאישור המסמך התכנוני לכדי תכנית בנסיבות אלו? כאמור לתובעות הפתרוניים.

• **בסיומו של חלק זה טענו התובעות כי נערכו מספר משאים ומתנים עם חברות מובילות במשק לקידום הבניה.** דא עקא, הסכם כאמור, ככל הנראה לא הושג ולא בכדי – נראה כי סיכויי אישורה של התכנית היו כל כך קלושים עד שטרם ניתן היה לעסוק בקידום הבניה.

67. לאור המסמכים שהוצגו על ידי התובעות ברור כי לא תכנית השימור היא זו ששללה את קידום המסמך התכנוני לדיון בוועדה המקומית, שכן אף לולי תכנית השימור, הרי שהקשיים הרבים שעמדו בפני מתכנני התכנית מנעו את קידומה. כפי שניתן להיווכח, התכנון המבוקש היה בשלביו ראשוניים בשנת 2001 לאחר שהופקדה כבר תכנית השימור. המסקנה הבלתי נמנעת היא כי אף התובעות וכי אף היזמים ידעו כי התכנות אישור התכנון המבוקש הינו קלוש עד אפסי.

68. כאמור לעיל, בהחלטת האוניברסיטה העברית נקבע תנאי ברור להיתכנות קיומה "ציפייה סבירה" לאישור התכנית והוא המלצת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. בנסיבות האמורות ומשמסמך ראשוני טרם גובש וטרם הועבר לוועדה המקומית (על אחת כמה וכמה שלא הועבר לוועדה המחוזית) ברור כי התובעות לא הוכיחו כל "ציפייה סבירה" לאישור התכנית, ונראה כי "הציפייה הסבירה" הייתה דווקא כי התכנית לא תאושר. בנסיבות אלו ברור כי יש לדחות את התביעה.

חוות הדעת השמאית מטעם התובעת אינה מבוססת ואינה מוכיחה פגיעה בשל התכנית

69. הלכה היא, כי נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובעות. אלא שכמובנה לעיל, התובעות לא הוכיחו כי אכן מתקיימת פגיעה במקרקעין, ומשכך לא הרימו את הנטל המוטל עליהן.

70. כאמור לעיל, לצורך הוכחת פגיעה במקרקעין, על התובעת פיצוי להוכיח את הפגיעה בשל התכנית כדבעי, ובענייננו חוות הדעת השמאית מטעם התובעות אינה מנומקת ו/או מבוססת. **חוות דעת התובעות רוויה בקביעות שרירותיות וטענות אשר כלל לא הוכחו, ומתבססת על הנחות שגויות.** במצב דברים זה, אין חולק כי אינה עומדת ברמת הפירוט הנדרשת בחוות דעת שמאית התומכת בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

סוף דבר

71. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות את התביעה על הסף.

72. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים והשמאיים המפורטים לעיל.

73. לחילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הנה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התו"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה וכפי שהסברנו לעיל.

74. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הוועדה המייעצת מיום 5.1.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שולמית דידי, יעל פקר ואייל קוק

מהלך הדיון:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הובהרה סוגיית הפוטנציאל לזכויות בניה למגורים כפי שטוענים התובעים. לאור החלטות ועדת ערר בנושא פוטנציאל/ציפיות ולאור העובדה שמשך 15 שנה, לא קודמה התוכנית ולאור העובדה שהתוכנית לא יצאה מצוותי התכנון ולא קבלה את המלצת הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית. הרי שמקבליים את חו"ד שמאי הועדה והיועמ"ש לפיה אין להביא בחשבון טענות אלו.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

בישיבתה מספר 0001-14ב' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חו"ד הועדה המייעצת מיום 5.1.2014 לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש תביעות השימור.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס.