מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 16-0025
כ"ב חשון תשע"ז 23/11/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רינה בר און	היחידה למניעת דלקות
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אודי כרמלי, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר
	איריט סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג הרשות למקרקעי ישראל
	אורנית מורגנשטיין	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0025</u>
כ"ב חשון תשע"ז 23/11/2016 09:00 - 13:00

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

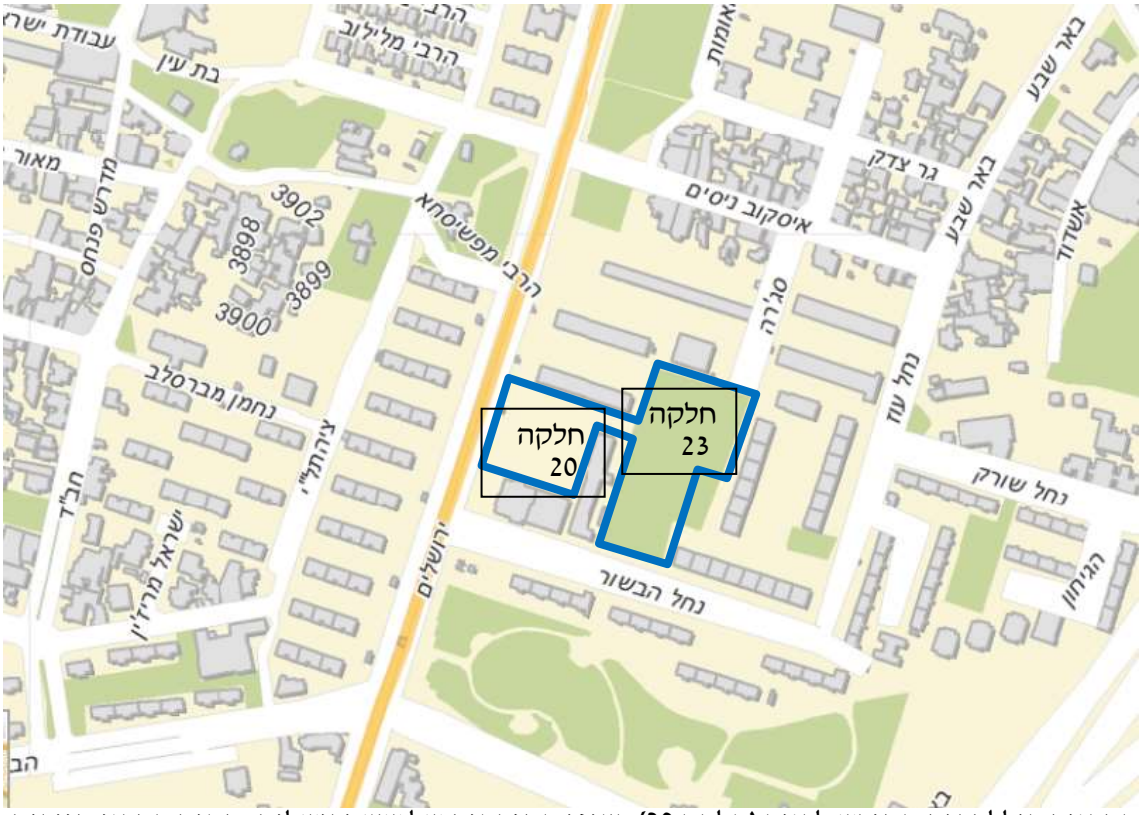
מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0024ב מיום 09/11/2016
.1	1	כיכר דקר 507-0273193 דיון בהפקדה (2)
.2	11	מבנה גן ילדים מתחם סומייל דיון בהפקעה - דיון רגיל
.3	13	סומייל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
.4	26	תכנית השימור תא/2650ב' - תמריץ שמירה לשמירה על שווי הזכויות להעברה דיון בהארכת אישור מדיניות (3)
.5	31	מספר במערכת המקוונת 507-0203653, ברנר 4, 6 ברנר 4 הבטחת ביצוע שימור עפ"י תכנית השימור
.6	34	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון נוסף בהפקדה
.7	57	שפע טל דיון בהפקדה (2)
.8	79	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בהפקדה (4) - תנתן זכות טיעון ל - 2 נציגים מכל צד
.9	95	3501 - מגדל 12,16 גו"ח 6927/59,61,62,64 דיון בפיצויים
.10	108	3501 - מגדל 4-6 גו"ח 6927/67 דיון בפיצויים
.11	118	3501 - מתחם הרב קוק גו"ח 6927/21-25,30 דיון בפיצויים
.12	129	3501 - חברת ש"ס 9 גו"ח 6927/56 דיון בפיצויים
.13	139	3501 - כל ישראל חברים 10 גו"ח 6928/44-45 דיון בפיצויים
.14	151	3501 - שמרלינג 26 גו"ח 6928/62 דיון בפיצויים
.15	162	בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



התכנית כוללת את המגרש לבניה (חלקה 20) בדופן המזרחית של שד' ירושלים, תחום במבני מגורים מצפון, מזרח ודרום, וכן את השצ"פ הסמוך (גן נחל הבשור, חלק מחלקה 23) ואת המעבר ביניהם (חלק מחלקה 21).

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת דקר (יפו א')
ירושלים 157

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	מוסדר	חלק	20	21,23

שטח התכנית: כ-11.2 דונם
מתכנן: ישר אדריכלים
יזם: בתי אבות – נאות אבי א.פ. 1992 בע"מ
בעלות: בתי אבות – נאות אבי א.פ. 1992 בע"מ, עיריה

מצב השטח בפועל:

שדרות ירושלים 157 (חלקה 20) משמש כחניון לא מוסדר מחופה אספלט. אל השטח מופנות חזיתות מסחריות של מבני המגורים מדרום וממזרח.
נחל הבשור 5,7 (חלקה 23) משמש כגן ציבורי.

מדיניות קיימת:

התכנית נמצאת בסמיכות לקו האדום של הרק"ל המתוכנן לעבור לאורך שדרות ירושלים.
ע"פ תוכנית המתאר המופקדת שדרות ירושלים מוגדר כציר מעורב לשימושים מעורבים של מגורים, משרדים מסחר ותעסוקה. השימוש למגורים לא יפחת מ40% משטחי הבניה, כמו כן לפחות 40% יקבע כשימושים שאינם למגורים.
באזור התכנון (706א) דקר ושיכוני חיסכון:
אזור מגורים בבניה מרקמית,
רח"ק מירבי 4.5
מס' קומות מירבי 15.

בהתנגדות מהנדס העיר הומלץ לשנות את הגדרות האזור לרח"ק מירבי 4 והגובה 9 ק' לשדרות ירושלים ולאפשר בתוכניות להתחדשות עירונית רח"ק 5 וגובה 15 ק'.

מצב תכנוני קיים:

<u>שדרות ירושלים 157 (חלקה 20):</u>
התוכנית שחלה על החלקה הינה תוכנית מתארית תנאי לקבלת היתר בניה מכח התוכנית התקפה הינו הכנת תוכנית מפורטת. התוכנית המפורטת תכלול תוכנית בינוי אשר תקבע את גובה הבניינים ואת אחוזי הבניה.
<u>תב"ע תקפה:</u> תא/576 ותוכנית ל'
<u>יעוד קיים:</u> מגרש מיוחד
<u>שטח התכנון:</u> כ- 3.8 ד'.
<u>זכויות בניה:</u> ע"פ תכנית תא/576 השימושים המותרים הינם קולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים.
במגרש מותרת תכסית של 30% בניה מתוקף תכנית ל' למגרשים ביעוד מיוחד.

<u>נחל הבשור 5,7 (חלקה 23,21):</u>
<u>תב"ע תקפה:</u> תא/2673
<u>יעוד קיים:</u> שצ"פ ודרך
<u>שטח התכנון:</u> כ- 7.4 ד'.
<u>זכויות בניה:</u>
ע"פ תוכנית 2673 השטחים הציבוריים הפתוחים יוכשרו כגנים, כיכרות, רחובות ושבילים ויותרו בהם שימושי רווחה ונופש ותנועת הולכי רגל.
תותר הקמת מבנים ומתקנים התואמים את אופי השימוש במגרש ונחוצים לתפעולו
שטח הבניה: 10% (עיקרי +שירות) משטח המגרש
גובה הבניה - 5 מ' לבנין בעל גג שטוח.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. שינוי יעוד המגרש ממגרש מיוחד למגרש לשימושים מעורבים של דיור מיוחד (דיור סיעודי), מסחר ותעסוקה.
2. פיתוח שדרות ירושלים כציר מעורב על תוואי הרכבת הקלה ע"י הקמת בניין לשימושים מעורבים הכוללים , דיור סיעודי, משרדים ומרפאות, קומת קרקע מסחרית ושטחי מסחר תת קרקעיים
3. הקמת מבנה לדיור סיעודי בהיקף של כ- 300 מיטות ומתן מענה לדרישה העירונית בדבר הקמת בתי אבות סיעודיים בעיר.
4. שינוי מערך הדרכים באזור והנגישות למגרש, תוך מתן אפשרות לנגישות לפרויקט ולמגרשים הסמוכים מצפון, ע"י שינוי הגיאומטריה של השצ"פ והדרך וקביעת הוראות לפיתוח נופי בתוואי הדרך.
5. הקמת כיכר עירונית לרווחת הציבור, הקושרת בין החזיתות המסחריות הקיימות במבנים מסביב וקומת הקרקע המסחרית בבניין החדש.
6. קביעת מערך צירי התנועה הרגליים באזור וחיבור גן נחל הבשור דרך הפרויקט לשדרות ירושלים.
7. קביעת הוראות בינוי לבניית בניין בן 14 קומות עם בינוי מלווה רחוב בגובה 6 קומות לאורך שדרות ירושלים.

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>

1. **<u>על המגרש בשדרות ירושלים (חלקה 20):</u>** יעוד הקרקע המוצע בתכנית הינו מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה. השימושים המוצעים הינם: דיור סיעודי, משרדים, מרפאות וקליניקות, שטחים ציבורים בנויים ומסחר לרבות מסחר בקומת המרתף העליון.
   1. מתחת לפני הקרקע: ע"פ ע'1 – חניה, שימושים טכניים כגון חדרי חשמל וטרנספורמציה, אשפה, פריקה וטעינה, שטחי שירות לשימושים השונים כגון חדרי משק/אכסנה/מכבסה לדיור הסיעודי, חדרי מכונות וכד'. בקומת מרתף עליון יותר בנוסף שימוש עיקרי למסחר. וזאת מעבר לשטחים העיקריים מעל הקרקע.
   2. קומת קרקע: מסחר לשדרות ירושלים ולכיכר, חדרי מדרגות ולובאים לשימושים השונים, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות נלווים למסחר ,שטחים טכנים כגון חדרי חשמל.
   3. קומה 1 :שימושים ציבוריים, שימושי תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, קליניקות ושטחי שירות לשימושים השונים.
   4. קומות 2-5 : שימושי תעסוקה כגון משרדים, מרפאות וקליניקות שימושים של דיור סיעודי ושטחי שירות לשימושים השונים.
   5. קומות 6-13 : שימוש לדיור סיעודי.

2. **<u>על המגרש בנחל הבשור חלקה 23:</u>** התכנית מסדירה את הגישה למגרש דרך השצ"פ ממזרח, ובהתאם כוללת את שטח השצ"פ בתכנית וקובעת בחלקו הצפוני יעוד דרך/טיפול נופי. כמו כן התוכנית מסדירה את יעוד הקרקע בחלקו הדרומי של השצ"פ הקיים, בו מסומן כיום יעוד דרך, וקובעת במקומו יעוד שצ"פ.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	*מעל הקרקע 2		מתחת לקרקע 2		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%(2)	מ"ר	%(2)	מ"ר		מ"ר	%(1)	מ"ר	%(2)
מגורים מיוחד	8890	234%			8890		3556	40%	13,080	344%
מסחר	1040	27%	600	16%	1640		416	40%		
ציבורי	300	8%			300		120	40%		
משרדים ותעסוקה	2510	66%			2510		1004	40%		

* לא כולל 300 מ"ר שטחים מקורים בקומת הקרקע שהיו בנוסף לשטחי השירות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

רח"ק : 4.7

נתונים נפחיים:

מס' קומות: קומת קרקע + 13 קומות , סה"כ 14 קומות. התכנון כולל מסד בגובה ק+ 5 קומות לרחוב ירושלים (סה"כ 6 קומות).
גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 80 מ' ממפלס פני הים.
קווי בניין: ממערב - שדרות ירושלים: בהתאם למבנה הבנוי מדרום – 13.5 מ' בקומת הקרקע.
קומות עליונות – 7.5 מ' מגבול המגרש המערבי.
מצפון - למגרש מגורים : 5 מ' בקומת המסד ו9מ' בקומות העליונות.
ממזרח - למגרש מגורים : 13.5 מ'.
מדרום - למגרש מגורים: 8 מ'.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

התכנית באה לענות על צורך כלל עירוני בדבר הוספת מיטות לדיור מוגן סיעודי. הצורך במיטות סיעודיות מתגבר בכל שנה ומחייב בנייה של מחלקות גריאטריות נוספות. הנחיות משרד הבריאות הנוגעות לשטח הקומה הנדרש במבני בתי האבות הסיעודיים מחייבות שטח מגרש גדול, והיצע המגרשים המתאימים לכך קטן. המגרש הנידון הינו הזדמנות לכך.

התכנית קובעת דרכי גישה למגרש מרחוב סג׳רה דרך השצ״פ, מכיוון שלא ניתן לתת גישה לכלי רכב משדרות ירושלים בשל מיקום קו הרק״ל. בכך פותרת התכנית בעיית נגישות של כלי רכב גם למגרשים הסמוכים מצפון. לצורך הסדרת מעבר כלי הרכב דרך השצ״פ, נכלל כאמור מלוא שטחו בתכנית. למעט מעבר כלי הרכב בחלקו הצפוני והסדרת היעוד.

<u>עיצוב ועקרונות הבינוי</u>

הבינוי המוצע כולל בינוי מלווה רחוב בגובה עד 6 קומות לשדרות ירושלים ומבנה מעליו בגובה 14 קומות. גג המסד ישמש כחצר לרווחת דרי בית האבות.

העמדת המבנה סביב כיכר עירונית לרווחת הציבור. החזיתות המסחריות של הבניינים הקיימים ושל המבנה החדש פונות אל הכיכר. הכיכר ומערכת השבילים המוצעת קושרת בין גן נחל הבשור לשדרות ירושלים. הכיכר העירונית לא תפחת מ400 מ״ר

התכנון כולל חזית מסחרית עם נסיגה בקומת הקרקע לשדרות ירושלים קו הבניין כ14 מ׳ בהתאם למבנה הקיים היום מדרום.

בקומת המרתף העליון מוצעים שטחי מסחר, שטחי פריקה וטעינה למסחר, לבית אבות וכן חצר משק לבית אבות. כל שטחי התפעול לבית האבות הינם תת קרקעיים.

תנאי להיתר בניה היה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ״ר	אחוזים		יעוד	מ״ר	אחוזים
מגרש מיוחד	3802	34.6	⇦	דיור מיוחד, תעסוקה ומסחר	3802	34.6
דרך	911	8.3		דרך ו/או טיפול נופי	996	9.1
שצ"פ	6266	57.1		שצ"פ	6181	56.3
סה"כ	10,979	100%		סה"כ	10,979	100%

זכויות הבניה הן לחלקה 20 (שדרות ירושלים 157)

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	לא מוגדר תוכנית מתארית	469%
	מ״ר	לא מוגדר תוכנית מתארית	12,740 מ״ר עיקרי+ 5096 מ״ר שירות= **17,836 מ״ר** לא כולל 600 מ״ר עיקרי בתת הקרקע למסחר.
גובה	קומות	לא מוגדר תוכנית מתארית	סה״כ **14 קומות**. התכנון כולל מסד בגובה 6 קומות לרחוב ירושלים.
	מטר	לא מוגדר תוכנית מתארית	80 מ׳ ממפלס פני הים.

תכסית	30%	40%
מקומות חניה		ע"פ התקן

זמן ביצוע:

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת: שדרות ירושלים ציר מעורב לשימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה. בהתנגדות מה"ע שונו ההגדרות של אזור זה הרח"ק המקסימלי לתוכניות הוא 4 והגובה 9 ק' לשדרות ירושלים, בתוכניות להתחדשות עירונית הכוללות פינוי של מבני שיכון ניתן להגיע לרחק 5 וגובה 15 ק'.
התוכנית הנ"ל אינה תוכנית להתחדשות עירונית כהגדרתה בתוכנית המתאר אולם השימוש המבוקש הינו שימוש עירוני נדרש. לאור כל זאת אנו ממליצים לקדם את התוכנית להעברה למחוז בהתאם להוראות תוכנית המתאר המופקדת ובכפוף להערות הבאות:

1. תנאי להעברה למחוז היה חתימה עם היזם על הסכם בהתאם לצרכים העירוניים ולדרישות של השירותים החברתיים בתחום הזקנה המפורטים להלן:
   1.1. כמות המיטות בדיור הסיעודי לא יעלה על 300 מיטות
   1.2. תוקם לפחות מחלקה אחת של תשושים רגילים. זאת בהתאם למחסור הצפוי של מחלקות תשושים רגילים וכדי לאפשר רצף טיפולי.
   1.3. המוסד יקצה מיטות להשמות דרך הרווחה (מיטות של תשושים) ויקצה מיטות להשמות דרך משרד הבריאות (מיטות של תשושי נפש וסיעודיים), וזאת על מנת לאפשר גם לאוכלוסייה ממצב סוציו-אקונומי נמוך להיכנס למוסד, כמות המיטות תקבע בהסכם.
   1.4. לפחות רבע מהמיטות יוקצו לתושבי תל-אביב
   1.5. יחתם הסדר לצורך סידור במקרי חירום כי תישאר מיטה קבועה פנויה למצבי חירום.
   על סעיפים 1.1-1.5 יחתם הסכם כתנאי להעברה למחוז ההסכם יהיה בתיאום אחראית תחום זיקנה בשירותים החברתיים והיחידה האסטרטגית ויעודכנו לעת מתן היתר בניה.
2. **התוכנית חורגת מהרח"ק המוצע בתוכנית המתאר המופקדת ומציעה 4.7 רח"ק מומלץ להוריד ל4.5 ע"פ התוכנית המופקדת, תינתן גמישות לצורך התאמה לשטח הקומות.**
3. **גובה הבניין היה בהתאם לבינוי שאושר בפורום מהנדס העיר ובכל מקרה לא יעלה על 55 מ'.**
4. **התוכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בשטח כולל של 450 מ"ר שימוקמו להנחת דעתו של מה"ע בהתאם לשימוש שידרש, כמו כן תהיה בדיקה עדכנית לעניין שטחי הציבור הנדרשים לעת העברת התוכנית לועדה המחוזית לאור התפתחות הבניה סביב באזור השיכונים.**
5. **תנאי להיתר בניה מכוח התוכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח עבור כל תחום התוכנית.**
6. **גודל הכיכר העירונית לא תפחת מ400 מ"ר. יחתם הסכם לנושא פיתוח הכיכר ותחזוקת הכיכר כתנאי להיתר בניה. לפני העברת המסמכים למחוז יש להכין נספח פיתוח ונספח עצים אשר יתואם**

מול אגף שפע ואדריכל העיר והגורמים הרלוונטים, לצורך תיאום כמות השטח המגונן והמרוצף וכדי לאפשר שתילת עצי בוגרים ואדמה גננית לפיתוח, ובחינת העצים הקיימים בשטח (בגינה הקיימת).

7. **כל שטח הכיכר והמעברים לשדרות ירושלים יסומנו עם זיקת הנאה לציבור.**

8. מומלץ כתנאי להעברה למחוז לקיים הליך שיתוף ציבור על פי הנהלים של עת"א-יפו, בסיוע ובשיתוף המשלמה ליפו.

בישיבתה מספר 0014-15ב' מיום 05/08/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
שלומית זוננשטיין: מתחם ככר דקר .
יוני גרוסואסר - ישר אדריכילים: מתחם ככר דקר - הצגת התוכנית במצגת.
ארנון גלעדי: הבניינים בסביבה במצב תחזוקתי ירוד. איך הופכים את זה ככלי להתחדשות עירונית?
יוני גרוסוסר: אם תהיה ככר מקום שאנשים יכולים להיות בו תהיה התחדשות.
ארנון גלעדי: צריך לעשות בינוי ויח"ד נוספות אבל איך משלבים את הככר עם הבנינים הסמוכים.
שלומית זוננשטיין: אין בתוכנית החדשה מגורים.
יוני גרוסואסר: אם מתוכנן דיור סיעודי והוא תואם לסביבה הקיימת.
ארנון גלעדי: הפרוייקט הוא ציבורי ונכון ויש צורך בדיור בר השגה ולקשישים. בסופו של דבר צריך למנף לפחות את האזור הקרוב אליו.
אסף זמיר: מרכז סיעודי זו מטלה ציבורית.
ארנון גלעדי: יש מצוקת דיור אמתית, אני מציע דירות במקום הפרויקט.
אופירה יוחנן וולך: צריך לקחת בחשבון 25% היא אוכלוסייה קשישה שם.
אירית אסייג: המגרש גדול על שד' ירושלים שבחנו אותו, היזם מתמחה בדיור סיעודי אין אפשרות להוסיף כאן מגורים, הפרוייקט חייב להיות מצומצם, הבניין משולב עם שימושים ציבוריים בנויים כגון מרפאה ציבורית למיעוטי יכולת ומשרדים.
עודד גבולי: כל התוכניות שמוגשות בנושא יפו מתעסקות באלפי יח"ד. הפרויקט כבית חולים סיעודי הוא ראוי וצריך לתמוך בו.

הצבעה בעד התוכנית:

אסף זמיר, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן.

נמנע: ארנון גלעדי

החלטה:
להמליץ להפקדה לועדה המחוזית בהתאם לחוו"ד צוות

משתתפים: אסף זמיר, שמואל גפן, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

דיון חוזר בהפקדה ודיווח על מפגש ידוע הציבור:

התוכנית מובאת לדיון נוסף להפקדה לצורך שינוי סוג התוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי מיקום כניסת הרכב למגרש ממגרש השצ"פ ממזרח לכניסה משדרות ירושלים.
בנוסף מדווח לועדה מפגש ידוע הציבור בהתאם להחלטת ועדה מיום 05/08/2015.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
(שאר מטרות התכנון ללא שינוי)
2. שינוי יעוד המגרש ממגרש מיוחד למגרש לשימושים מעורבים של דיור מיוחד (דיור סיעודי), מסחר ותעסוקה.

3. פיתוח שדרות ירושלים כציר מעורב על תוואי הרכבת הקלה ע"י הקמת בניין לשימושים מעורבים הכוללים , דיור סיעודי, משרדים ומרפאות, ושטחים ציבוריים קומת קרקע מסחרית ושטחי מסחר תת קרקעיים
4. הקמת מבנה לדיור סיעודי בהיקף של כ- 300 מיטות ומתן מענה לדרישה העירונית בדבר הקמת בתי אבות סיעודיים בעיר.
5. הקמת כיכר עירונית לרווחת הציבור, הקושרת בין החזיתות המסחריות הקיימות במבנים מסביב וקומת הקרקע המסחרית בבניין החדש.
6. קביעת מערך צירי התנועה הרגליים באזור וחיבור גן נחל הבשור דרך הפרויקט לשדרות ירושלים.
7. קביעת הוראות בינוי לבניית בניין בן 14 קומות עם בינוי מלווה רחוב בגובה 6 קומות לאורך שדרות ירושלים.

זכויות הבניה השימושים והנתונים הנפחים נותרים ללא שינוי.

1. וקובעת במקומו יעוד שצ"פ.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	*מעל הקרקע 2		מתחת לקרקע 2		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%(2)	מ"ר	%(2)	מ"ר		מ"ר	%(1)	מ"ר	%(2)
מגורים מיוחד	8890	234%			8890		3556	40%	13,080	344%
מסחר	1040	27%	600	16%	1640		416	40%		
ציבורי	300	8%			300		120	40%		
משרדים ותעסוקה	2510	66%			2510		1004	40%		

* לא כולל 300 מ"ר שטחים מקורים בקומת הקרקע שהיו בנוסף לשטחי השירות

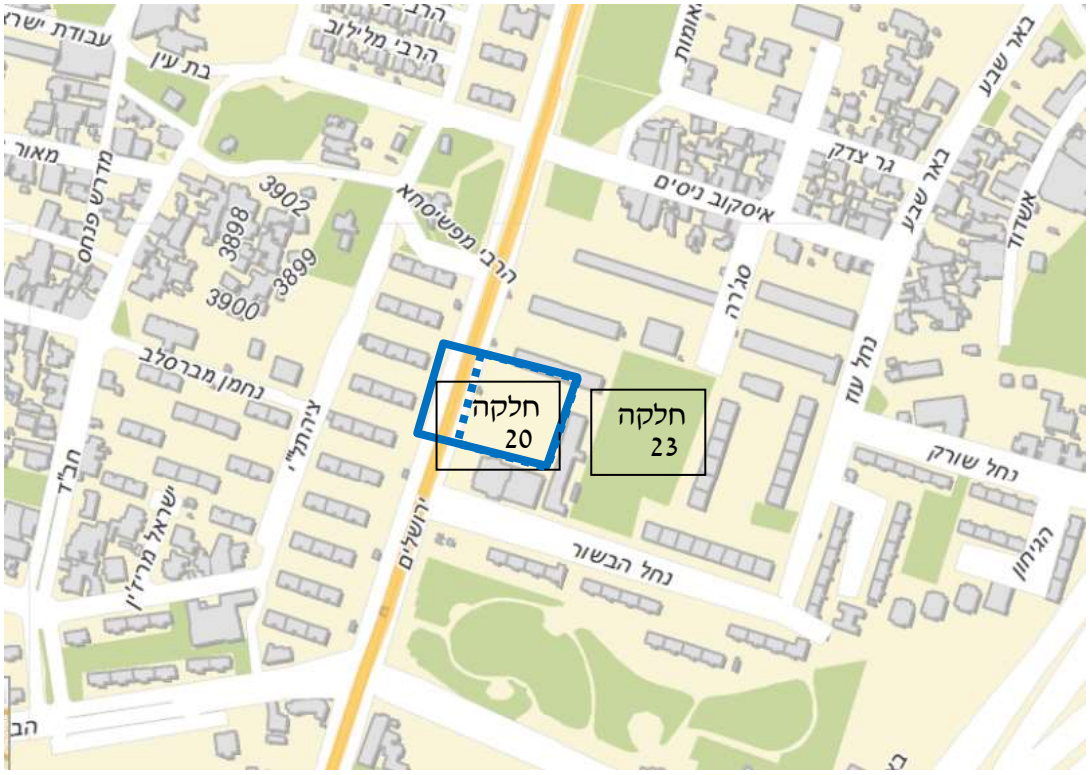
1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

רח"ק : 4.7

נתונים נפחיים:

מס' קומות: קומת קרקע + 13 קומות , סה"כ 14 קומות. התכנון כולל מסד בגובה ק+ 5 קומות לרחוב ירושלים (סה"כ 6 קומות).
גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 80 מ' ממפלס פני הים.
קווי בניין: ממערב - שדרות ירושלים: בהתאם למבנה הבנוי מדרום – 13.5 מ' בקומת הקרקע.
קומות עליונות – 7.5 מ' מגבול המגרש המערבי.
מצפון - למגרש מגורים : 5 מ' בקומת המסד ו9מ' בקומות העליונות.
ממזרח - למגרש מגורים : 13.5 מ'.
מדרום - למגרש מגורים: 8 מ'.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>



1. חלקה 23 (השצ"פ) יוצאת מתחום התוכנית והכניסה תוסדר משדרות ירושלים, .
2. התוכנית תכלול חלק מיעוד הדרך של שד' ירושלים (חלקה 64- בבעלות עירית תל-אביב) לצורך טבלאות איחוד וחלוקה.

<u>דיווח לועדה על מפגש שיתוף הציבור</u> :

מפגש ידוע ציבור התקיים בתאריך 31/5/2016 במתנ"ס בית צ'רנר. במפגש נכחו נציגי' ישר 'אדריכלים - עורכי התכנית ,נציגת המשלמה ליפו ,נציגת צוות דרום ויפו ,מנהל הנדסה, בעיריית תל אביב יפו ,יזם התכנית מר רוני פלד וכ40 -תושבים ,המתגוררים ברחובות הסמוכים למגרש.

במפגש היידוע שנערך ב 31 -למאי 2016 הוצגה התכנית על ידי צוות התכנון .בחלק השני של המפגש הביעו חלק מהמשתתפים ביקורת כנגד התכנית ,תוך התייחסות למספר נקודות מרכזיות:

1. הקמת דיור סיעודי במקום .שימוש מסוג זה אינו משרת באופן המיטבי את צרכי השכונה ואינו עולה בקנה אחד עם השאיפה להצעיר את האזור ולהביא תושבים חדשים.
2. גובהו של המבנה המוצע וקרבתו לבנייני המגורים הסמוכים יכולים לייצר הצללה ,חסימת נוף , חסימת אור וחסימת אוויר וליצור תחושת צפיפות.
3. תוואי הכניסה והיציאה מהמתחם עתיד לייצר עומס תנועה וגודש ברחוב סג'רה וברחובות הסמוכים.
4. בנייה במגרש ,המשמש כיום כמגרש חנייה ,עתידה לייצר מחסור במקומות חנייה באזור.
5. החניות המוקצות למבנה אינן מספקות ועתידות לייצר עומס על תשתית החנייה באזור.
6. הקמת דיור סיעודי במתחם אינה נותנת מענה לצרכים של השכונה ואף מעבר לכך פוגעת באיכות החיים של המתגוררים בשכונה.

7. תכנון הכיכר צריך לשרת את תושבי השכונה.
8. המסחר הקיים באזור עתיד להיפגע כתוצאה ממשך הבנייה ,העדר החניות והגדלת התחרות.
9. בנוסף העבירו המשתתפים ביקורת על התהליך: לטענת חלק מהמשתתפים התהליך לא היה שיתופי מספיק ונערך ללא התייעצות והתייחסות לתושבי המקום .מפגש בודד של יידוע והסברה לקראת סיום הכנת התכנית אינו מספק.

בהמשך למפגש ידוע הציבור נערכה ישיבה בתאריך 01/08/2016 במשרדי המישלמה ליפו, בנושא הנדון בראשות מנכ"ל המישלמה ליפו, מנהלת מח' תכנון יפו ודרום, 7 נציגי תושבים יזם התוכנית ונציגיו. במטרה לנסות ולגשר על הפערים.

a. האדריכל הציג לתושבים את המרחקים בפועל בין הבניינים השכנים למבנים המתוכננים.
b. גישה לרכבים (חניון תת קרקעי) מתוכננת רק מכיוון שד' ירושלים, ולא על חשבון שצ"פ.
c. הוסבר לתושבים כי שטחי התפעול של המתחם יהיו בתת הקרקע.
d. היזם הסכים להוסיף שימוש של בית קולנוע במתחם כמוקד תרבותי/חברתי.
e. נערכה בחינה נוספת באם ניתן להרחיק את המבנה מהבניינים הקיימים- שטח המגדל הינו 44 מ' בציר מזרח מערב ו 25 מ' בציר צפון דרום זה בדיוק 1100 מ"ר, עפ"י הנחיות משרד הבריאות יש לתכנן מחלקות של 36 מיטות ושטח מחלקה כזו הינו 1100- 1300 מ"ר ולכן לא ניתן להקטין את שטח המגדל – הזזה של המגדל תקטין את שטח הכיכר.
f. חניה – אין הסכמות. היזם טוען כי הוא מתעתד לבנות את מקסימום החניות הניתנות ע"פ תב"ע ותקן ואין לו אפשרות להקצות חניות לדיירים שכנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לקדם את התוכנית להעברה למחוז בהתאם להמלצת הועדה המקומית בישיבתה מספר 15-0014ב' מיום 05/08/2015, עם השינויים הבאים:

1. לשנות את סוג התוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים – התוכנית תכלול חלק משד' ירושלים
2. מגרש השצ"פ לא יכלל בתחום התוכנית והכניסה לפרויקט תהיה משד' ירושלים.

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

<u>מהלך הדיון</u>:

שלומית זונינשטיין: הדיון הוא דיון חוזר מבוקש שינוי תוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה בגלל שיש שטחי ציבור בנויים בתוך המבנה. בנוסף דיווח על ידוע הציבור שהתקיים עם תושבי השכונה ושינוי הכניסה למתחם גם בהמלצה שלנו ולטובת הפרויקט.
אדריכל יוני מישר אדריכלים: מציג את התוכנית.

ארנון גלעדי: הסביבה מקבלת מעון סיעודי שהוא מבנה שסביבו יהיה מוקף באמבולנסים. לפחות בוא נקל על התושבים ולכן אני מציע שחלק מהפרויקט יהיה שיקום כל האזור כמטלה ציבורית.
מאיר מאגף התברואה: היום במגרש יש צפרדעים שמשרתים את בנין 14 מקומות ועוד בנין. חייבים למצוא פתרון אשפה ל2 הבניינים הנוספים בשל העובדה שישנה כמו גדולה יותר לש דיירים ואשפה.
מלי פולישוק: האם הבניינים הסמוכים יכולים לעמוד בקריטריונים של תמ"א 38/3א.
ראובן לדיאנסקי: האם יש שטח במתחם שאתם מקצים לפעילות קהילתית אחרת שהיא לא חלק מהפרוייקט?

יוני גרוסווסר אדריכל: יש 450 שטחי ציבור כולל שטחי שירות.
הראלה אברהם אוזן: הצעת שהיזם ישפץ את הבניינים הסמוכים?
ארנון גלעדי: אני בעד לאשר את התוכנית ושהשטח ישוקם וישופץ על ידי היזם כמטלה ציבורית.
הראלה אברהם אוזן: אם העיריה רוצה לשפץ את המתחם הזה שהעיריה תעביר בקשה כזו.
אי אפשר להטיל מטלה כזו על התוכנית.
שלומית זונינשטיין: לענין שיפוץ המבנים באזור, אנחנו עובדים על מסמך מדיניות להתחדשות האזור אנחנו נבחן את הנושא במסגרת הזו.
דורון ספיר: היזם הסכים לשימוש קולנוע למתחם אנחנו רושמים שהיזם התחייב לעשות בית קולנוע במתחם. אני ממליץ לאשר את התוכנית על פי חוו"ד צוות יש מישהו שמתנגד.

תושבת - אריאלה חזי אשכנזי: אני תושבת המקום והורי הינם תושבי המקום. הפרויקט הזה לא יצלח מכיוון שהפרויקט בא ופוגע בכל הציפיות והתקוות שבכיכר הזה יקום משהו שהתחבר לשכונה. לדור הצעיר ולתושבי הסביבה. זהו לא פרוייקט שמקדם את התהליך של הכנסת דור צעיר למתחם.

דורון ספיר: הערה לגבי תוכנית פינוי בינוי יפו נחשבת כאחת מאבני החן של תל אביב גם לצעירים וגם לזקנים ודווקא שם צריך לדאוג למוסד סיעודי במקום.

ארנון נמנע

<u>החלטה</u>:
לאשר את השינויים כפי שמופעים בחוו"ד צוות להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

<u>משתתפים</u>: דורון ספיר, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה בקרוב	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6213	1211	פרטיים	16	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
6213	1221	פרטיים	227	84	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 4067 בתוקף לפי הודעה בי.פ 7314 מיום 04/08/2016 כ"ט תמוז תשע"ו

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע בהתאם לטבלה לעיל לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הפקעת שטח לצורך מגרש להקמת גן ילדים.

<u>החלטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 6216 בחלקות 1221 ו- 1211 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ניר סיבליה, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו אהרון מדואל

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:
התוכנית ממוקמת בתחום בין רחובות ארלוזורוב, אבן גבירול, בן סרוק וגבעת המורה בתל אביב.

שטח התכנית:

כ- 11.828 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: י.א. ישר אדריכלים .

מתכנן פיתוח ונוף: צורנמל-טורנר אדריכלות נוף

יזם: רמנח, אפירם, מגדלי סומייל, החברה לנאמנות סומייל דרום ואחרים.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6216	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 37, 38, 46, 48, 86, 88, 91, 92	3, 4, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 47, 49, 55, 81

רקע:

מתחם סומייל דרום הינו חלק מתכנית תא/2988 –מתחם סומייל, אשר אושרה בשנת 2005.

מכוח תכנית זו וכחלק מהליכי מימוש התכנית, קודמו תכניות בינוי ואיחוד וחלוקה עבור המתחם הדרומי -תא/מק/2988א' והמתחם הצפוני - תא/מק/2988ב'. בהמשך לכך, הופקדה תכנית תא/מק/4067 עבור המגרשים בייעוד שב"צ שצ"פ הממוקמים בלב התכנית. שלושת התכניות כוללות הוראה להכנת תכניות עיצוב ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה.

תכנית זו איפוא, הינה אחת משלוש תכניות עיצוב המקודמות במתחם וחלה על המתחם הדרומי הממוקם בין רחובות אבן גבירול, ארלוזורוב, וגבעת המורה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלות תכנית מס' תא/2988 ("פרויקט סמל"), להלן, התכנית הראשית, ותכנית תא/מק/2988/א ("סמל דרום"), להלן, התכנית המפורטת.

יעוד קיים: מגורים, מסחר, מבנה ציבור ושצ"פ.

שטח התכנון: כ- 11.828 דונם

טבלת נתונים - זכויות בנייה:

ייעוד	מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה				אחוזי בנייה כוללים	תכסית
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים, מסחר ומוסדות ציבור	111	4,370	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1513%	100%
	112	3,950	31,610	12,000	2,261	20,250	66,121	1674%	100%
	41	930	4,084	2,600	715	4,300	10,299	1107%	100%
שצ"פ	31	2,266	-	-	-	19,380	19,380	486%	100%
סה"כ	-	11,516	67,304	26,600	5,237	64,180	161,921	-	

* מכוח תב"ע תא/2988 תוספת של עד כ-3000 מ"ר כמנוף לפינויים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: במגרשים 111, 112 יותרו עד 50 קומות ; במגרש 41 יותרו עד 6 קומות

גובה: במגרשים 111, 112 עד 200 מ' מגובה פני הים. ; במגרש 41 - עד 60 מ' מגובה פני הים

קווי בניין: קווי הבניין ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/2988/א – "סמל דרום".

מס' יח"ד:

במגרש 111 –267 יח"ד

במגרש 112 - 247 יח"ד

מגרש 41 בבעלות הוואקף-20 יח"ד

סה"כ יח"ד במתחם – 534 יחידות דיור.

2. מצב תכנוני מוצע

א. הבינוי המוצע כולל שינויים ביחס לנספח הבינוי של התכנית המאושרת. שינויים אלה יוצגו לאישור הוועדה המקומית במסגרת פרסום הקלה כחוק לעת הוצאת היתר בניה. תיאור כללי – בתחום התכנית ממוקמת כיכר עירונית הפונה לרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול. בחזית הכיכר מתוכנן בינוי מסחרי, המאופיין בבינוי מרקמי פתוח, וכולל מעברים במפלס הקרקע. מבני המסחר ייקורו בקירוי קל עליון. בחזית רח' בן סרוק מתוכננים שני מגדלי מגורים, הפונים לרחוב בן סרוק ,בעלי מסד משותף, הכולל מבואת כניסה ושטחים לרווחת דיירים. בתחום מסד זה, בפינת הרחובות בן סרוק וגבעת המורה, ימוקמו שטחי ציבור מבונים בשטח עיקרי של 1000 מ"ר, במפלס קומת הקרקע, והקומה הראשונה, וכן שטחים נוספים במרתף 1-. החזית המערבית והדרומית של המגדל הדרומי ישמשו למסחר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מגדל מגורים : בהתאם להוראות התכנית התקפה ועפ"י הפרוט כלהלן :

גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.60 מ', למעט קומות הפנטהאוז, שגובהן לא יעלה על 4 מ' ברוטו.

מבני מסחר :מבני המסחר יהיו בגובה מקסימאלי של 24 מ'. מפלס הקירוי העליון יהיה בגובה מקסימאלי של 28 מ'.

מרתפים : גובה מרתף 1- המשמש למסחר יהיה 6 מ' ברוטו לכל היותר. גובה מרתף חניה יהיה 4 מ' ברוטו לכל היותר.

ג. קווי בניין – הבינוי ברחוב ארלוזורוב יאפשר מדרכה אשר רוחבה לא יפחת מ-8 מ' בין אבן השפה לחזית הבינוי וזאת בהתאם להנחיית נת"ע, עפ"י תכנון הקו הסגול של הרק"ל, כמתואר בחתך 3-3 בחוברת תכנית העיצוב. שאר קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/2988/א – "סמל דרום".

ד. שטחי ציבור : בקומות המסד של האגף הצפון מזרחי של הפונה אל רחוב גבעת המורה ורחוב בן סרוק ממוקמים כ-1000 מ"ר עיקרי של שטחי ציבור, מיקום הכניסה יהיה מרח' גבעת המורה.

ה. גישות ומעברים להולכי רגל:

צומת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול הינה צומת קווי הסעת המונים (קו ירוק-אבן גבירול, קו סגול- ארלוזורוב) הכוללת תחנה תת קרקעית ברחוב אבן גבירול . התכנית כוללת סימון הגישה העתידית אל תחנת הרק"ל בתחום הכיכר הציבורית (השצ"פ) הממוקמת בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול . בנוסף, כוללת התכנית אפשרות לחיבור בין מפלס המסחר בקומת הקרקע למפלס המסחר בחצר השקועה וכן חיבור במפלס התת קרקעי בין חצר זו לתחנת הרק"ל .

ו. **הבנוי המרקמי** - תכנית העיצוב כוללת בנייה המרקמית המוגדרת על ידי חללי מסחר עם כניסות ישירות מן הרחוב ומעברים פתוחים להולכי רגל. מעל כל שטח המסחר תוכנן גג קל ליצירת הצללה עבור נוחות הולכי הרגל.

ז. **חזיתות המבנים והמעטפת,חומרי גמר** –

1. מגדלי המגורים והמסד המתוכנן בבסיס המגדלים, ייבנו בשילוב מערכת קירות מסך או קיר ויטרינה "רצפה - תקרה" עם חלונות ודלתות לפתיחה, חלקים אטומים יהיו מחיפוי זכוכית צבועה, חיפוי פח אלומיניום או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת הוצאת היתר הבנייה. בקירות המגדל החיצוניים ישולבו רפפות, תריסים או כל חומר חיפוי אחר המאפשר אוורור למערכות טכניות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא תותר התקנת צנרת גלויה או תעלות צנרת ע"ג החזית.

2. מבני מסחר בחזית רח' אבן גבירול - יותר השימוש במערכת קירות מסך או מערכת קיר ויטרינה רצפה-תקרה או חיפוי זכוכית, אלומיניום או כל חומר חיפוי אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת הוצאת היתר הבנייה. בחיפוי ישולבו רפפות, תריסים או כל חומר חיפוי אחר המאפשר אוורור למערכות טכניות. סוג הזכוכית - עם מסנן קרינה מקסימלי ורפלקטיביות מקסימאלית של עד 14%. גגונים במפלס הקרקע לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

ח. **מרפסות** -

1. מגדל מגורים – מיקום וגמר המרפסות יהיה אבן לסוגיה ו/או טיח ו/או אלומיניום ו/או חומר גמר מתועש אחר באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

ט. **חזית חמישית**

1. מגורים – ע"ג כל מגדל תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר מעליות ושירות, יחידות לקירור וחימום מים, משאבות, מפוחים, מאגר מים, מתקן ניקוי ואנטנות ובלבד שיותקנו ויעוצבו באופן שיבטיח שהם לא ייצרו מפגע אסתטי ואקוסטי. השטחים הפנויים ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בהיר ו/או בדק עץ ו/או באגרגט הכולל פתרון למניעת חדירת מים. בגגות המגדלים יותרו נסיגות בקומות הפנטהאוז וגגות עליונים כמתואר בתכנית העיצוב. גג המסחר בחזית רח' ארלוזרוב ישמשו כמרפסת גג עבור הדירות בחזיתות אלו, גג הלובי הראשי וכן גג המסחר בחזית המערבית, ישמשו כמרפסת גג לרווחת כלל הדיירים בכפוף למסגרת השטחים המותרת גג מבנה הציבור ישמש את מבנה הציבור וירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו.

2. מסחר – גג מבנה המסחר המרכזי ישמש כגג טכני ותותר הקמה על גביו של מתקנים טכנים, ח. מעלית, מפוחים, צ'לרים, מתקן ניקוי, יחידות לקירור וחימום מים וכדומה, השייכים למבני המסחר, ומכן משרתים את כלל מרתפי החניה ובלבד שיותקנו ויעוצבו באופן שיבטיח מניעת מפגע אסטטי ואקוסטי ובאישור היח' לאיכ"ס בעיריית תל אביב יפו. האזורים הטכנים יחופו ברפפות ובקירות אקוסטיים. גג המבנה הצפוני מתוכנן כגג נקי ושטוח, אך יותר להקים על גביו מערכות בודדות. השטחים הפנויים ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בהיר ו/או בדק עץ ו/או באגרגט הכולל פתרון למניעת חדירת מים. על גג מבנה המסחר

הדרומי תתאפשר הקמת בריכת שחיה לדיירי המגדלים, שתחובר באמצעות גשר אל מגדל המגורים הדרומי , בכפוף לכל דין.

3. גג קל - כלל שטחי המסחר יקורו בגג קל, ממתכת ו/או אלומיניום אשר יכלול פתחים למעבר אור ואויר באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

2.1 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

כניסות המבנים

א. כניסת הולכי רגל למבני המסחר תהיה מהכיכר העירונית בחזית רח' אבן גבירול, מהמעברים המסומנים בזיקת ההנאה המחברים בין רח' ארלוזורוב לרח' גבעת המורה והמעבר הניצב לו מהכיכר הציבורית, וכן מהמעברים החופשיים בין מבני המסחר. כניסת הולכי הרגל למגדלי המגורים, תהיה מרח' בן-סרוק, למבואה משותפת.

ב. כניסת הולכי רגל לחניון המסחרי (מרתף 2-, מחצית ממרתף 3-) תהיה דרך 2 מעליות חניון אשר ימוקמו בתחום השטח המסחרי.

2.2 <u>חניה</u>

שטחי החניה והשירות בתכנית הינם תת קרקעיים בלבד. לפרויקט שישה מרתפי חניה הכוללים 1287 מקומות חניה, מהם 239 מקומות חניה למסחר, 20 מקומות חנייה למבנה הציבור ו- 1028 מקומות חניה למגורים, הכל עפ"י התקן התקף לחנית כלי רכב כולל תקן החניה לאופניים ואופנועים לעת הוצאת היתר בניה .

2.3 <u>נגישות</u>

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

2.4 <u>מערכות</u>

א. **צנרת** כל הצנרת והחיווט במבנים תהיה סמוייה. ראשי מערכת השקיה וברזי המים הראשיים ("גמלי המים") ימוקמו במרתף 1-, ע"ג נישה בקיר הפונה למנהרת גבעת המורה.

ב. **מתקנים טכניים והנדסיים** –

1. חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה ומיקומם יהיה כמתואר במסמכי תכנית העיצוב.

2. חדרים טכניים נוספים כגון חדר גנרטור, חדרי מפוחים ימוקמו במרתף 1-.

3. צוברי גז, ימוקמו בתחום המגרש ברח' בן סרוק, במגרש 111, ישולבו בערוגה גננית, כחלק מהתכנון הנופי על פי הפרט המתואר במסמכי תכנית העיצוב באישור מה"ע או מי מטעמו.

4. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתף 2- ומרתף 7- בשטח שלא יפחת מ-290 מ"ר.

5. "גמל המים" (ברז מים ראשי) ימוקם במרתף 1-, ע"ג נישה בקיר הפונה למנהרת גבעת המורה, בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.

ג. **מערכות מיזוג אויר ופינוי עשן** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים הן באמצעות תריסי אוורור המשולבים בפיתוח בחזית מגדלי המגורים לכיוון לרח' בן סרוק על פי הפרט המתואר במסמכי תכנית העיצוב, והן מפירים בגג לובי המגורים ותריסים המשולבים כחלק אינטגרלי בחזיתות. יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים ופלנום בדופן החניון המערבית. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות מבני המסחר לכיוון רח' אבן גבירול ורח' ארלוזורוב.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה, הן עבור המגורים והן עבור המסחר, מתוכננים במרתף -1, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת״א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. בנוסף, ככל שיידרש עפ״י חו״ד אגף התברואה, יוקם חדר אשפה לשימוש מגדל המאה, בכפוף להצגת הפתרון לבעלי הבניין.

ה. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ימוקמו ע״פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגראלי בחזית הבניין. רחבת כיבוי אש עבור המסחר תמוקם ברח׳ ארלוזורוב, בהמשך לזיקת ההנאה. רחבת כיבוי אש עבור המגדל הדרומי תמוקם בפינת הרחובות ארלוזורוב - בן סרוק. רחבת כיבוי אש עבור המגדל הצפוני תמוקם בפינת הרחובות בן-סרוק - גבעת המורה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

א. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מגדלי המגורים למבני המסחר אשר תחבר בין רח׳ ארלוזורוב לרח׳ גבעת המורה וכן זיקת הנאה נוספת אשר תחבר בין זיקת ההנאה הנ״ל לבין השצ״פ העירוני במגרש 31, רוחב זיקות ההנאה לא יפחת מ-5.5 מ׳, כמסומן בתכנית.

ב. מסמכי תכנית העיצוב כוללים שטחי מעברים מקורים בשטח שלא יפחת מ 475 מ״ר (לא כולל זיקת ההנאה כאמור בסעיף 3.1.א לעיל), וחצר שקועה בשטח שלא יפחת מ 430 מ״ר.

ג. עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית יהיה כחלק מפיתוח כלל הרחובות הסובבים במתחם.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

הוראות הכוללות:

כל חומרי הגמר בפיתוח יאושרו ע״י אדריכל העיר ואגף שפ״ע בעת היתר הבנייה מתוך ראייה כוללת של כל מתחם סומייל ושמירה על שפה עיצובית מנחה ובכפוף להסכם אחזקה מול עת״א.

א. פיתוח שצ״פים ו/או זיקות הנאה תהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום:

1. המעברים בין מבני המסחר יפותחו ברצף עם הכיכר הציבורית ורחוב גבעת המורה.

2. ארבעת המגרשים, 31, 41, 111, 112, בכללותם יפותחו ללא גדרות ומחסומים ויאפשרו מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל בתוכו ובינו לבין הרחובות הגובלים.

4. גדרות - מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד, יהיו בנויים בחיפוי אבן/גרנוליט/טרצו/ בטון או יהיו מעקות קלים. פרטי הגדרות יתואמו ויאושרו מול מה״ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. מדרכות היקפיות - השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. ריהוט הרחוב במדרכות יהיה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. מכלול השילוט בתחום התכנית יתואם ויאושר במסגרת נספח שילוט שיהווה חלק מהיתר הבנייה מול מח' השילוט העירונית ואדריכל העיר ובכפוף להנחיות הוועדה המקומית.
10. שבילי אופניים ישולבו בהיקף התכנית על פי חתכי הרחוב הטיפוסיים שיתוכננן על ידי צוות התכנון העירוני. כמו כן, תשולב תחנת תל אופן בכיכר העירונית שבתחום השצ"פ.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים :

1. באזור הנטיעה ישמר מילוי גנני בעומק של כ-150 ס"מ, לא יידרש עומק לנטיעות בשטח המעברים הפנימיים בין מבני המסחר ומעל לחדרי חברת חשמל. לחלופין, ניתן יהיה, באופן נקודתי, להקטין עומק המילוי במידה ויובטחו בתי גידול לעצים בנפח שלא יפחת מ-20 מ"ק לעץ.
2. מערכות ההשקיה יהיו על פי הנחיות ובאישור אגף שפ"ע.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית ומה"ע לבנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות נטיעת עצים בוגרים בתכנית תשמש למיתון רוחות באזורים בהם צפויים מצבים של הגברת רוח במפלס הפיתוח בחזית המזרחית, לאורך רח' בן סרוק (בחלקו הצפוני, במגרש 111).

ב. דו"ח תרמי עקרוני

הקריטריונים לתכנון חתכי הקירות ומאפייני הזיגוג ייקבעו בהתאם לדרישות התקן הישראלי ת"י 5282 ובהתאם להנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבנייה.
דו"ח תרמי עקרוני מצורף לנספח הבנייה הירוקה לתכנית אשר קובע הנחיות לגבי האלמנטים החיצוניים לדירות. אלמנטים אלו יוצגו לאישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתר הבניה.

ג. ניהול מי נגר – להעביר להנחיות התכנית

חלחול טיבעי יתאפשר בתחום התכנית באזורים מרוצפים, מעל קרקע טבעית. בשטח של כ-300 מ"ר לכיוון הדופן הדרומית של המתחם, במרווח בין קו המרתף לגבול המגרש הדרומי.

ד. הפרדת אשפה - להעביר להנחיות התכנית

אצירה והפרדת אשפה בתחום התכנית תבוצע בהתאם להנחיות אגף תברואה ובאישורו. האשפה תופרד לזרם רטוב ויבש ולמחזור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישורה של הוועדה המקומית. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה/תמהיל דירות /צפיפות.

6. הבינוי המוצע כולל שינויים ביחס לנספח הבינוי של התכנית המאושרת כמפורט להלן. שינויים אלה יוצגו לאישור הוועדה המקומית במסגרת פרסום הקלה כחוק.

א. שינוי הבנייה המרקמית הכוללת קומת מסחר מלאה ומגורים מרקמיים מעליה, ובמקומה בינוי מרקמי פתוח, לשימושים מסחריים הכולל מעברים במפלס הקרקע.

ב. הוספת נתיב שלישי למנהרת בן סרוק ככל שיידרש.

ג. שינוי פרישת שטחי הציבור הבנויים-ריכוז שטחי הציבור בחלקו הצפוני של המגרש.

<u>הדמיות המבנים</u>

חוו"ד צוות

אישור התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור אגף הנכסים, היחידה לתכנון אסטרטגי ומה"ע או מי מטעמו בכל הנוגע לפריסה ותכנון שטחי הציבור בתכנית.

תנאים להיתר בניה:

1. אישור הוועדה המקומית להקלות לתכנית הבינוי כמפורט לעיל.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. היתר הבניה יכלול את כלל המבנים במגרש ולא יותר פיצול בין המגדלים למבני המסחר המרקמיים.
4. חתימת הסכם בין בעלי הקרקע לעירייה בנוגע לנושאים הבאים: תחזוקת שטחי זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל ככל שיידרש, הרחבת מנהרת בן סרוק, ככל שתורחב, ומיקום גישה לחניונים ככל שתתוכנן בתחום בגבול המערבי של המגרש בתחום השצ"פ.
5. התכנון המפורט של שטחי הציבור יוצג ויאושר ע"י מה"ע, היח' לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה

6. אישור נת״ע בכל הנוגע לנושא הקו הירוק והקו הסגול של הרק״ל.
7. הצגת החיבור למגרשים הגובלים תוך שמירה על רציפות הפיתוח והמפלסים.
8. כל חומרי הגמר והפיתוח בתחום התכנית יהיה באישור אדריכל העיר ואגף שפ״ע ומתוך ראייה כללית ושפה עיצובית מנחה לכלל מתחם סומייל.
8. אלמנט הכניסה למגדלי המגורים ברחוב בן סרוק יהיה בתחום קו הבניין למגדלים (ולא קו בניין לבינוי המרקמי).
9. הצגת תכנון חדר אשפה בהתאם להנחיית אגף התברואה עבור מגדל המאה, כמפורט בתכנית המרתפים.
10. נספח שילוט כמפורט בתקנון התכנית ויאושר ע״י מח׳ השילוט העירונית.
11. נושאים כדוגמת גובה קומת קרקע, ברכות שחיה פרטיות, הקלות וכד׳ ככל שיתבקשו ע״י עורכי התכנית, יובאו לאישור הוועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מה״ע במסגרת הוצאת היתר הבניה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
12. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים ושטחי הציבור הכלולים במגרשים הפרטיים.
12. תנאי לאיכלוס -גמר כל הבינוי ופיתוח השטח במגרש.

בישיבתה מספר 0008-15ב׳ מיום 13/05/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
גילה גינסברג: מתארת את התוכנית הראשית הכוללת 3 מתחמים- מרכזי ,דרומי וצפוני .
אבנר ישר: מציג את תוכנית העיצוב האדריכלי סומייל דרום במצגת.
מבקשים להרחיב את המרתפים מתחת לרמפות בשטח הציבורי, לתכנון יעיל יותר .
שאלות והערות חברי הוועדה:
יהודה המאירי: האם יש תכנון של מרחבים מוגנים?
שמאול גפן: על איזה גובה מדובר במגדלים של סומל דרום?
אורלי אראל: 50 קומות.
אהרון מדואל: התכנית פונה לרחוב אבן גבירול , מדוע לא עשו תוכנית עיצוב אחת לכל המתחם? אין אמירה אחידה של המתחם ואין אמירה עיצובית.
אסף זמיר: המתחם מאוד גדול ועל כן צריך 3 אדריכלים נפרדים , צריך למתן יותר את התוכנית הדרומית לעומת התוכנית הצפונית.
איתן עמית: החברה הגנת הטבע: כיצד מתמודדים עם שתילת עצים שאמורים לגדול מעל קומת מרתף שיישרדו לאורך זמן.
יואב דוד: הפתרון העיצובי בתוכניות נותן פתרון טוב לכל המתחם, המטרה היתה ליצור רצף וחיבור של הולכי הרגל למערכת תנועה שוטפת עם רחוב פתוח וזורם. מבחינת עיצוב המגדלים התב״ע קבעה את המיקום והגיאומטריה של המגדלים. חשוב שיש עיצוב מגוון.
נטיעות העצים - השטחים הפתוחים מצטמצמים ולכן האתגר העירוני שלנו הוא ליצור מרחב ציבורי שיהיו שטחים ירוקים על גגות.
ראובן לדיאנסקי: הגיע הזמן שיהיו גגות ירוקים
יואב דוד: אנחנו עושים את כל מה שצריך עם בתי גידול והטכנולוגיה הנכונה לגידול עצים ע״ג תקרת החניון.
דורון ספיר: בנוגע למרחבים המוגנים, הואיל ויש מבנה ציבורי מרכזי שמשרת הרבה אנשים במרחב איך דואגים לנושא הזה?
ראובן לדיאנסקי: השאלה האם חניונים תת קרקעים לא מהווים מקורות למיגון.
עופר קוקלר: יש לנו ממ״דים קומתיים, ממ״ד גדול יותר בקומת הקרקע ויהיו לנו ממ״קים במרתף של החניון וקומת המחשב היא קומה מוגנת.
ערן פרוניד מנהל פרויקט הבניין העירוני: הממ״דים בבניין העיריה גדולים בכ20%מ׳ מהממ״דים רגילים. בנין העיריה הוגדר כבנין משרדים זהו לא בנין של קבלת קהל ככך שלא צפויה קבלת קהל גדולה. בנוסף הגדרנו בשיתוף עם אגף הבטחון את קומות החניון שישמשו קומות מיגון כולל שירותים בכל קומה.

גילה גינסברג: מגדל המאה משורת מבחינת פריקה טעינה וחדרי אשפה, מחוץ לגבולות המגרש והמקומות הללו נמצאים במגרשים הפרטים הגובלים. מבחינת המהלכים שנעשו- יש הסכם חתום בין בעלי מגדל המאה ובעלי מגרש 124 הגובל, בתחום תכנית סומיל צפון, שמבטיח עבור מגדל המאה שתי דחסניות ושטחי פריקה וטעינה .נושא האשפה מסוכם. התכנית קובעת כי בטרם אישור תוכנית העיצוב יועברו התוכניות לעיונם של למגדל המאה, הליך שהתקיים ע"י מקדמי תכנית העיצוב במתחם בצפוני ובמתחם הדרומי. אמנם במתחם הדרומי קובעת התכנית שהועדה תקבע מיקום חדר האשפה עבור מגדל המאה , אולם עפ"י אגף התברואה הפתרון במתחם סומייל צפון מספק ואין צורך בחדר אשפה נוסף.
דורון ספיר: טוען נציג מגדל המאה שתוכנית העיצוב שהוצגה לו אינה סופית. באם יש לך הערות בנוגע לתכנית תציג אותם ונאפשר לך לטעון.
עו"ד חיים קורן: לגבי סמל דרום הסעיף 6.6.5ב מטיל את החובה על הועדה המקומית שלא בוצעה, מקריא את הסעיף. אי אפשר לאשר את תוכנית העיצוב בטרם ראינו את תוכנית העיצוב. אני לא יכול להתייחס אם לא ראיתי את תוכנית העיצוב. יש לנו מחר פגישה עם היזם ואולי נגיע להסכמות.
דורון ספיר: איזה עוד סעיפים ישנם בתב"ע שלא התייחסנו.
עו"ד חיים קורן: לגבי מתחם סמל צפון נקבע ביום 29.12.2011 אושר ע"י ועדת ערר הסדר מוסכם שבו נקבע שהועדה המקומית תאפשר לבעלי המרכז המסחרי וליזמי הבניה להציג את עמדתם לפני שהועדה המקומית תאשר את תוכנית העיצוב.
משה צור: לידיעת הועדה עשינו תיאום מלא עם חצר הפריקה במתחם הצפון ותיאום מוסכם על ידם עם מגדל המאה. התוכנית מתאימה למה שסוכם.
עו"ד חיים קורן: היה ערר של החניון שמדבר על הסדרי הגישה לחניון, אנחנו רוצים שההסכמים יקוימו. אנחנו רוצים לקבל העתק מתוכניות העיצוב ולראות שהזכויות שלנו נמצאות.
צחי חג'ג': סומל צפון- שרכשנו את הזכויות במתחם היו עררים תלויים הגענו להסכמות עם מגדל המאה ויושמו במסגרת התכנית, הכל תואם את התב"ע. הועדה צריכה לדעת אם זה תואם תב"ע. תוכנית העיצוב האחרונה שהוא קבל תואם תב"ע. ריצנו את מגדל המאה עד הסוף. בצפון מוכנים לבניה סיימנו פינויים.
ראובן לדינסקי: אנחנו לא דנים בזכויות אלא בתוכנית עיצוב.
עודד גבולי מה"ע: המורכבות של הנושא האורבני - גם הצוותים של העיריה וגם שלושת האדריכלים ואדריכלי הנוף עשו עבודה ראויה וגבוהה.

גיורא רובינשטיין יצא בדיון הפנימי

דיון פנימי – התקיים לגבי שלושת תוכניות העיצוב - סומייל דרום, צפון ובנין העיריה:
נתן אלנתן: אנחנו מבקשים לקבל בדראפטים של תוכניות העיצוב גבהים וחתכים כדי שהדברים יהיו ברורים.
אהרון מדואל: רוצים לקבל יותר מידע ויזואלי .
גילה גינסברג: יש לנו כמה הערות:
התוכנית כוללת מס' שינוים ביחס לתכנית התקפה:

1. במתחם הדרומי -פירוק קומות המסד המלאות והסגורות המסחריות ויצירת מרחב מסחרי פתוח והעברת הבניה המרקמית למגורים אל מגדלי המגורים.
בנוסף מגרש 41 שנמצא בבעלות הוואקף- אין אפשרות לממש את המגרש, לכן מוצגת חלופת פיתוח הכוללת כיכר גדולה והעברת זכויות הבניה של המגרש האמור אל המגדלים. חלופה זו תחויב בקידום תוכנית לשינוי יעוד המגרש והפיכתו לשצ"פ והעברת הזכויות למגדלים. החלופה מוצגת בדיון זה על מנת שלא נצטרך לחזור לוועדה לשינוי תכנית העיצוב כל שתתאשר תכנית כאמור.

2. במתחם הצפוני נערכו מס' שינוים בנספח הבינוי שכוללים ריווח הבניה המרקמית בפינת רחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי וביטול הירידה אל מפלס רח' ז'בוטינסקי. יש לציין כי אישור הועדה לתוכנית העיצוב יחייב פרסום הקלות ביחס לנספח העיצוב על פי התוכנית התקפה בעת הוצאת היתרי בניה.

אלי לוי: כל השטח דרומית למגדל המאה הוא של הוואקף ובפועל הוא גבעת כורכר שיורד למפלס הרחוב.
גילה גינסברג: כרגע אנחנו לא דנים בתוכנית הזו אלא מראים חלופה לתכנון השטח, במידה והתוכנית לשינוי הייעוד תאושר. זו סכמה עיצובית.
אהרון מדואל: לנושא המגרש של הוואקף - מבחינת איחוד וחלוקה, האם השטח שובץ באיחוד וחלוקה.
אלי לוי: היו לו זכויות משלו.
אהרון מדואל: כרגע הוא נושא את זכויות המגרש הזה?
גילה גינסברג: יש לו זכויות עצמאיות.
אלי לוי: הפתרון לצרף אותו לשצ"פ .

גילה גינסברג: מבקשים לחדד את חו"ד הצוות במתחם הדרומי: "היתר הבניה יכלול את כלל המבנים במגרש ולא יותר פיצול בין המגדלים למבנה המסחר המרקמיים" הכוונה לא לאפשר את הקמת המגדלים ללא המרכז המסחרי - שהבקשה להיתר תכלול את כלל המבנים במתחם ומגדלי המגורים לא יבנו לפני בניית השטחים המסחריים.

אהרון מדואל: העיריה היתה צריכה להגיע להסכם עם היזמים במיוחד בשטח סומל דרום של ה"וואקף".
דורון ספיר: האם מבנה הקיוסק תואם את התבע ?- (מתייחס למתחם המרכזי).
גילה גינסברג: התכנית כוללת מבנה של 5 קומות תכנית העיצוב כוללת בית קפה קטן.
דורון ספיר: בעניין החניון - יש הסכם בין מגדל המאה לבין התב"ע הצפונית שהיא תבע 2988ב והיא כוללת את כל הנושא של התפעולי ואצירת האשפה. תוכנית העצוב תוצג למגדל המאה ותוך פרק זמן של עד 10 ימים. בעלי הבניין יוכלו להגיב על תוכנית העיצוב אם יהיו הערות בסטיה מהתב"ע.
אורלי אראל: בתוכנית עיצוב לא נכנסים למיקום של דחסניות.
הראלה אברהם אוזן: לגבי סומל דרום ניתן למגדל המאה פרק זמן של עד שבועיים להגיב לתוכנית העיצוב בנושא חדר האשפה.

הצבעה - סומל דרום
נגד: אהרון מדואל

בעד: יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין , איתי ארד פנקס, גפן שמואל, נתן אלנתן, דורון ספיר אסף זמיר.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם למפורט בחוו"ד דעת צוות ובנוסף-

1. תכניות העיצוב והפיתוח יועברו לבעלי בניין מגדל המאה אשר יוכלו להגיב בתוך שבועיים. במידה ותהיינה השגות, הן יועברו לידיעת חברי הוועדה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול את כלל המבנים במתחם. מגדלי המגורים לא יוקמו לפני הקמת השטחים המסחריים והפיתוח הציבורי.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור נת"ע בכל הנוגע לתאום עם קווי הרק"ל הירוק והסגול, ועפ"י הנושאים שהועלו ע"י נת"ע. נושאים אלה יוטמעו בהוראות תכנית העיצוב והפיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, אסף זמיר, אהרון מדואל.

15.7.15 - דיווח לוועדה

א. בהמשך להחלטת הוועדה (סעיף 1 לעיל), תכניות העיצוב והפיתוח הועברו לבעלי מגדל המאה אשר שלחו את השגותיהם לתכנון המוצע. להלן עקרי ההשגות שהועברו:

1.1. ביטול דרך הגישה הדרומית מרחוב אבן גבירול, בשונה מהתכנית הראשית תא/2988 ומהתכנית המפורטת 2988א.

1.2. מיקום חדר האשפה

מענה:

1.1. יש לציין כי העילה להעברת מסמכי תכנית העיצוב לבעלי מגדל המאה היתה החלטת ועדת הערר אשר קבעה בהחלטתה כי פתרון חדר האשפה יובא לידיעת בעלי מגדל המאה שיוכלו להגיב לתכנון. לפיכך, ההתייחסות הניתנת לבעלי מגדל המאה הינה לחדר האשפה ופריקה וטעינה בלבד. לגופו של עניין- תכנית העיצוב האדריכלי אינה משנה את התכנית הראשית.

1.2. מיקום חדר האשפה – עפ"י חו"ד אגף התברואה, פתרון חדר האשפה שהוצג במתחם סומייל צפון, כולל פתרון אשפה לבניין המאה כולו , ואין כל צורך בחדר אשפה נוסף במסגרת המתחם הדרומי. פתרון זה קבוע בהסכם שנחתם בין היזם שקידם את תכנית העיצוב ובין בעלי מגדל המאה ועקרונותיו יוטמעו במסמכי תכנית העיצוב. לפיכך, תכנית העיצוב של המתחם הדרומי לא תכלול חדר אשפה נוסף. ככל שיידרש.

יש לציין כי בניגוד להמלצת הצוות, יזמי התכנית של המתחם הדרומי העבירו לבעלי מגדל המאה גרסה לא מאושרת של התכנית ובה חדר אשפה הממוקם בתחום חניון מגדל המאה.

פתרון זה לא אושר ע"י הצוות המקצועי, היות שמדובר בשטח בבעלות עירונית הנמצא בחכירה, ואין לראות בו חלופה תכנונית מוצעת.

סיכום: משהתקיימו התנאים הקבועים בהחלטת וועדת הערר בכל הנוגע לפתרון חדר אשפה למגדל המאה, ניתן לאשר את התכנית בכפוף להחלטת הוועדה.

בישיבתה מספר 15-0013ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

גיורא רובינשטיין לא הופיע בדיון

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: בהתאם להחלטת הוועדה, הועברו מסמכים לידי בעלי מגדל המאה אשר העבירו את השגותיהם.
ההשגה הראשונה הייתה על ביטול דרך דרומית - המענה שלנו היה כי תוכנית העיצוב אינה מבטלת את הדרך הזו.
השגה נוספת- מיקום חדר אשפה – המענה - הפתרון שהוצג במתחם סומייל צפון כולל פתרון אשפה לבניין המאה כולו.
דורון ספיר: בהתאם לדיווח מוצע לאמץ את חוות דעת הצוות ולאשר את התוכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 13.5.15 הועדה מקבלת את המענה שניתן ע"י הצוות המקצועי להשגות של בעלי מגדל המאה לתכנית העיצוב והפיתוח, לעניין הדרך ופתרון מיקום חדר האשפה, ומאשרת אותו.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סביליה, נתן אלנתן, איתי ארד פנקס ושלמה מסלוואי.

דיון נוסף: חדר אשפה למגדל המאה

רקע:
בתכנית תא/2988א נקבע כי תכנית העיצוב תקבע את מיקום חדר האשפה ותובא להתייחסות בעלי מגדל המאה. תכנית עיצוב ופיתוח סומייל דרום אושרה בועדה המקומית בתאריך 13.5.15, לאחר סדרת פגישות עם בעלי מגדל המאה בנושא חדר האשפה. החלטת הוועדה המאשרת את תכנית העיצוב קבעה כי יועברו מסמכים לבעלי מגדל המאה לצורך קבלת התייחסותם בכתב בכל הנוגע לפתרון חדר האשפה . בעלי מגדל המאה העבירו בכתב את השגתם בנושא ובדיווח לוועדה מתאריך 22.7.15 הובאה התייחסותם של גורמי העירייה הרלוונטים לנושא הקובעת כי פתרון חדר האשפה עבור מגדל המאה יהיה במסגרת הפתרון שהוצע למבנה המסד המסחרי בתחום תכנית העיצוב המאושרת לסומייל צפון תא/2988ב. הועדה המקומית אשררה בהחלטתה מיום 22.7.15 את תכנית העיצוב ופתרון חדר האשפה למגדל המאה בתחום תכנית 2988ב סומייל צפון.
בהמשך לכך בעלי מגדל המאה פנו במכתבים מיום 13.10.15 וטענו , בין היתר, כי היה צריך לתת להם זכות טיעון בעל פה בפני הועדה ולא להסתפק בזכות טיעון בכתב וביקשו להיפגש עימם על מנת לאפשר להם להציג פתרון אחר. בעקבות פניה זו התקיימה סדרת פגישות בין הגורמים המקצועיים בעירייה לבין הבעלים של מגדל המאה ונציגיהם בהן נבחנו אפשרויות נוספות למיקום חדר האשפה שישמש את בנין מגדל המאה ויהיה קרוב פיזית ככל הניתן לגרעין המגדל.
לאור העובדה כי היתר הבניה הקיים למגדל המאה כולל פתרון חדר אשפה בעורף מבנה מגדל המאה אשר אינו ישים מבחינת עמידה בתקנים המקובלים על העירייה, הוצע ע"י הבעלים למקם חדר אשפה במימדים המינימליים הנידרשים באזור החניון העירוני שנמצא בחכירה על ידם. מימדי חדר האשפה יתוכננו באופן שיגרעו מינימום מקומות חניה.
הפתרון נבדק ותואם עם מנהל אגף התברואה, ומנהל הפרוייקט מטעם העירייה, מר עמי יפה.

היות ונושא זה מהווה תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי של סומייל דרום, מובא הנושא לתיקון תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג : בקשה לתיקון בתוכנית עיצוב סומייל דרום . נקבע כי במסגרת תוכנית העיצוב יקבע מיקום חדר האשפה עבור מגדל המאה בתחילה נקבע שחדר האשפה ימוקם בסומייל צפון לבקשת בעלי מגדל המאה הולט להיעתר ולהקצות שטח לחדר האשפה במסגרת חניון שנמצא בחכירה. ההליך דורש תיקון בתוכנית אבל אין זה משפיעה על תוכנית העיצוב.

<u>החלטה:</u>
לאשר את תיקון תוכנית העיצוב לענין מיקום חדר האשפה.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

מוסד התכנון המאשר מדיניות: הועדה המקומית

נושא הדיון: קביעת כללים מנחים למתן תמריץ לניוד זכויות בשיקול דעת הוועדה המקומית במבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תענית השימור 2650 ב'.

רקע:
תכנית השימור קובעת ככלל, כי במבנים לשימור בהגבלות מחמירות אסורה כל תוספת בניה.
נספח ה' בתכנית השימור קובע את התמריצים הניתנים למבנים לשימור בהגבלות מחמירות. תמריצים אלו הם בעיקרם תוספת שטחי בנייה עיקרים לצרכי ניוד.
במהלך 4 שנים מיום אישור תכנית השימור חל תמריץ "זירוז הליכי תכנון". תמריץ אשר הגדיל את כמות הזכויות הניתנות להעברה בכ- 33% משטח העיקרי שהתווסף לצורך מימון הפרש עלויות שיפוץ מבנה לשימור. תמריץ זה ניתן לצורך עידוד בעלי המבנים להפקיד תכניות לניוד ובכך להשיג שימור בפועל תוך זמן קצר. תמריץ זה היה זכות מוקנית לכל מבנה לשימור שהגיש תכנית במהלך 4 שנים הראשונות לאישור תכנית השימור. תמריץ זה פג באוגוסט 2012.

מיום אישור תכנית השימור כ 15% מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות ניידו את זכויותיהם, כ- 18,000 מ"ר.

מצב קיים (בהתאם לתכנית השימור):
סעיף 3 בנספח ה' ("שמירה על שווי קרקע") לתכנית השימור 2650ב', קובע:

"<u>השתכנעה</u> הוועדה המקומית <u>שלא ניתן היה לממש</u> את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית" (ההדגשות אינן במקור)

סעיף זה מקנה שיקול דעת לוועדה המקומית לעניין הגדלת היקף יתרת השטחים להעברה ב- 5% לכל שנה החל מהשנה החמישית לאישור תכנית השימור ועד לתום השנה העשירית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מתן תמריץ "שמירה על שווי קרקע" ייעשה בהתאם לקריטריונים ובתנאי של עמידה בשני קריטריונים, לכל הפחות, מתוך רשימת הקריטריונים הבאה:

a. במהלך 6 השנים, מיום אישור תכנית השימור, בוצעה העברת זכויות חלקית.

b. תיעוד פניות מטעם המבנה לשימור לגורמים שונים המעידים על ניסיונות למכירת הזכויות במהלך השנה החמישית.

c. תיעוד פעילות לצורך התארגנות בעלים/דיירים לצורך ביצוע שימור/ ניוד זכויות.(לדוג'- פרוטוקולים של ישיבת ועד בית, סיכום פגישות/דברים עם גורמי חוץ, פניה למפקח על הבתים המשותפים וכד').

d. אישור גורמים עירוניים בדבר ניסיונות לביצוע העברת זכויות ו/או קידום השימור במבנה במהלך השנה חמשית ואילך.

e. חילופי בעלויות במבנה לשימור במהלך השנה החמישית.

f. מבנה בעל ריבוי בעלים.

עמידה בשני קריטריונים תאפשר את מתן התמריץ כמפורט לעיל בשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 14-0009ב' מיום 02/04/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל: מדובר בנושא העוסק בחישוב זכויות במבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור. בתכנית השימור ישנם כ- 190 מבנים בהגבלות מחמירות שבהם ככלל אסורה כל תוספת בניה. תכנית השימור קובעת כי את זהכויות שיש מתכניות תקפות + תמריצים , שהם זכויות בניה שתכנית השימור נותנת ,ניתן לממש באמצעות העברה. נספח ה' מציג את אופן חישוב התמריצים במבנים לשימור מחמיר ע"פ נוסחאות מיוחדות שניתנים לניוד.
מציגה דוגמא לתחשיב זכויות להעברה. סעיף 2.1 (ג) בתכנית השימור תמריץ "זירוז הליכי תכנון" בטל כיוון שעברו כבר ארבע שנים מיום אישור תכנית השימור וכעת חל תמריץ "שמירה על שווי קרקע" בו יש לוועדה המקומית שיקול הדעת.
שירה בנימיני: מטרת הדיון הוא לא לפתוח אם קיים התמריץ הזה או לא שכו הוא כבר אושר בתכנית השימור, אנחנו מביאים את הקריטריונים כדי לקבוע באיזה אופן להפעיל שיקול דעת אם להפעיל את התמריץ או לא, אנחנו לא יכולים לבטל את התמריץ.
דורון ספיר: השאלה האם אנחנו יכולים לקבל החלטה לתת את מירב הזכויות כמה שיותר מהר כדי שינצלו כמה שיותר מהר ולא בשנה האחרונה.
שירה בנימיני: זה כבר נעשה.
אהרון מדואל איפה אתה מקבל עבור כל שנה תוספת של 5% בניה?
שירה בנימיני: כשאישרנו את י תוכנית השימור לא היה התמריץ הזה, בהתנגדויות הועלה הנושא שאנחנו בבת אחת מציפים את השוק בזכויות להעברה כאשר למעשה רצינו לפרוס את הניוד לאורך שנים.
מה גם שהיו תביעות פיצויים שהצדיקו את העניין שמבקשים להמתין עם מימוש הניוד בכדי לראות איך השוק מגיב גם לתביעות וגם לניוד. רצינו לפרוס את שוק הניוד למשך שנים.
ארנון גלעדי: מציע להוריד את הזכויות כדי שהבעלים ימהרו לשפץ.
שירה בנימיני: תכנית השימור כללה תמריץ שמאיץ לממש את הניוד עד השנה הרביעית, מי שנייד זכויות בארבע שנים אלו קיבל את התמריץ. בשל מסה של זכויות היה קושי לנייד, מדובר על בעלי מבנים שלא הצליחו לנייד בזמן הזה. יש כאן שיקול דעת מונחה וגם במטרה להגן על בעלי המבנים שלא הצליחו לממש את הזכויות.
ארנון גלעדי: ברגע שנותנים שיקול דעת לחברי הועדה, ולערך השימור יש ערך כלכלי מאוד רציני דבר זה נותן פתח למקומות שהועדה המקומית לא צריך להגיע אליהם. צריך להיות מסגרת ברורה ולא בשקול דעת.
שירה בנימיני: הצעה לדיון היא לאשר את הקריטריונים שיאפשרו לנו להפעיל באופן ברור ועקבי את השיקול דעת. השיקול דעת קיים בתכנית השימור, במקום לדון כל פעם על כל מקרה אנחנו רוצים לייצר סוג של וודאות אשר יגרום לבעלי המבנה לא לחכות לניוד הזכויות.
דורון ספיר: מטרת הדיון היא לקבוע היום את כללי המשחק לחמש השנים הבאות.
הראלה אברהם אוזן: מציינת כי תוספת ה-5% לשנה היא לא זכות מוקנית זו זכות שבשיקול דעת. עצם היכולת לאשר את התוספת נקבעה כבר בתכנית השימור. כיום אנחנו מציעים קריטריונים לשימוש בתמריץ תוספת ה – 5% לשנה.
הצוות צבר ידע ויודע לפתור חסמים , הועדה המקומית לא יכולה לקבוע באופן גורף שלא ניתן לאפשר תוספת של 5% לשנה. המטרה שלנו לקבוע קריטריונים שקופים ומסודרים שהיזמים ידעו כיצד לפעול.
שירה בנימיני: יש שקיפות כלפי בעלי זכויות שמראש ידעו .
אהרון מדואל: האם מישהו כבר מימש את הזכויות שלו. יש לנו דוגמאות של העברת זכויות 4 פעמים מהבנייין וזה לא נגמר.
שירה בנימיני: יש מקרים שלא הצליחו לנייד את הכל.
רות ארבל: הצוות סבר כי יש לעמוד בשני קריטריונים לכל הפחות.
ארנון גלעדי: מי שממש את הזכויות זה כביכול מראה שיש לו את היכולת לממש את תמריצי התכנית לניוד.
ראובן לדיאנסקי: למה לא לקבוע שאם אתה לא מממש תוך שנתיים לא יקבל את התמריץ.
הראלה אוזן אברהם: זה בלתי אפשרי אתה מצמצם את שיקול הדעת של הועדה שהתכנית קבעה.
דורון ספיר: תכנית השימור נותן די ויותר תמריצים, יש לנו לא מעט תוכניות לניוד זכויות וזה עובד בשטח. מצד שני יש כאלו שניסו ולא הצליחו ולכן בא התמריץ הנוסף הזה, נאפשר לו שנתיים ל – 5% האלו. לא צריך לתת פרס למי שלא נייד.
מדואל אהרון: בשנים האחרונות מחיר מטר לניוד עלה עשרות מונים ביחס למחיר מטר לשיפוץ.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאור מורכבות הנושא המחייב התעמקות במכלול השיקולים שינחו את הוועדה במתן תמריץ זה הוחלט על תיאום פגישה של שני חברי וועדה (דורון ספיר ואהרון מדואל) עם הצוות המקצועי לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצ'ין, קרנית גולדווסר , אהרון מדואל אלון סולר ואסף זמיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 7.7.2014 התקיימה פגישה של הצוות המקצועי עם שני חברי ועדה (דורון ספיר ואהרון מדואל) לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.

להלן המדיניות המוצעת:
יש לקבוע כי "מתן תמריץ השמירה על שווי קרקע" בהתאם לקריטריונים שפורטו לעיל בחוו"ד הצוות יינתן למשך 3 שנים מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השמינית מיום אישור תכניתכנית השימור – דהיינו עד לספטמבר 2015.
לקראת תום השנה השלישית, הועדה תשוב ותדון האם להמשיך ולפעול בהתאם לקריטריונים אלה.
לפיכך מועד תוקף ההחלטה הינה עד לתאריך 04.09.2015.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל: מדובר בתמריץ שתכנית השימור אפשרה לוועדה המקומית להעניק אותו לבעלי מבנים לשימור בהגבלות מחמירות שטרם ביצעו הליך העברת זכויות ממגרשם.
בהתאם לדיון הקודם בוועדה המקומית הצוות המקצועי קיים פגישה עם חברי וועדה דורון ספיר ואהרון מדואל לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.
בהתאם לישיבה שהתקיימה, הקריטריונים על פי הם יוחלט האם לתת תוספת שטחים לניוד יישארו כפי שהוצגו ע"י הצוות בדיון הקודם תוך הגבלתם לשלוש שנים, עד לתום השנה השביעית לאישור תוכנית השימור.
מיטל להבי: האם כדי לקבל את הזכויות הם יבואו לוועדה המקומית?
רות ארבל: רצינו לייצר לבעלי המבנים לשימור בהגבלות מחמירות ודאות ביכולת לנייד את הזכויות לכן ערכנו רשימה של קריטריונים אותם אתם מאשרים היום ואשר על פי הם, בעלי המבנים יידעו למי מגיע תוספת זכויות ולמי לא.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה אישרה את המלצת הצוות ויו"ר הועדה דורון ספיר ואהרון מדואל.
הועדה מחליטה כי "מתן תמריץ השמירה על שווי הקרקע" יהיה בהתאם לקריטריונים שפורטו בחוו"ד הצוות למשך 3 שנים, מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השביעית מיום אישור תוכנית השימור, דהיינו עד לספטמבר 2015.
לקראת תום השנה השלישית, הועדה תשוב ותדון האם להמשיך ולפעול בהתאם לקריטריונים אלה.
לפיכך מועד תוקף ההחלטה הינה עד לתאריך 04.09.2015.

משתתפים: דורון ספיר ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
בתאריך 03.12.14 החליטה הוועדה כי "מתן תמריץ השמירה על שווי **הזכויות להעברה**" יהיה בהתאם לקריטריונים שפורטו בחוו"ד הצוות למשך 3 שנים, מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השביעית

מיום אישור תוכנית השימור, דהיינו עד לספטמבר 2015. מועד תוקף ההחלטה היה עד לתאריך 04.09.2015.

לאור חלוף מועד תוקף ההחלטה, המלצת הצוות המקצועי הינה על הארכת מועד תוקף ההחלטה ללא מגבלת זמן, כאשר "מתן תמריץ השמירה על שווי הזכויות להעברה" יהיה בהתאם לקריטריונים המפורטים מטה בעבור 3 שנים, מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השביעית, בלבד.
המלצת הצוות הינה לאור העובדה כי במהלך השנים האחרונות אנו נמצאים במצב בו ערכי שוק המקרקעין עולים ולאור העובדה כי לא נרשמו פניות חדשות בקרב מבנים לשימור נוספים מאז החלטת הוועדה המקומית בדצמבר 2014 על הקניית "תמריץ השמירה על שווי הזכויות להעברה".
בעת הצורך, עומדת לזכות המבנים לשימור בהגב"מ האופציה לפנות לוועדה המקומית ולשכנעה שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות במהלך השנים שעברו. כל מקרה ייבחן לגופו.

הצוות המקצועי מצא לנכון להמליץ לוועדה על הוספת תנאי סף לקבלת "תמריץ השמירה על שווי הזכויות" לאור הרציונאל ביצירת קשר ישיר בין תוספת הזכויות הנובעות ממתן התמריץ לבין השגת השימור בפועל בקרב מבנים לשימור בהגבלות מחמירות כל זאת לצורך סיוע במימוש מטרות תוכנית השימור הקובעות בין השאר כי יש להבטיח מקורות מימון לביצוע השימור והבטחת מימוש השימור בפועל בקרב מבנים לשימור בהגב"מ. (סעיף 8.6 בתכנית השימור).

לאור כל האמור,
הצוות המקצועי ממליץ לוועדה כי מתן תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להעברה" ייעשה בהתאם לקריטריונים ובתנאי של עמידה בתנאי סף (סעיף 1 להלן) ובשני קריטריונים לכל הפחות מתוך רשימת הקריטריונים (סעיף 2 להלן), הבאים:

1. תנאי סף:
   1.1 עבודות השימור במבנה טרם בוצעו.
   1.2 מבקשי התמריץ הינם הבעלים הרשומים של המבנה לשימור בהגב"מ.

2. רשימת קריטריונים: **(השינויים מרשימת הקריטריונים שאושרה בדיון הקודם מודגשים)**
   2.1 במהלך 6 השנים, מיום אישור תכנית השימור, בוצעה העברת זכויות חלקית **וטרם הועברו עיקר הזכויות מהמבנה.**
   2.2 תיעוד פניות מטעם המבנה לשימור לגורמים שונים המעידים על ניסיונות למכירת הזכויות ~~**במהלך השנה החמישית**~~.
   2.3 תיעוד פעילות ~~**לצורך**~~ התארגנות **של** בעלים **ו/או** דיירים לצורך קידום ביצוע שימור / ניוד זכויות. (לדוג' פרוטוקולים של ישיבת ועד בית, סיכום פגישות/ דברים עם גורמי חוץ, פניה למפקח על הבתים המשותפים וכד').
   2.4 אישור גורמים עירוניים בדבר ניסיונות **הבעלים** לביצוע העברת זכויות בניה ו/או קידום השימור במבנה במהלך השנה החמישית ואילך **(כגון תיעוד מועדי פגישות, בקשה לקבלת תיק מידע, סיכומי פגישות, בקשה לקבלת תחשיב זכויות בניה הניתנות לניוד וכד')**
   2.5 חילופי בעלויות במבנה לשימור במהלך השנה החמישית **ואילך.**
   2.6 מבנה בעל ריבוי בעלים.

עמידה בתנאי הסף ובשני קריטריונים מתוך הרשימה המופיעה בסעיף 2 תאפשר מתן התמריץ כמפורט לעיל בשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

<u>החלטה:</u> הנושא ירד מסדר היום

<u>משתתפים:</u> דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

כתובת:
רחוב ברנר 4-6 גוש 6933 חלקה 88
מיקום:
רחוב ברנר 4-6 בין רחוב אלנבי לרחוב יוחנן הסנדלר

גוש/חלקה:

גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6933	מוסדר	חלק	88	

מצב השטח בפועל:
במגרש שנמצא בגוש 6933, חלקה 88, קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650 ב' (ברנר 4). הבניין כולל שתי קומות וחדר יציאה לגג מחדר המדרגות.
בחלק הפנוי של המגרש, בכתובת ברנר 6, קיים שטח המשמש לחניה.

בעלות:
בעלי הקרקע והנכס לשימור ברח' ברנר 4: אליהו ברוך בע"מ וברוך אייל. לבעלים אלו מוקנית הזכות להשתמש ו/או לבצע על שטח המגרש כולו כל פעולת תכנון ובניה מכל סוג שהוא במסגרת ניצול אחוזי הבניה, הכל בהתאם להסכם מכר מתאריך 29.01.13.
בעלי הזכויות לניוד: מנחם אורן , הבעלים המקוריים של המגרש.

מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות: תב"ע 44 על שינוייה, תכנית "ג" (חדרי יציאה לגג), תכנית ע (מרתפים), תכנית 2710 (מעליות), תכנית 2650ב' (שימור), תא/ מק/ 3876, תא/ מק/ 4353.
יעוד קיים: מגורים ב' (לפי תכנית 44). במגרש מבנה לשימור בהגבלות מחמירות (ברנר 4).
שטח המגרש: 1,142 מ"ר.

זכויות הבניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650ב' + זכויות בניה הניתנות למימוש בהתאם להוראה המיוחדת שבנספח א לתכנית השימור המאפשרת הקמת מבנה חדש בשטח הפנוי במגרש + הקלה כמותית 6% משטח המגרש.

מימוש זכויות הבניה במגרש נעשה באמצעות שתי תכניות:

1. תכנית תא/ מק/ 3876, תכנית לניוד זכויות לרחוב הירקון 19. במסגרת תכנית זו נויידו כ- 874 מ"ר והשימור הובטח באמצעות הפקדת ערבות בנקאית בהיקף של 1,320,000 ₪ .

2. תכנית תא/ מק/ 4353, ברנר 6- תכנית נקודתית להקמת בנין בן 6 קומות (17 יח"ד) בחלק הפנוי של המגרש עליו בנוי המבנה לשימור ברחוב ברנר 4 מכח ההוראה המיוחדת שבתכנית השימור אשר איפשרה מימוש של כ- 810 מ"ר נוספים במגרש עצמו. במסגרת תכנית זו השימור הובטח באמצעות התליית איכלוס המבנה ברחוב ברנר 6 בסיום בפועל של עבודות השימור במבנה לשימור ברנר 4.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה ברחוב ברנר 4 זה הינם **589** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 19.07.16, לשווי קרקע **19,000** ₪ למ"ר.

בנוסף, בעלי המבנה לשימור ברחוב ברנר 4 הגישו בקשה בתאריך 05.08.15 להוצאת היתר בניה למבנה ברחוב ברנר 6. הבקשה נדונה ברשות הרישוי בתאריך 21.04.16 כאשר, בהתאם להוראת תכנית תא/ מק/ 4353, נקבע כי אחד מהתנאים לקבלת היתר אכלוס למבנה ברנר 6 יהיה סיום בפועל של עבודות השימור בברנר 4.

<u>מהות הפניה לוועדה המקומית</u>:

לאור מחלוקות הקיימות בין בעלי הקרקע הנוכחים לבעלים המקוריים ולבעלי הזכויות לניוד, בעלי הקרקע הנוכחים של המבנה לשימור ברחוב ברנר 4 ו- 6 מבקשים מהוועדה המקומית לאפשר את ניוד הזכויות הנותרות הניתנות לניוד מהמבנה ללא חיוב בתלות נוספת אשר תקשור את ביצוע השימור בניוד יתרת זכויות הבניה ולקבוע כי הבטוחות הקיימות לביצוע השימור במסגרת התוכניות תא/ מק/ 3876 ותא/ מק/ 4353 הינן מספקות והבטיחו זה מכבר את ביצוע עבודות השימור במבנה.

חו"ד הצוות: (היחידה ליישום תכנון השימור)

לאור העובדה כי המבנה בברנר 4 מימש 77% מהזכויות שהיו ניתנות להעברה מהמבנה ובמסגרת מימושים אלו שימור המבנה הובטח בשתי דרכים: ערבות בנקאית ותנאי לאכלוס המבנה החדש בברנר 6, הצוות המקצועי ממליץ על אישור העברת הזכויות הנותרות לניוד ללא קביעת בטוחות חדשות להבטחת ביצוע שימור בברנר 4 במסגרת תכנית עתידית אשר תקודם לניוד יתרת הזכויות, בכפוף לתנאים שלהלן:

1. ביצוע רישום הערה לפי תקנה 27 על הנכס ברחוב ברנר 6 בגין התנאי לאכלוס המבנה בברנר 6- סיום עבודות השימור בפועל במבנה בברנר 4.

2. ביצוע אומדן של עלות שימור+שיפוץ למבנה בברנר 4 ובהתאם עדכון גובה הערבות המופקדת כאשר גובה הערבות תופחת בהתאם לביצוע עבודות השימור בפועל בברנר 4.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186 לחוק

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
איילת פינסקי: התוכנית עוסקת במבנה ברח' ברנר 4 שימור בהגבלות מחמירות. למבנה היו 2 תוכניות לניוד, אחת לרחוב הירקון 19 והשניה שאפשרה בינוי בברנר 6 - מגרש חניה. סה"כ נוידו 77% מהזכויות של המבנה וכרגע יש מחלקות בין הבעלים המקוריים, לבעלים הנוכחיים ולבעלים של הזכויות לניוד ולכן מבוקש שהניודים הבאים ינותקו מחובת שימור שכבר הובטחה בשתי התוכניות הקודמות ע"י ערבות בנקאית והתניה של איכלוס המבנה בברנר 6 בסיום בפועל של עבודות השימור.
דורון ספיר: בדקנו שאכן ביצוע השימור מובטח.

<u>החלטה:</u>
לנייד את הזכויות מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ברנר 4 בלי חובת שימור בתוכניות הבאות.

<u>משתתפים:</u> דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו אהרון מדואל, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי

<u>מטרת הדיון:</u> הצגת מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה לבחינת הוועדה המקומית.

בעקבות החלטת הוועדה המקומית מתאריך 1.6.16, בה אושר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי: " **מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לוועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.**"

<u>מובאים בפני הועדה מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה</u>:

המגרשים המוצגים להלן, אותרו לאחר סיור בשטח. נבחרו מגרשים בהם התרשמנו כי אינטנסיביות הבניה הינה נמוכה (יחסית).

לאחר איתור המגרשים נערכה בדיקה לכל מגרש של בקשות/הוצאת תיקי מידע ובקשת היתר בניה.

רשימת המגרשים המוצגת להלן היא לאחר שנבדקה זמינותם ושלגביהם <u>לא</u> הוגשו בקשות לתיק מידע/ היתר.

נכון ליוני- 2016.

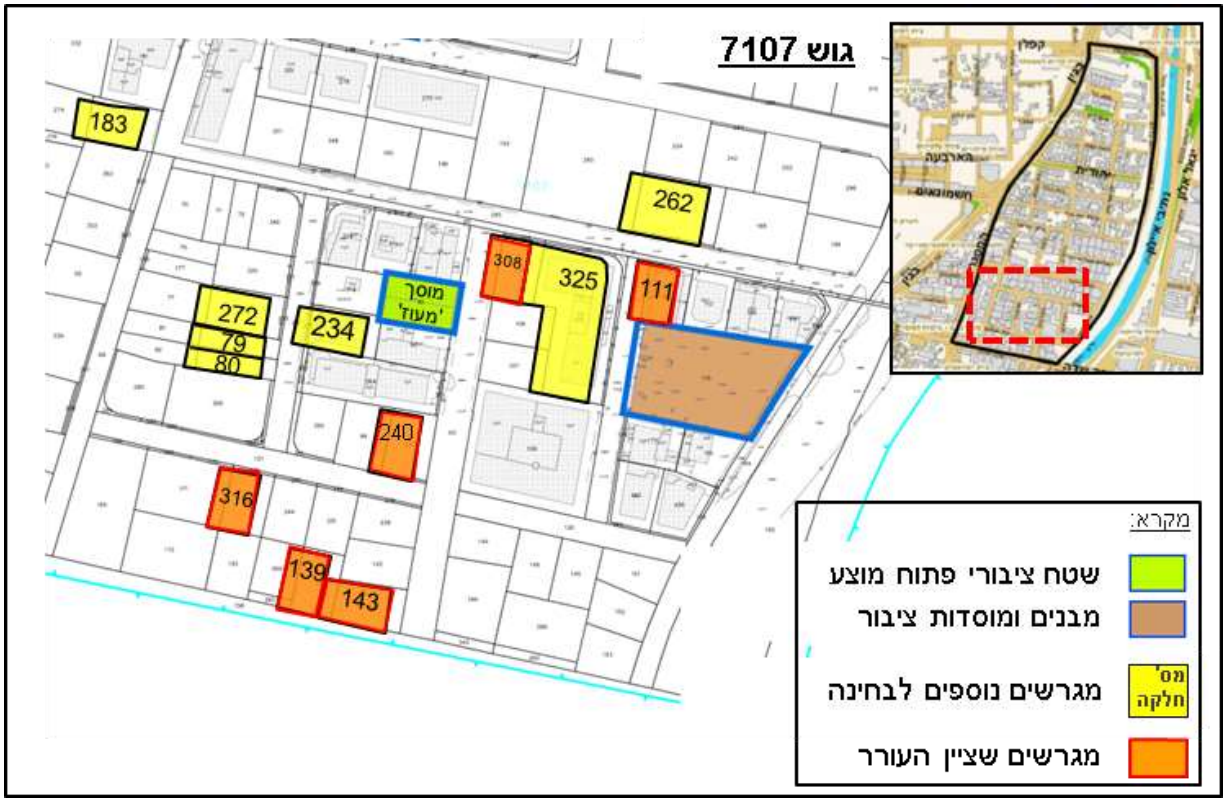
בנוסף מצורפים לרשימה שלהלן, המגרשים שצוינו ע"י טברסקי 13-מוסך מעוז .

חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
92	טברסקי 13	580 מ"ר	**<u>מוסך מעוז- טברסקי 13</u>** סככה המשמשת כמוסך (מורשה)		פרטי	
183	שונצינו 15	557 מ"ר	מבנה חד קומתי המשמש כמוסך "אבי שירותי רכב". בשטח המוסך קיימים שני מבנים המשמשים את המוסך.	<u>חיסרון</u>: מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר. <u>חיסרון</u>: נמצא במפלס נמוך מהרחוב. <u>יתרון</u>: אינטנסיביות בניה נמוכה	בבעלות העירייה חכירה לפרטי	
80	שטיבל 3	320 מ"ר	מבנה חד קומתי, המבנה צמוד בקיר משותף למבנה הבנוי מכוון צפון (חלקה 79). מביקור בנכס נראה כי המקום משמש לאחסון.	<u>יתרון</u>: במידה ויאושר עם מגרש צמוד לו יווצר רצף שיאפשר מגרש גדול יחסית <u>יתרון</u>: הערכה כי העברת העסק למקום חלופי כרוכה בעלויות נמוכות יחסית.	פרטי	

חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
92	טברסקי 13	580 מ"ר	**<u>מוסך מעוז- טברסקי 13</u>** סככה המשמשת כמוסך (מורשה)		פרטי	
79	שטיבל 3א'	320 מ"ר	מבנה דו קומתי, המבנה צמוד בקיר משותף למבנה הבנוי מכוון דרום(חלקה 80) בקומת הקרקע קיימת חנות לכלי עבודה, לא ברור למה משמשת הקומה העליונה.	<u>יתרון</u>: במידה ויאושר עם מגרש צמוד לו(חלקה 80) יווצר רצף שיאפשר מגרש גדול יחסית <u>יתרון</u>: הערכה כי העברת העסק למקום חלופי כרוכה בעלויות נמוכות יחסית.	פרטי	
272	שטיבל 5'	567 מ"ר	מבנה חד קומתי המשמש כמוסך "יהודה ויאיר בע"מ" המבצע פחחות וצבע. (אינו מורשה). בתוך שטח המוסך מבנה למשרד המוסך	יתרון: אינטנסיביות בניה נמוכה.	פרטי	
234	שטיבל 6'	562 מ"ר	מבנה חד קומתי.המבנה בנוי מבלוקים ובטון עם גג שטוח מבטון. החנות משמשת לעיצוב תעשייתי.	<u>יתרון</u>: הערכה כי יהיה קל להעביר את השימושים במגרש זה למיקום אחר.	פרטי	

מגרשים שהוצעו על ידי 'מוסד מעוז- טברסקי 13' :						
חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש במ"ר	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
308	טברסקי 16	496 מ"ר	מוסד "עודד ירון מנחם". המוסד בנוי עם קירות חלקיים מבטון ומעל הגבהה בקירות איסכורית עם גג איסכורית. מוסד חשמלאות רכב.	יתרון: מגרש פינתי- יתרון עבור תכנון שצ"פ. חיסרון: מגרש קטן יחסית	פרטי	
111	תושיה 20'	503 מ"ר	מבנה המשמש כמוסך. בנוי מקירות חלקיים מבטון ומעליהם קירות הנתמכים בקונסטרוקציית מתכת עם גג מאיסכורית.	חיסרון: מגרש קטן יחסית יתרון: מיקום בצמוד למגרש ציבורי אחר, המגרש פינתי.	פרטי	
240	אלפא 11	579 מ"ר	מוסד מורשה "קלעי" במבנה חד קומתי.	יתרון: מגרש פינתי	פרטי	
316	אלפא 6	502 מ"ר	מבנה חד קומתי -מוסך מורשה 'הוד'.	חיסרון: מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר.	פרטי	
325	רבניצקי 5-7	בנייה אינטנסיבית-מבנה של כ-5 קומות ועל כן אינו רלוטני לבדיקה.			פרטי	
139 ו-143	יצחק שדה 33,35	מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר. לא נבדקו עקב מיקומם.			פרטי	

איור1. מיפוי המגרשים הנוספים שנבחנו



חוות דעת הצוות:

1. להחלטת הוועדה המקומית בהתאם לבחינת המגרשים המוצגת בטבלה מס' 1.
2. יש לציין כי למגרשים המוצגים לעיל אין הגנה של סעיף 77-78. במקרה בו יוחלט על מגרש שונה מהמגרש המוצע בכתובת טברסקי 13, יש לפרסם לגביו 77-78.
3. התאמת אחוזי הבניה בתכנית המוצעת לתכנית צ'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	24, 139, 145, 171, 184, 379, 384
7107	12, 13, 16, 115, 222, 92

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ,
משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.
ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.
יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים.

<u>רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:</u>

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "**תוכנית אב לשכונת מונטפיורי**". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "**<u>שפע טל</u>**" בצפון שכונת מונטפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

<u>סטטוס התכנית</u>:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:

א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.

ב. אי הריסת המבנה ברח׳ גרשון ש״צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.

תוקף התנאים –שנה אחת.

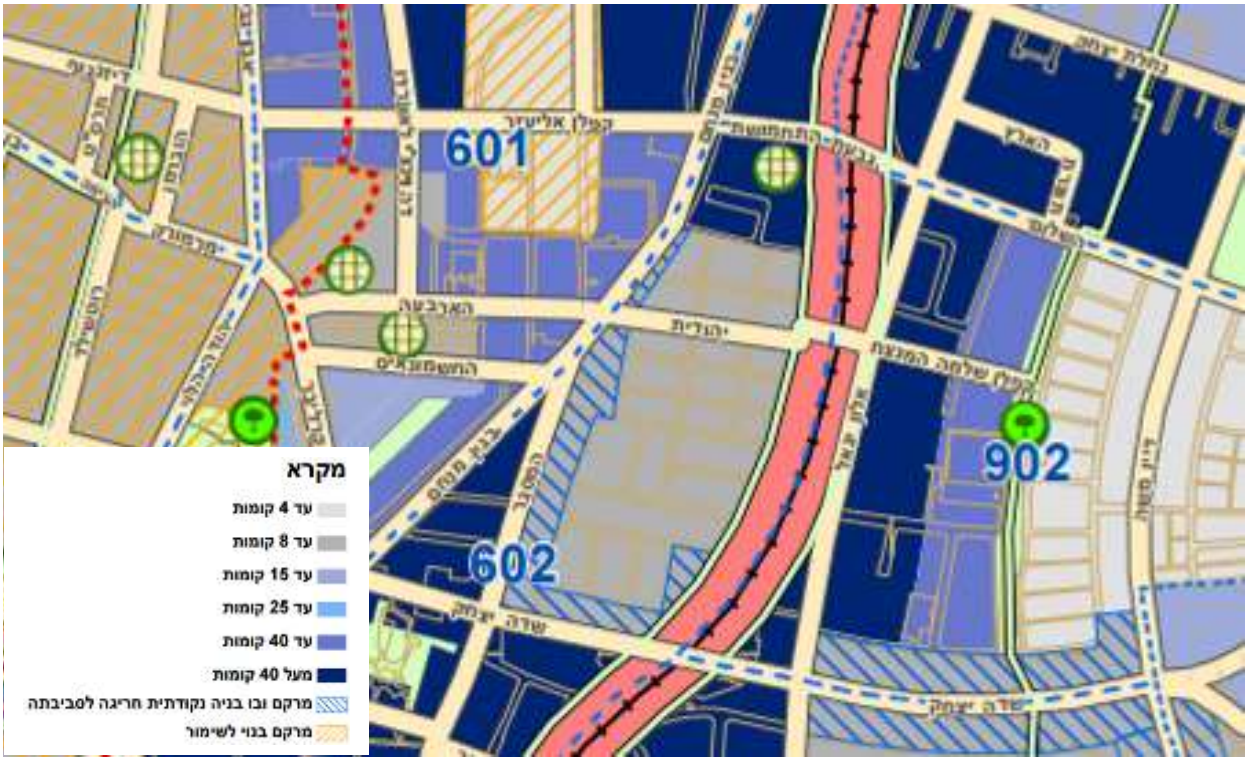
התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/<u>5000</u>)

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	מעורב לתעסוקה ומגורים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית		מגרש המיועד למבנה ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח״ק מירבי	3.5	3.5	מתאים
	מס׳ קומות מירבי	7	עד 7	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	מסמך מדיניות	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ״פ ולשצ״ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מתאים
נספח עתיקות	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	חלקה הצפוני של מונטיפיורי באתר עתיקות מוכרז (ראה תכנית מס׳ 3)	התכנית תכלול הוראות בנושא במידה ויסומנו מגרשים באזור זה.	מתאים

תכנית המתאר- תא/5000 : תשריט יעודי קרקע

על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

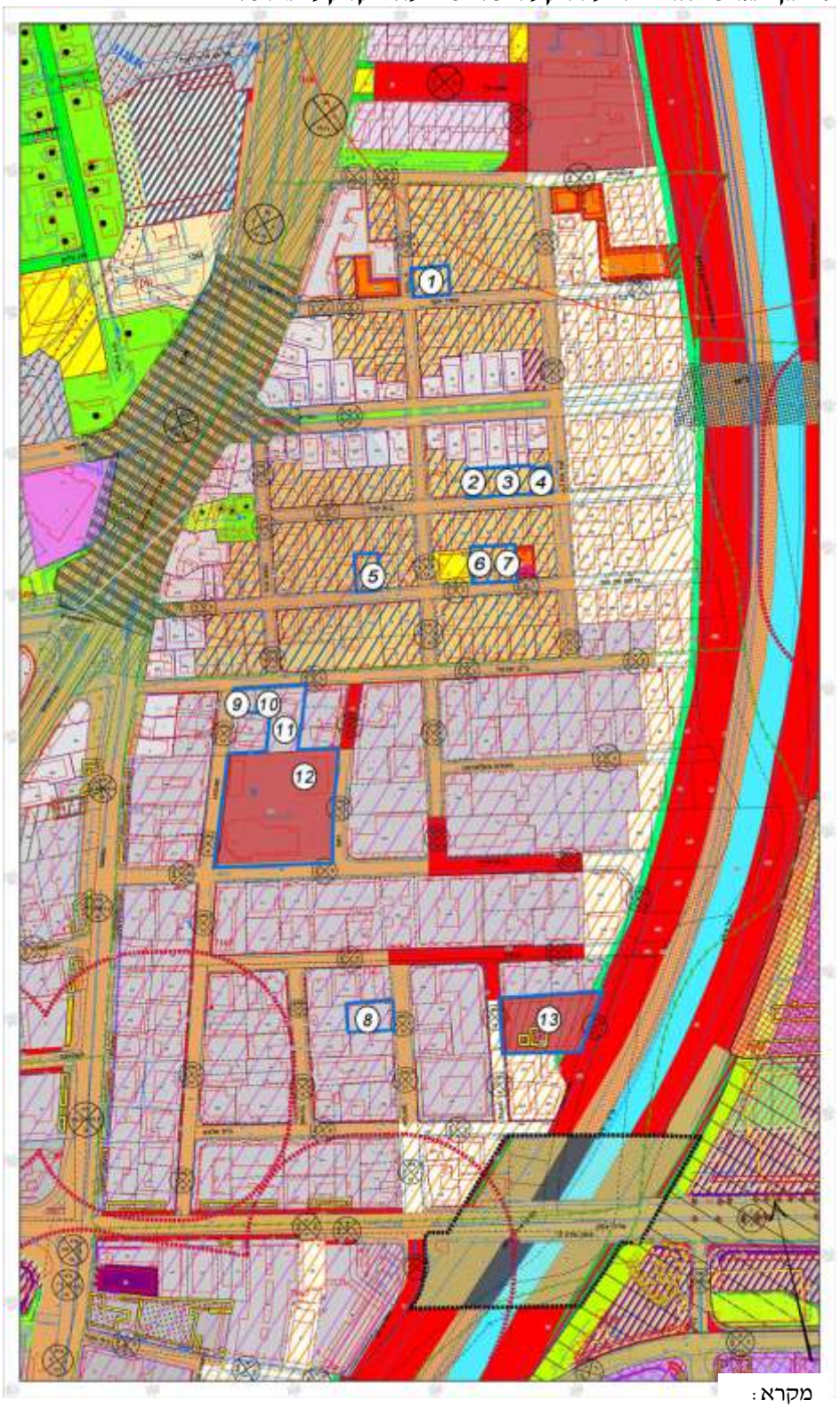
תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני



תכניות מפורטות החלות על האזור

מס' תכנית מאושרת	מהות התכנית	מגרשים כפופים בתכנית המוצעת	הערות
תא/1602	שימושי מגורים או משרדים	1-7	
תא/1602/א			
תא/ג	הרחבת שטחי דיור על הגגות של בניני מגורים	1-7	
תא/1043/א	שימושי תעסוקה	8-13	
תא/2568	שינוי יעוד ממגרשים ציבוריים להפקעה לאזור תעשיה	9-11	
תא/212	חלוקה למגרשי בניין ומגרשים ציבוריים	12	תא/1043/א מאפשרת את השימושים שבתכניות אלו
2478	חניון ציבורי ובניין ציבורי	13	
1205	יעוד שטחים לדרך מהירה (נתיבי איילון)	13	
תא/ע/1	הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם	1-13	
תא/צ'	כל הוראות תכנית צ' יכולו על תכנית זאת, למעט הוראות המפורטות בתכנית.		

סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



מקרא:

מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602	
תעסוקה לפי תכנית 1043א	
מבנה ציבור	

* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	1	כתובת: קארו יוסף 11 גוש: 7109 חלקה: 24	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	פרטי	435
	2	כתובת: בית הלל 15 גוש: 7109 חלקה: 139	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	פרטי	273
	3	כתובת: בית הלל 17-19 גוש: 7109 חלקה: 379	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	פרטי	545
	4	כתובת: בית הלל 21 גוש: 7109 חלקה: 145	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	פרטי	240

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	5	כתובת: רח' גרשון 19 גוש: 7109 חלקה: 171	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים מומלצים לשימור * מחלקת השימור ומה"ע החליטו שהמבנה לא לשימור	פרטי	357
	6	כתובת: רח' גרשון 29 גוש: 7109 חלקה: 384	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	פרטי	356
	7	כתובת: רח' גרשון 31 גוש: 7109 חלקה: 184	סככה המשמשת כמוסך	פרטי	358

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	8	כתובת: רח' טברסקי 13 גוש: 7107 חלקה: 92	סככה המשמשת כמוסך	פרטי	580
	9	כתובת: ישראל ב"ק בין 6 ל-10 גוש: 7107 חלקה: 12	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	עיריית ת"א	189
	10	כתובת: ישראל ב"ק בין 6- ל-10 גוש: 7107 חלקה: 13	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	עיריית ת"א	218
	11	כתובת: ישראל ב"ק 10 גוש: 7107 חלקה: 16	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	עיריית ת"א	1000
	12	כתובת: רח' שונצינו 18 גוש: 7107 חלקה: 222	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	עיריית ת"א	6490

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	13	רח' רבניצקי 6 גוש: 7107 חלקה: 115	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	עיריית ת"א	2515

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- -3800 נפשות[1]. תכנית האב מצביעה על פערים גדולים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה.

בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

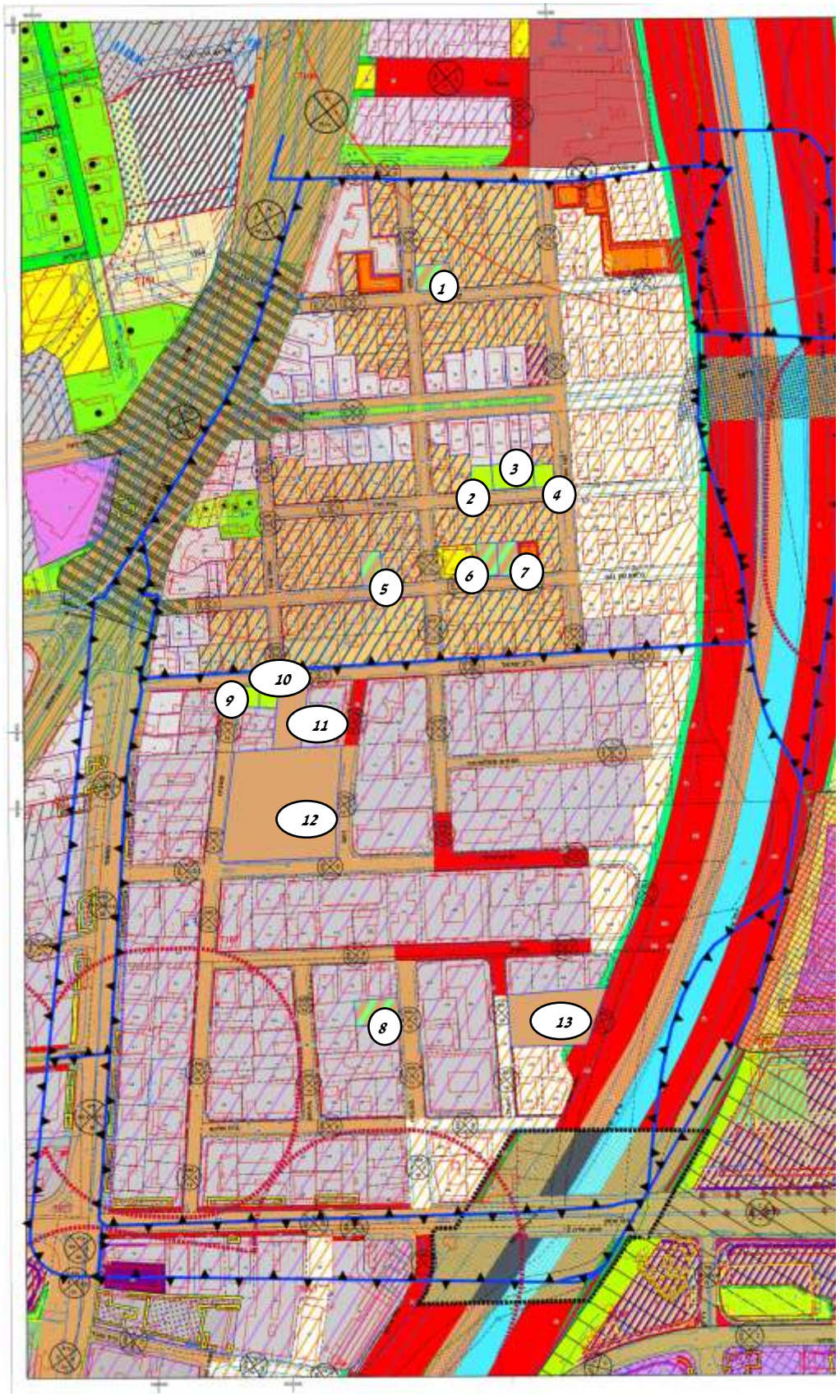
נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה.

לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגינם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד המגרשים (על פי הרשימה המופיעה בטבלה 5 להלן) למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ) בשכונת מונטפיורי, בהתאמה לפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות התכנון וזכויות הבניה במגרשים והתאמתם להוראות תוכנית תא/צ' על שינוייה (למעט השינויים שיאושרו בתכנית זו). התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה.

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא

- שצ"פ מוצע
- שב"צ מוצע
- שב"צ/שצ"פ מוצע

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ״ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב״צ/שצ״פ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שצ״פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב״צ/שצ״פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב״צ/שצ״פ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	טברסקי 13	7107	92	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א׳	580		שב״צ/שצ״פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א׳	189	407	שצ״פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א׳	218		
11	ישראל ב״ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א׳	1000		שב״צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב״צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב״צ
סיכום שטחים:								
סה״כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים								2,094 מ״ר
סה״כ תוספת לשטח ציבורי פתוח								1,473 מ״ר
סה״כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 13+12 שהיו ציבוריים במצב המאושר)								1,000 מ״ר
סה״כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 13+12)								9,005 מ״ר
סה״כ שטחים ציבוריים בתכנית								**13,556 מ״ר**

עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. יעודי קרקע ושימושים :
   2.1 מגרשים 2-4, 8-10, ייעודם שטח ציבורי פתוח. שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, הצללה, פרגולות, משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ועוד.
   2.2 במגרשים 1, 5-7, 11-13.ייעודם- 'שטח למבנים ומוסדות ציבור'. יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול ו/או כל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לרבות שטחי מסחר בקומת הקרקע.
   2.3 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע1'. בנוסף בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחי הבניה העל קרקעיים.

3. זכויות בניה :
   3.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש.
   במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל העל קרקעי המותר לבנייה. (שטחי מסחר אלה הם בנוסף לשטח הכולל המותר לשטחי הציבור).
   שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע1'.
4. תכסית : עד 60% משטח המגרש , כולל בליטות ומרפסות, בשיקול דעת מה"ע. לא כולל מצללות וסככות.
5. קווי בניין :
   קו בניין קדמי- ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0.0 מ', בשיקול דעת מה"ע.
   קו בניין צידי ואחורי- במקרים בהם המגרש גובל במגרש ביעוד אחר מציבורי (בנוי או פתוח) קו הבניין הצידי יהיה 2.5 מ' ואחורי 4.0 מ'. תותר הקמת מצללות וסככות עד גבול המגרש.
   במקרים בהם המגרש גובל במגרש ציבורי (בנוי או פתוח), בשביל , דרך ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.0 מ' ויותרו פתיחת חלונות ודלתות לכיוון מגרשים אלה.
   קוי בניין למרתפים- על פי תכנית ע1'.
6. גובה המבנים : במגרשים ששטחים אינו עולה על 1.5 דונם- גובה המבנה יהיה עד 18 מ', ממפלס הכניסה הקובעת. בסמכות מה"ע לאשר גובה מבנה גבוה יותר, במקרה בו גובה הבניינים הסמוכים גבוה יותר. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם- גובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות על פי התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם, ובאישור מה"ע.
7. חניה : במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

טבלת זכויות בניה:

תא שטח	יעוד	שטח מגרש	מעל הקרקע			מתחת לכניסה הקובעת	תכס ת	גובה מבנה	קו בניין		
			שטח בניה כוללי ם	שימושים מסחריים בנוסף לשטחי הבניה					קדמי	אחורי	צדדי
1, 5- 7, 11-13	שטח למבנים ומוסדות ציבור	עד 1.5 ד'	270%	20%		על פי תכ' תא/ע/1 ובנוסף בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים	60%	18 מ'	0	4	2.5
		מעל 1.5 ד'	350%	20%			60%	עד 2 קומות מעל גובה המבנים במגרשים הגובלים			

עקרונות, הוראות ודברי הסבר נוספים:

- הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
- תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע (במגרשים ביעוד ציבורי פתוח וביעוד שטח ציבורי בנוי).

4. <u>זמן ביצוע ושלביות:</u>

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. עמידה בהנחיית הועדה המקומית לנושא בנייה בת קיימא לעת הוצאת היתר בניה.
2. תנאי למימוש שטחי הבניה למסחר במגרש יהיה בניית המבנה הציבורי.
3. הוועדה המקומית תהייה רשאית לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה במגרש בו קיים מבני ציבור נוספים , יהיה שיפוץ מלא או חלקי של המבנה הקיים.

נספח:
פרוגרמה לצרכי ציבור
הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, גב' חדווה פיניש

הנדון: **שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)**

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכם בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות . קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע . ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ- 900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהממוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית.
על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל.
ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות היהיו בגילאי 39-20 , האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1: **פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה**

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד"+מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	**1,900**	**3,800 נפשות**

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח״ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת״א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה״כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	סה״כ שטחים נדרשים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסיה צפויה – איכלוס מלא	18.0	4.0	22.0	14.7 [1]	(-) 7.3

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים : 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים ״בשפע טל ״, 6.3 דונם המשמשים את ״תורה ומלאכה״ , 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף . ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי , אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים –בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) [1]	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים בדונם
אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא	20.0	7.5 (2)	(-) 12.5

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור : לפי 5 מ״ר לנפש באזור ותיק

(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)

סה״כ שטחים למבני ציבור ושצ״פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

	שטחים נדרשים ברמה מקומית	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	סה״כ שטחים נדרשים	היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	סה״כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסייה - אכלוס מלא	38.0	4.0	42.0	22.2 [1] +3200 מ״ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ״ר בחניון המתחם	4.9	27.1	(-) 14.9 (*)+ 3200 מ״ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ״ר בחניון המתחם

(*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במבנים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

<u>מוסדות ציבור נדרשים</u>

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים . הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה . על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

- 3 כיתות מעון – 1.0 דונם
- 4 כיתות גני ילדים - 2.0 דונם
- 12 כיתות בית ספר יסודי - 6.0 דונם,
- 10 כיתות בית ספר על יסודי- 7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- 1.4 כיתות חינוך מיוחד - 0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספריה)- 1.3 דונם (1600 מ״ר בנוי)
- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ״ר בנוי)
- שירותי דת 0.2 דונם
- רזרבה לשירותים שכונתיים 1.2 דונם ,

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

<u>מסקנות- המלצות</u>

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים .
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

<u>המלצות</u>

1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים .
2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
4) <u>שירותים לגיל הרך</u> - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה , ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום , וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
5) <u>מבנה קהילתי</u> - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי , אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים . מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ״ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
6) <u>בית ספר יסודי</u>- מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את ״תורה ומלאכה״ אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ״ע טל . המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.

7) השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

8) <u>שירותי הציבור נוספים</u>- שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

9) 3) <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>- בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים . הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

10) <u>שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה</u>- תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

<u>חוות דעת צוות</u>:

1. מומלץ להפקיד את התכנית.
2. המבנה בגרשון ש"ץ 19 אינו מומלץ לשימור. במידה והועדה תחליט על שימורו , המבנה לא יכלל במסגרת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.
3. הוכנה רשימת מגירה של מגרשים נוספים פוטנציאלים להפקעה.

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

בישיבתה מספר 0014-16ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: הועדה המקומית דנה פרסום 77 78 . הועדה המחוזית דנה בסעיפים והחליטה על פרסום הסעיפים בתנאים: אי הריסת מבנה גרשון 19 יבדק שימורו במסגרת התכנית.
מדובר בתוכנית שמוסיפה שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים בשכונת מונטיפיורי.

איוון אורמוש: מציג את התוכנית.

רבקה פרחי: מה"ע לא ממליץ על המבנה בגרשון ש"ץ לשימור.
מיטל להבי: האם יש שטחים למימוש מהיר?
עיז אלעדין: לגבי התשריט מה מוצע שצ"פ ומה חום? האם יש עוד מגרשים עירוניים או של רמ"י שלא שינו את יעודם?
עידן עמית: מדוע לא להמליץ על שימור למבנה בגרשון שץ?
רבקה פרחי: זמן המימוש תלוי בקצב של ההפקעות.
התוכנית לא נותנת מענה לכל הצרכים הציבוריים של השכונה וזהו רק כלי אחד למענה. כלים נוספים: תוכנית שפע טל, תכניות המקודמות ע"י יזמים פרטיים שבמסגרתם ניתן מענה לצורכי הציבור לשכונה.
התשריט כולל בתוכו את הסימון שצ"פ שב"צ.
מגרשים בבעלות עירונית: מדובר בקרקע בחכירה. ובשל כך, ההתייחסות לקרקע העירונית היא כמו ההתייחסות לקרקע הפרטית.
גרשון שץ 19 מבנה קיים. לא המלצנו לשימור. מדובר במבנה בן קומה אחת. כל תוספת בניה על המבנה תייתר את השימור.
שמוליק מנדלבאום (תושב): המגרש בבעלות אימי והמבנה שנבנה עליו הוא משנת 1924. הוא הבנין הראשון שנבנה בשכונה ויש לנו תיק תיעוד שנעשה לפני שנתיים שמדובר על המבנה ואושר ע"י פרופ' אמנון בר-אור לשימור. לצערי צוות תכנון מרכז החליטו שהם לא מעוניינים לשמר את המבנה ולבנות שצ"פ או שב"צ.
עמית צדוק: אני הבעלים של מוסך שירותי רכב המוסך מעסיק 23 משפ' ולפני חצי שנה התבקשנו לשדרג את המרכז ואז גילנו שיש הפקעה. צריך לעשות את השידרוג עד 2017 זה התנאי של היבואן ובאמצע נמצאת ההפקעה ואי הידיעה מה יהיה עתידנו.

דיון פנימי:
עודד גבולי: אין סיבה הגיונית לשמור את המבנה לא מבחינת אדריכלית ולא מבחינה היסטורית.
רבקה פרחי: לא בחרנו דווקא במוסך הזה. באזור הזה של דרום השכונה מאוד דליל בהפקעות שמבקשים לבצע. היה קשה לאתר מגרשים להפקעה בחלק זה של השכונה. על פי תוכניות עתידיות מוסיפים שימושים של מגורים. קיים צורך בשטחי ציבוריים. אם המגרש הנ"ל לא יומלץ להפקעה, נאלץ לאתר מגרש אחר. וקיימת סבירות שתהייה אותה בעיה במגרש. לכל מגרש יש את הסיפור שלו.
אורלי אראל: הסיטואציה היא קשה יחד עם זאת, לשכונה הזו נדרשים שטחי ציבור.
הצעה להחלטה: להתקדם עם התוכנית ואנחנו בהליך של הכנת מסמכי התכנית במקביל לפני שנעביר את התוכנית לועדה המחוזית, נחזור לועדה ונצביע על מגרשים נוספים שבדקנו ואם אנחנו מוצאים מגרש אחר אז נשנה.
נתן אלנתן: תנו לנו את האפשרויות של מגרשים המגרשים לפני הפקדת התוכנית.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית כפי שהיא. באם ימצאו מגרשים נוספים רלוונטים להפקעה לאחר בחינה נוספת הנושא יחזור לועדה והועדה תבחר מגרש אחר להחליף את המגרש הנוכחי.
נתן אלנתן: בכל מקרה תחזרו לועדה.
אדי שמאי: הקריטריון שבחנו אותו מבחינה שמאית היא האינטנסיביות שלה בניה. יש קושי להאריך נכס גם עם כל ההיבטים הכלכליים.
מלי פולישוק: מדוע אי אפשר לשמור את המבנה ולהפוך אותו למבנה ציבור כמו גן ילדים או ספריה.
אורלי אראל: שימור המבנה נבחן והתקבלה המלצה המבנה הזה אין לו מספיק ערכים שיהיה מבנה לשימור.
רבקה פרחי: קבענו את המגרש הזה לשצ"פ /מבנה ציבור בנוי. כדי לאפשר החלטה מאוחרת אם הוא יהיה שצ"פ או בנוי. כך שכרגע יכול להיות שנעשה במבנה הזה שימוש ציבורי בנוי.
דורון ספיר: נבקש לרשום שהריסת המבנה או שינוי בו תהיה באישור הועדה המקומית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: תכנית לשטחי ציבור לשכונת מונטיפיורי. כחלק מהחלטת הועדה להפקדת התוכנית, התבקשנו לבחון מגרשים נוספים בהקשר למגרש של מוסך מעוז . מובאת כאן רשימה של מגרשים.
ראובן לדיאנסקי: איזה ידע יש לי איזה מגרש לבחור.
רבקה פרחי: ציינו בטבלה חסרונות ויתרונות של כל מגרש.
נתן אלנתן: אני מציע להקים ועדה.
מלי פולישוק: אני רוצה לציין שבדרפט כתוב הצגת מגרשים נוספים לא חלופים.
רבקה פרחי: נתקן בדרפט לחלופיים. אני רוצה לציין כי לגבי כל המגרשים החלופיים אין לנו 78-77 אין לנו הגנה ויכול להיות מצב שמחר יבקשו תיק מידע או בקשה להיתר על אותם מגרשים.
דורון ספיר: אנחנו נמליץ שהמגרשים הללו יעברו לבדיקה ועל כן המגרשים הללו יהיו בהגנה של ה-78-77 עד ההחלטה דהיינו הארכה תהיה עד ל30 יום.

ראובן לדיאנסקי: הדיון בועדה יהיה תוך 30 יום.
דורון ספיר: הצוות ימנה את אהרון מדואל, נתן אלנתן, אלי לוי, ורבקה פרחי

<u>החלטה:</u>
למנות ועדה מצומצת שתבדוק את המגרשים בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.
המגרשים החלופים המוצגים בטבלה שבדרפט יוגנו לפי סעיף 78-77 עד 30 יום והצוות התכנס תוך שבועיים, לגיבוש המלצה.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי.

התכנית נדונה בישיבת הועדה המקומית בתאריך 19.11.2014. הועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית לועדה המחוזית.
בהחלטת הועדה נקבע בין היתר כי " הועדה רשמה לפניה את הודעת הצוות המקצועי כי יתקיים מפגש ודיון עם החוכרים הפרטיים בנוגע לתכנית המוצעת על ידם. במידה וידרשו שינויים בהמלצת מה"ע בעקבות מפגש זה, יוחזר הנושא לדיון בועדה"

בהתאם להחלטת הועדה התקיימו דיונים עם החוכרים הפרטיים המיוצגים ע"י עו"ד דיוויד אמיד, מנהל פרויקט צביקה סומך ואדריכל אבנר ישר. הדיונים עם החוכרים הפרטיים התמקדו בחלופת בינוי אחת "חלופות הרביעייה" (4 מגדלים) בהתאם להמלצת לשכת התכנון המחוזית .
בעקבות דיונים אלה הושגו הסכמות עם החוכרים הפרטיים.

הועדה המקומית מתבקשת לאשר את השינויים שבוצעו לתכנית, המפורטים להלן:

א. התכנית תוגש לועדה המחוזית עם חלופת בינוי אחת. "חלופת הרבעייה" (4 מגדלים).

ב. בשל מיקום התכנית המאפשר אינטנסיביות בניה גבוהה (לאור הקרבה למערכות הסעה המונית קיימת ומתוכננת ובדומה לפרויקטים בסביבה המיידית המקודמים אף הם בעוצמות בניה גבוהות[2]) מומלץ להוסיף זכויות בניה וקומות למגדלים לשימוש תעסוקה עם תמהיל מגורים של 25%.
הגבהת גובה המגדלים עד 52 קומות (במקום 44 קומות, תוספת 8 קומות ביחס לתכנית שנדונה בועדה המקומית בנוב' 2014).
תוספת זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלה שלהלן.

ג. הגדלת הרח"ק הממוצע מ – 12.8 ל- 14.9 ללא הגדלת שטחי המגורים ביחס לתכנית שאושרה בועדה המקומית (800 יח"ד שהם 25% מהשטחים העיקריים, בגודל ממוצע של כ- 65 מ"ר עיקרי ליחידת דיור).

ד. עפ"י החלטת הוועדה המקומית מתאריך 19.11.2014 יוקצו 50% מהדירות במתחם עבור דירות בהישג יד. ממומלץ לצמצם את היקף הדיור בהישג יד במתחם, בשל אופי הבינוי של הבניינים ואופן שילוב המגורים במגדלים. המגורים במתחם ייבנו בקומות העליונות מעל שימושי תעסוקה. (לא ניתן למקם את המגורים בקומות התחתונות של המגדלים או/ו במסד בשל הקרבה לצירי תנועה ראשיים) מגורים אלה הינם יקרים מאוד וגם עלויות התחזוקה בהן גבוהה מאוד לעומת מגורים בבניה מרקמית /לא גבוהה או במגורים בקומות התחתונות. היות ומדובר בדיור מסובסד הכולל גם סבסוד של עלויות תחזוקה, **ההמלצה היא ש – 10% מזכויות המגורים יוקצו לדיור בהישג יד, שיחולקו בין מתחמי החוכרים הפרטיים והעירייה. דיור בהישג יד יהיה ל – 15 שנה לפי הנוהל העירוני.**

ה. לפי החלטת הועדה המקומית ובעקבות הקצאת דיור בר השגה נקבע כי זכויות הבניה למגורים מתוך סך כל הזכויות בפרויקט יהיה 30%. מומלץ להקטין את אחוז המגורים ל-25% בהתאם לייעוד מע"ר בתכנית המתאר.

[2] (פרויקט ידיעות אחרונות מקודם מגדל בגובה 80 קומות ורח"ק 16.4,
פרויקט שרונה (עזריאלי) מגדל בגובה 61 קומות ורח"ק 12.8)

ו. בנוסף לתועלות הציבוריות עליהם החליטה הועדה מומלץ להוסיף השתתפות במימון קירוי איילון.

ז. התאמת התחום לאיחוד וחלוקה למצב הקיים כך שמגרש בית ספר מקס פיין ייכלל במלואו בתחום האיחוד וחלוקה.

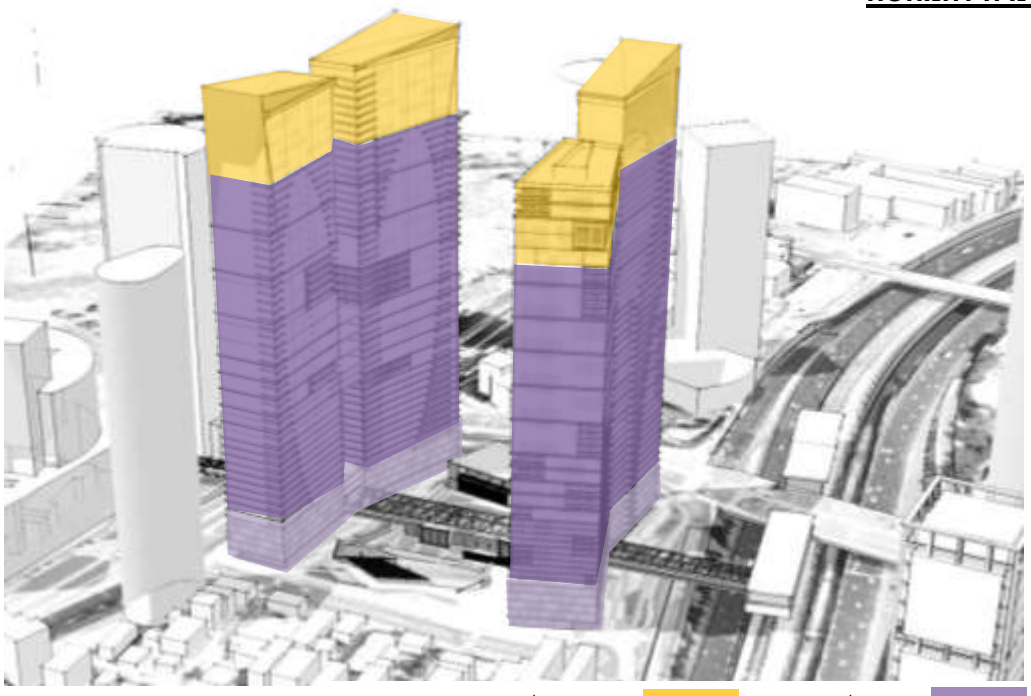
ח. לעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית מסמכי התכנית יכללו טבלאות איחוד וחלוקה.

1.1 סיכום זכויות ונפחים לאחר תוספת 8 קומות למגדלים:

נתונים כלליים	התכנית כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית ב-19.11.2014 הועדה המקומית	לאחר תוספת 8 קומות
• **מס' קומות מרבי למגדל**	עד 44 קומות	**עד 52 קומות**
• **גובה מרבי למגדל במ'**	עד 228 מ'	**עד 265 מ'**
• **רח"ק ממוצע**	12.8	**14.9**
• **רח"ק בתא שטח מס' 1**	10.4	12.11
• **רח"ק בתא שטח מס' 2**	16.4	18.9
• **שטח בניה כולל מעל הקרקע**	221,440 מ"ר	**258,140 מ"ר** (תוספת של 36,700 מ"ר)
• **סה"כ שטחי בניה עיקריים**	184,450 מ"ר	**207,000 מ"ר** (תוספת של 22,550 מ"ר)
• **סה"כ שטחי שירות**	36,990 מ"ר	**51,140 מ"ר** (תוספת של 14,150 מ"ר)
• **שטח עיקרי לתעסוקה**	129,100 מ"ר	**155,250 מ"ר** (75% מסה"כ שטח עיקרי) (תוספת של 26,150 מ"ר)
• **שטח עיקרי מגורים**	55,350 מ"ר (30% מסה"כ שטח עיקרי)	**51,750 מ"ר** (25% מסה"כ שטח עיקרי) (הפחתה ב-3,600 מ"ר)
• **מס' יח"ד**	עד 800	**עד 800**
• **שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	69 מ"ר	**כ- 65 מ"ר**
• **יח"ד בר השגה**	50% מסה"כ הזכויות למגורים	**10% מסה"כ זכויות המגורים**
• **שטחי ציבור בתאי שטח 1+2**	3,500 מ"ר	**3,500 מ"ר**

<u>התשריט המוצע:</u>

<u>הדמיה להמחשה</u>



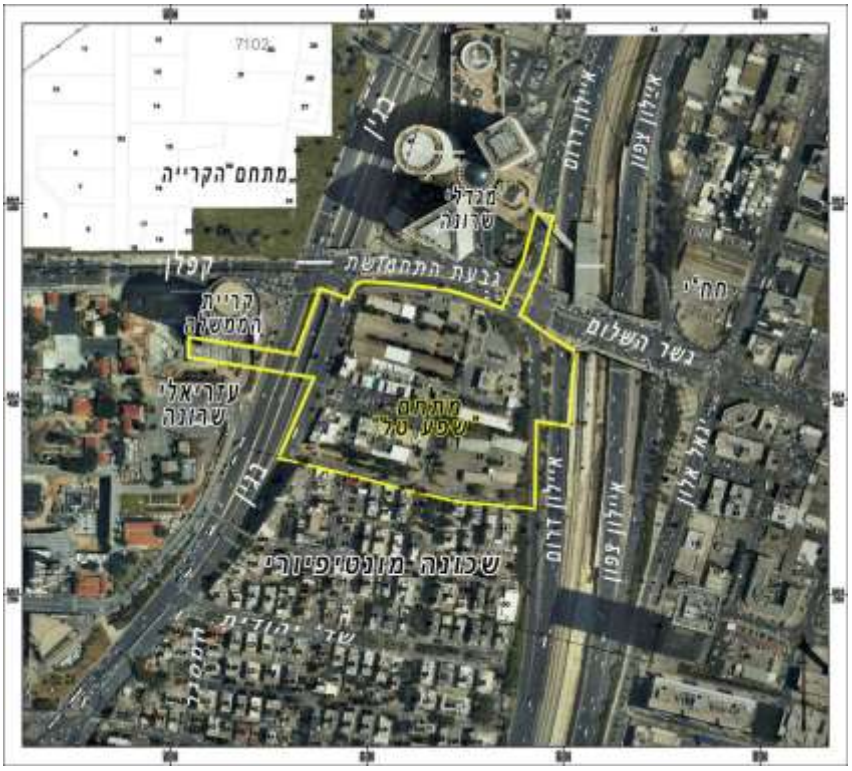
- מגדל מוצע - הצעה לתוספת 8 קומות

חוו"ד צוות:
לאשר את השינויים המבוקשים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: רובע 6, שכונת מונטפיורי.

כתובת: מתחם התחום בדרכים:
ממזרח - נתיבי איילון, מצפון - גבעת התחמושת, ממערב - רחוב בגין, מדרום – רחוב איסרליש (שכונת מונטיפיורי).



שטח התכנית: כ- 52.86 דונם.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106	מוסדר	חלק	6-28	29,30,58
7101	מוסדר	חלק	-	1
7094	מוסדר	חלק	-	55

צוות התכנון:

גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - עורכי התכנית ואדריכלים
סיטילינק - חברה מנהלת
אן.טי.אי. בע"מ - יועצי תנועה
צור וולף - אדריכלי נוף

גרשטיין וקראט - ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין
י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ - יועצי תשתיות
לשם שפר - איכות סביבה בע"מ

יזם: הועדה המקומית עיריית תל אביב-יפו.

בעלויות:

גוש 7106	
חלקה 6	מוחכרת לרשת עמל (בי"ס מקס פיין), מיום 1.1.51 ל- 49 שנים (עד לשנת 2000) עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות. מתנהל הליך משפטי.
חלקות 7 ו-8	בשימוש מינהל בת"ש (בינוי ותשתית), עיריית תל-אביב-יפו.
חלקות 9-15, 17, 19, 21 ו-22	חוכרים פרטיים. מוחכרות בחכירה כללית עד שנת 2060 ללא אופציה להארכה.
חלקות 16 ו-20	חוכרים פרטיים. החלקות מהוות "בית משותף". בחכירה לתקופה של 99 שנה עד ליום 1.9.2060
חלקה 23	מוחכרת לבי"ס "פתוחי חותם" (בי"ס חרדי) עד 1999 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות. החכירה הסתיימה- החלקה בבעלות העירייה. חלקה זאת הוקצתה לבית הספר לתקופה שימוש מוגבלת.
חלקה 24	בבעלות העירייה.
חלקות 26 ו- 27	בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:
במתחם פועלים מבני ציבור לחינוך (בי"ס 'מקס פיין' ובי"ס 'פתוח חותם'); משרדים ומבני לוגיסטיקה של העירייה; ומתחם המשמש למלאכה, מוסכים ומשרדים.
בגובה המבנים הקיימים במתחם הינו 2-4 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תא/2604 (בניני ציבור בתחום תכנית G) קובעת זכויות והוראות בניה לבניינים ציבוריים.
שטחים עיקריים – 160% ו- 180% במגרש פינתי.
שטחי שירות מעל הקרקע – 45% ו-50% במגרש פינתי.
תכנית 673- אזור מלאכה ואחסנה. גובה בנינים 2 קומות, אחוזי בניה- 40% משטח המגרש בכל קומה – סה"כ 80%.

תכנית G- מייעדת שטחים למבני ציבור וקובעת דרך בתחום התכנית.
תא/ד/2651- תכנון המערכת התחבורתית, כולל מחלף רב-מפלסי בצומת קפלן-דרך פ"ת.
תא/ 3000 - תכנית להקמת מרכז עסקים ומגורים המשלב בתוכו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ושימור מבנים ועצים קיימים.
תכנית 1205- תכנון דרך איילון והרכבת.
בתחום תכנית שפע טל, תכנית זו מציעה רצועת "שצ"פ הכלול בדרך", אשר מהווה חיץ בין מתחם שפע טל לנתיבי איילון. תכנית תא/2401 - מגדלי עזריאלי.

תכנית שפע טל מציעה שימוש בהוראות המותנות ע"י תכנית תא/2401 להשלמת קישוריות עבור הולכי רגל לסביבה הקרובה.

- **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**

<u>תמ"א 4/א/23</u>– תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין ת"א. בתכנית מסומנת רצועת הקו האדום מצפון מזרח ותחנות רכבת לאורכה. התחנה הקרובה היא תחנת יהודית. לא מתוכנן קשר אל תחנת רכבת השלום.

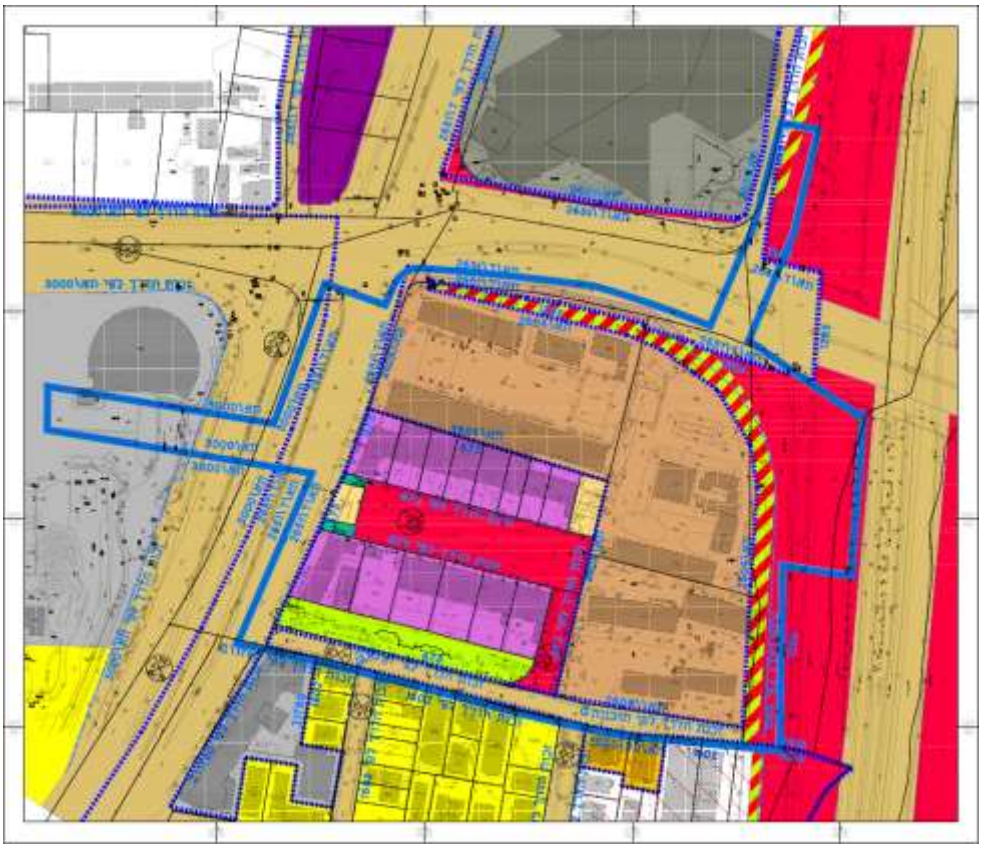
<u>תמ"מ 5</u>– תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב.

מתחם שפע טל כלול ב"אזור מע"ר מטרופוליני", "מוטה תחבורה ציבורית".

התכנית מעודדת ניצול יעיל של קרקע לצרכי ציבור, שילוב שימושים במבנה אחד וניצול יעיל של תת הקרקע. התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בהעדפה לשימושים הנשענים על תחבורה ציבורית, ומאפשרת למוסד התכנון לשקול אישור תקני חניה מופחתים, מותנה בהבטחת זכות מעבר להולכי רגל ולנגישות מרבית למערכות הסעה המונית.

תמ"מ 5/1 –רכבת קלה במטרופולין תל אביב: תוואי לרכבת תת- קרקעית ברחוב מנחם בגין, בגבול המערבי של מתחם שפע טל.

תשריט ייעודי קרקע מאושרים



<u>טבלת שטחים</u>

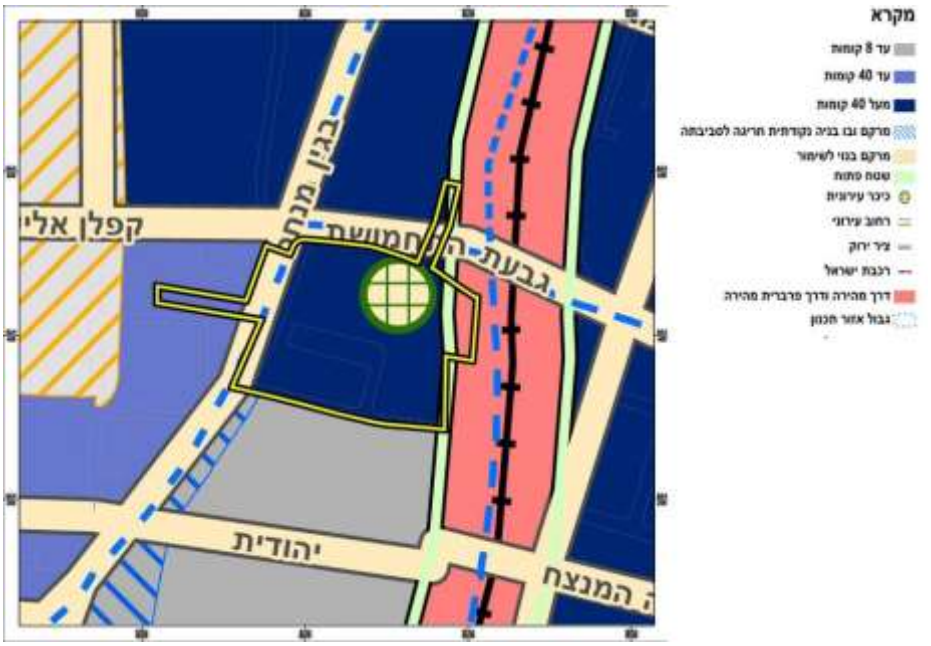
יעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
מרכז עסקים	1,208	2.3%
מלאכה ואחסנה	7,528	14.2%
מגרש מיוחד	629	1.2%
מבנים ומוסדות ציבור	21,072	39.9%
שטחים פתוחים	1,818	3.4%
דרך מוצעת	8,769	16.6%
דרך מאושרת	8,741	16.5%
שצ"פ הכלול בדרך	2,956	5.6%

שביל	144	0.3%
סה"כ	**52,865**	**100.0%**

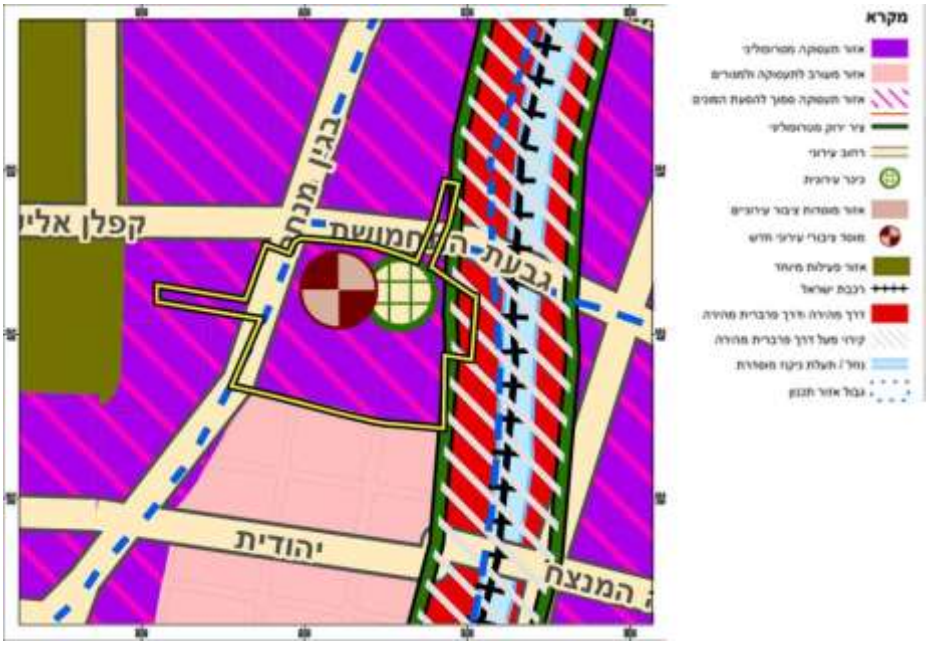
<u>תיאור סביבת המתחם, תכניות קיימת ומתוכננת:</u>
<u>מדרום</u> שכונת מונטפיורי, שונה ומובחנת מהמתחם, כ"אי בלב המע"ר". השכונה מאופיינת ברקמת מגורים ותעסוקה במבנים בני 4 עד-6 קומות, בתהליך התחדשות.
<u>מצפון</u>, המע"ר הצפוני: מתחם עזריאלי הבנוי כמתחם סגור ללא הפניית חזיתות פעילות לרחוב כאשר קומת הקרקע תפוסה על ידי חניה תפעולית. גובה מרבי של המגדלים: 187 מ', ב-49 קומות. רחוב גבעת התחמושת מהווה ציר הולכי רגל בין תחנת רכבת השלום לבין קריית הממשלה ולרחוב קפלן מערבה, ואינו ידידותי להולכי רגל.
<u>ממערב</u>: בניין קריית הממשלה הקיים ופרויקט דרום הקריה.
פרויקט עזריאלי- שרונה (תכנית מאושרת ובבנייה) ובו מתוכנן מבנה מסחר ומשרדים, בגובה 225 מ' מעל הקרקע. המסחר מופנה בחלקו אל דרך בגין.
בין דרום הקריה לבין תחום התכנית עוברת דרך בגין הכוללת שיקוע. דרך בגין לכיוון דרום מאופיינת בחזיתות מסחריות ירודות בממשק של שכונת מונטפיורי ומתחם שפע טל עם הרחוב. בדופן רחוב בגין <u>מדרום למתחם</u> מתוכנן בית קלקא- (הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית) מבנה משרדים עם שימושים מסחריים וציבוריים בקומות התחתונות, בגובה 183 מ' ב- 40 קומות.
<u>ממזרח</u> נתיבי איילון ומסילת הרכבת הכבדה המהווים גבול פיסי מנתק.
תחנת רכבת השלום, המצויה בתחום מסדרון איילון ממזרח לשטח התכנית, צפויה לגדול באופן משמעותי לאחר תום ביצועם של הפרויקטים הבאים: הוספת המסילה הרביעית באיילון (תת"ל 33), חשמול הרכבת (תת"ל 18), הפעלת קו 1A לירושלים (צפוי בסביבות 2018) והשלמת הקמת מערכת הסעת המונים ע"י חברת נת"ע. צפי מספר הנוסעים 70,000 ביממה ולהגיע לעד כ- 10,000 נוסעים בשעת שיא עומס. משמעות הדבר היא צורך להבטיח מענה תכנוני משופר לצרכי הנוסעים, בהתייחס לקיבולת עתידית זו.
<u>מצפון-מערב</u>, אושרה תכנית אב לפינוי בסיס הקריה (צפון הקריה). התכנית מציעה יצירת "מרכז עירוני מטרופוליני" המחבר בין כל חלקי המע"ר למרכז העיר. התכנית כוללת כ-2,500 יח"ד, כ-802,000 מ"ר לתעסוקה, מוסדות ציבור ושטחים פתחים.

מדיניות תכנון קיימת:
<u>תכנית מתאר תל אביב</u>
התכנית נמצאת בתחום אזור תכנון 602א בתכנית המתאר, ומוגדר ביעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים".
המתחם נכלל בזרוע הצפונית של המע"ר, וממוקם בדופן הדרומית של הזרוע. המתחם מכוון להתערבות אינטנסיבית שעיקרה תוספת משמעותית של שטחי תעסוקה בסמיכות לאזורים בשימושים מעורבים, ובדגש על ניצול תשתיות ונגישות לאמצעי תחבורה ציבורית רבת קיבולת.
הרח"ק הבסיסי למתחם הוא 4.2 והרח"ק המירבי 12.8.
על פי נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר גובה הבניה תהיה מעל 40 קומות, לשימושים מע"רים, כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש. בין השימושים, מוצע בניית מגורים בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה.

תכנית מתאר תל אביב , נספח עיצוב עירוני:



תכנית מתאר תל אביב , תשריט אזורי יעוד:



תכנית מתאר תל אביב , נספח תחבורה:

<u>תכנית אב לשכונת מונטיפיורי</u>

תכנית אב מונטפיורי אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.09.2009

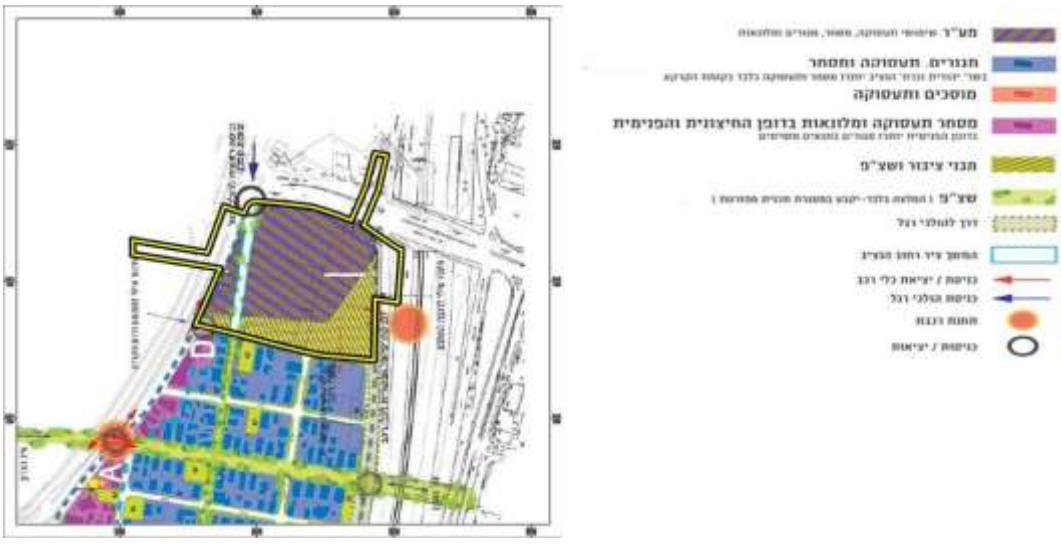
תכנית האב כוללת את מתחם שפע טל ומגדירה בו את העקרונות הבאים:

התכנית מציעה "לאפשר בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינון מע"רי (עד 25% מגורים) באחוזי בניה גבוהים שיקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת".

התכנית מציעה את עקרונות התכנון והבינוי הבאים:

- מוצע כי הבינוי המגדלי יתייחס לבינוי של מרכז עזיראלי הסמוך (על מסד המסחר שבו, גובה הבניה, חיבור עילי בין שני הפרויקטים וכו') תוך מתן דגש ליצירת דופן פעילה לרחובות, ולמרקם השכונה הוותיקה מדרום ע"י יצירת דופן בנויה נמוכה לכיוון רחוב איסרליש.
- מוצע כי חלק מיחידות הדיור במתחם, בבינוי הנמוך לכיוון רח' איסרליש, יוקצו לדיור בר השגה.
- יוקצו לפחות 9 דונמים לטובת מגרשים לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. בנוסף מוצע לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בתוך המבנים עצמם.

תכנית אב מונטפיורי, מצב מוצע - מתחם שפע טל.



<u>תכניות מפורטות ומגמות תכנון בסביבה.</u>

- <u>ממשק בין רכבת כבדה לעיר</u>
תחנת רכבת השלום, המצויה בתחום מסדרון האיילון ממזרח לשטח התכנית, משרתת נכון להיום מעל 30,000 נוסעים ביממה, ועד כ- 4,000 נוסעים בשעת שיא עומס (בין 07:00 ל08:00). ע"פ אומדני רכבת ישראל, מספר הנוסעים צפוי לגדול באופן מאוד משמעותי בשנים הקרובות.
- <u>קרוי איילון וטיילת איילון</u>- תכנית לקרוי האיילון ליצירת פארק לינארי- תא/4385. בתחום רחוב ענבי נחל בצפון, מדרום גשר יצחק שדה.
בשולי האיילון, בממשק עם הרקמה העירונית מתוכננת טיילת בה ישולבו צירי אופניים והולכי רגל. הטיילת תקושר למגרשים ולשימושים שלאורך האיילון.
התכנית נמצאת לפני דיון בפורום מה"ע.
- <u>הקו האדום</u>- קו רכבת קלה בתכנון לביצוע לאורך רחוב בגין. מתוכננות שתי תחנות סמוכות למתחם: תחנת רכבת יהודית מדרום ותחנת שאול המלך מצפון. לא מתוכנן קישור התחנות לתחנת רכבת השלום.
- <u>שדרת הקריה- תכנית לשינוי חתך דרך בגין ושיפור המרחב הציבורי של הולך הרגל ורוכב</u> האופניים. בתכנית מורחבות המדרכות, מותווים נתיבי אופניים על חשבון נתיבי נסיעה בתחום רצועת הדרך המאושרת. התכנית נמצאת בבחינה מחודשת.
- <u>מרחב השלום</u>- תכנית אב לאינטגרציה מרחבית של תחנת רכבת השלום עם סביבתה.
התכנית מצביעה על הצורך בקיום מערכות תנועה משלימות להולכי רגל ואופניים תוך מענה לעיצוב המרחב הציבורי והדופן המגדירה אותו, תוך שילוב הפתרון התנועתי במרקם העירוני.

<u>פרוגראמה לצרכי ציבור</u>

הפרוגרמה נערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי ועודכנה במרץ 2013, הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות במתחם שפע טל ולצרכים הציבוריים בשכונת מונטיפיורי, על פי קיבולת המגורים בתכנית האב. הבדיקה הנורמטיבית הצביעה על מחסור צפוי בשטחים למבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים. שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית, שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה.
המלצות:

11) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים .
12) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל.
13) <u>שירותים לגיל הרך</u> - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה , ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום , וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
14) <u>מבנה קהילתי</u> - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
15) <u>בית ספר יסודי</u>- מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות זמין לטובת בית ספר שכונתי עוד מספר שנים. יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ"ע טל . המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
16) השטחים הכלל עירוניים- ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל.
17) <u>שירותי הציבור נוספים</u>- שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

18) <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>- בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שיופקעו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה.

19) <u>שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה</u>- תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרוייקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

<u>תכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטפיורי</u>

בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שנערכה לשכונת מונטיפיורי, עלה הצורך לאתר ולהקצות שטחים לצרכי ציבור, שטח לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בתחום השכונה, בנוסף לשטחים הציבורים המוקצים בתחום תכנית שפע טל.
מקודמת תכנית, שמטרתה איתור מגרשים לצרכי ציבור בשכונת מונטפיורי, אשר יתנו מענה לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח. התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית למתחם שפע טל והיא מבוססת

על תהליך תכנון שכלל הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור ואיתור מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור במרחב שכונת מונטפיורי. מערכת בחינה תכנונית ושמאית של המגרשים, גיבוש הוראות תכנית כולל זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח במגרשים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בשכונה. התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית בחודשים הקרובים. התכנית תקבע סה"כ כ- 9-10 דונם שטחים ציבוריים שיפוזרו בתחומי שכונת מונטיפיורי, בהתאם להמלצות הפרוגרמה לצרכי ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

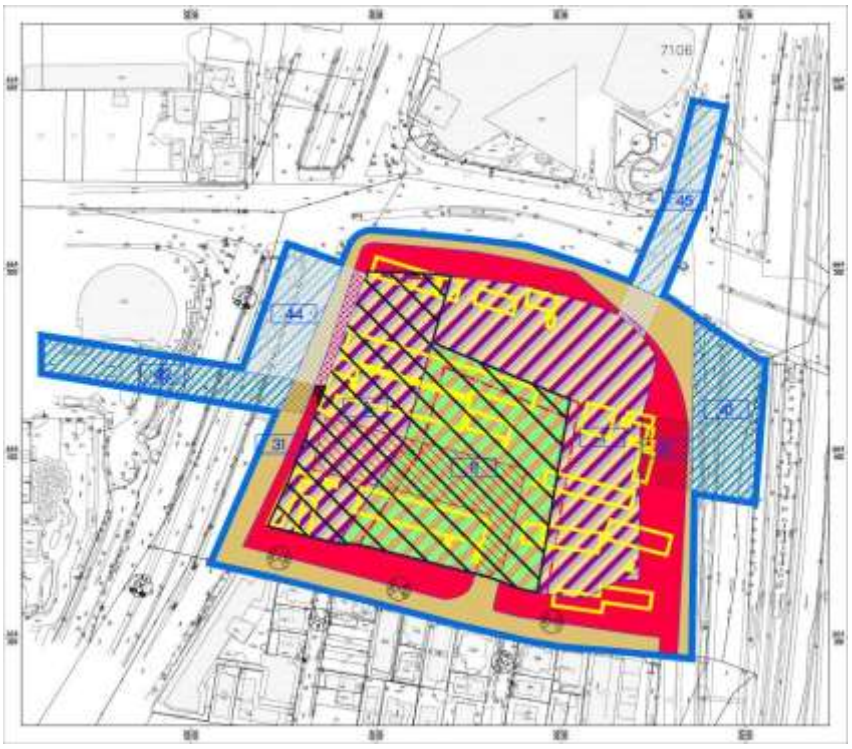
מטרת התכנון:

- יצירת מרקם עירוני אינטנסיבי הכולל שימושי תעסוקה ומגורים, המשולבים בפונקציות ציבוריות עירוניות, בדגש על החייאת הרחוב העירוני/מסחרי ויצירת מרחבים ציבוריים פתוחים המקושרים לסביבת המגורים הקיימת בשכונת מונטפיורי, וכן לרחובות ולמוקדים הציבוריים שבסביבה.
-יצירת התנאים להבטחת חיבוריות וקישוריות. הבטחת גישה נוחה וברמת שירות גבוהה, באמצעות תחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים לתחנת רכבת השלום.

מבנה התכנית:

התכנית כוללת שני נספחי בינוי מנחים המציעים חלופות להעמדת הבניינים, לפיזור זכויות הבניה, ולמיקום שטחי הציבור. תשריט מצב מוצע של התכנית תואם את שתי החלופות וזכויות הבניה בהן זהות, במטרה לאפשר גמישות והתאמה של הבינוי בתוכנית לצורך יישומה האופטימאלי עם שיווק הקרקע.
מימוש חלק מהתכנית יהיה כפוף לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

תשריט מצב מוצע:



מקרא שימושים טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח בדונם	% משטחי התכנית
מגורים, מסחר ותעסוקה	1,2	17.27	32.7%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11	10.05	19.0%
דרכים מאושרות	31	7.12	13.5%
דרכים מוצעות	21	9.61	18.2%
יעוד על פי תכנית מאושרת	41,42,44,45	8.81	16.7%
סה"כ		52.86	100%

מקרא הנחיות מיוחדות בתאי שטח

תאי שטח 2 ו-11 כפופים לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית.

בתחומי תאי שטח 41 ו-42 תותר הקמת גשרים עיליים להולכי רגל.

בתאי שטח 44 ו-45 תותר הקמת רמפה תת קרקעית לכניסה לחניון.

זכויות בניה:

חלופה	תא שטח	יעוד	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		סה"כ שטח מעל הקרקע	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		תכסית (%)	גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
				שטח עיקרי	שטחי שירות	עיקרי ושרות	שטח עיקרי	שטחי שירות			
השלישית	1	מגורים, מסחר ותעסוקה	10.2	110,100	23,930	221,440	2,000	לפי ע1*	25-70	221	44
	2		7.1	74,350	13,060				35-75		
ראשית	1	מגורים,	10.2	86,390	19,000				30-70	221	44

	2	מסחר ותעסוקה	**7.1**	97,990	18,060	221,440			45-70	
	11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	**10**	3,500					30%	9	2

רח"ק מקסימאלי	מגרש	חלופת השלישיה	חלופת הרביעייה
12.8	1	**13.4**	**10.3**
	2	**12.3**	**16.3**

הערות לטבלת זכויות בניה

- יותר ניוד שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2 ולהיפך ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה בתחום יעוד הקרקע ישמרו.
- מסחר: היקף שטחי המסחר יהיה לפחות 10,000 מ"ר ולא יעלה על 20,000 מ"ר.
- מגורים: תותר בניית מגורים בהיקף של עד 25% משטח הכולל של שני המגרשים, ולא יותר מ 600 יח"ד בסה"כ.
- **תמהיל הדיור, פרישתו והיקפו ייבחנו בעת הכנת תכנית העיצוב. הקביעה בנושא הנ"ל תבוסס על בדיקה שתערך באגף לתכנון אסטרטגי לגבי משמעות כמות יח"ד ופיזורן.**

התאמת תכנית שפע טל להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000

מסמך לבדיקה	**סעיף לבדיקה**	**תא/5000**	**מצב מוצע**	**התאמה +/-**
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת:	אזור תעסוקה מטרופוליני	"מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית	כיכר עירונית	שצ"פ בלב השטח	מתאים
		מוסד ציבורי עירוני חדש	מגרש המיועד למבנה ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק בסיס	4.2		
	רח"ק מקסימאלי	12.8	מגרש / חלופת השלישיה / חלופת הרביעייה 1 / 13.4 / 10.3 2 / 12.3 / 16.3	לא מתאים (*)
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית	כיכר עירוני	בתכנית מוצעים מבני ציבור ושטח פתוחים ציבורים	מתאים
	מספר קומות מקסימאלי	מעל 40 קומות	בתכנית מוצע בניינים בני 44 קומות.	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון	אזור תכנון 602 מתחם התחדשות עירונית, מתחם תעסוקה מטרופוליני	התכנון מאפשר את התחדשותו של האזור - מרכז מטרופוליני חדש המשלים את מגמת הבנייה והשימושים בסביבה.	מתאים

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	התכנית תתייחס להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו	התכנית מכילה הוראות בנושא	מתאים
		לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים.	התכנית מגבילה את שימושי המגורים	מתאים
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה:	מתע"ן קו אדום	התכנית מטמיעה את כל ההוראות הקשורות לתחבורה ותכנון הנגישות במתחם.	מתאים
		דרך מהירה		מתאים
		שביל אופניים		מתאים
		קירוי מעל דרך פרברית מהירה		מתאים

(*)התכנית למתחם שפע טל מציעה חלופות בנייה שונות. הרח"ק הבודד לכל מגרש אינו עומד בהוראות תכנית המתאר. אם זאת, רח"ק של סה"כ בניה בכל מגרשי היעד, הינו 12.8.

עקרונות ודברי הסבר לחלופות הבינוי

התכנית מציעה שתי חלופות בינוי מנחות המבוססות על העקרונות הבאים:

- שיפור מרחב תנועת הולכי הרגל בסביבת המתחם. יצירת דופן מלווה רחוב, ויצירת מרחב רחב ואטרקטיבי לתנועת הולכי רגל בהיקף המתחם.
- הסדרת חתך הדרך של רחוב גבעת התחמושת והרחבת המדרכה הצפונית לטובת הולכי הרגל הרבים.
- בניה מגדלית בדפנות המתחם תוך הותרת ליבת המתחם כשטח פתוח.
- הפניה וקישור השטחים הציבוריים אל שכונת מונטפיורי.
- מתן מענה לצרכי ציבור בשכונה מונטיפיורי.
- יצירת קשר ישיר עם תחנת רכבת השלום על ידי הקצאת שטח בדופן המזרחית של המתחם, לאולם נוסעים (כחלק משטחי התעסוקה במתחם), "הבא וסע", תחנת מוניות, חנית רכבים דו גלגלים וקשרי הולכי רגל אטרקטיביים.
- הפרדת תנועת הולכי רגל במפלס הקרקע ומעליו מתנועה מוטורית בתת הקרקע ויצירת מעברים להולכי רגל במפלס +7 מעל פני הקרקע לחיבור המתחם אל תחנת הרכבת והתגברות על "מכשול האיילון" ואל דרום הקריה ושרונה.
- תמהיל שימושי מע"ר המשלב מגורים (עד 25%) ושטחי תעסוקה, משרדים ומסחר.
- אפשרות למימוש ולפיתוח בשלבים תוך יצירת תנאים המחייבים פינוי טרם בינוי, התכנית תאפשר את מימושו המידי של תא שטח 1. מימוש תא שטח 2 והשטח הציבורי יהיו כפופים לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית ויהוו שלב ב' בביצוע התכנית.

השוואה ופירוט מאפייני החלופות

	חלופת "שלישיה"	**חלופת "רביעייה"**
מספר קומות וגובה הבניין		
תא שטח 1	2 מגדלים בני 39 קומות + 5 קומות מסד.	2 מגדלים בני 40 קומות +4 קומות מסד סה"כ 44 קומות

	סה"כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.**	**בנין בגובה של עד 221 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.** מבנה ציבור מטרופוליני /עירוני על דופן רחוב גבעת התחמושת בנין בן 5 קומות.
תא שטח 2	מגדל אחד, בן 39 קומות + 5 קומות מסד. סה"כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.**	2 מגדלים בני 40 קומות + 4 קומות מסד. סה"כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.**
תא שטח 11	מבנה בן 2 קומות מעל פני הקרקע, גובה מקסימאלי של עד 9 מ' גובה מבנה הגשר יותאם למפלסים שיקבעו לתחנת הרכבת הדרומית.	
תכסית		
תאי שטח 1 ו-2	בתכנית העיצוב האדריכלי תקבע התכסית הסופית של המגרשים, על פי החלופה הנבחרת.	
תא שטח 11	30%	
קווי בניין		
תאי שטח 1 ו-2	קווי בנין אפס לכל הכיוונים, למעט קו בניין של תא שטח 1 לכיוון מגרש 11- 5 מ'	
תא שטח 11	קווי בניין צפוני ומערבי – 10 קו בניין דרומי ומזרחי – 5	
שימושים		
תאי שטח 1 ו-2 "מגורים, מסחר ותעסוקה"	משרדים, תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, אולמות נוסעים, בידור וכל שימוש בעל אופי ציבורי. שימושי "מרכז תחבורה משולב עירוני" כאמור בתכנית תא/5000, כגון : חדרי מנוחה, קופות, מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים, חניה, השכרה ואחסנה של אופניים או רכב דו-גלגלי אחר, אשר ישולבו בבניינים עם שאר השימושים האמורים. שטחי שירות נלווים.	
תא שטח 11 " שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור"	מבנה ציבור למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה. שטח ציבורי פתוח ישמש לגן ציבורי איכותי לתושבי המקום. יותר בו טיפול גנני ושטחים מרוצפים הכולל גם ריהוט רחוב ומתקנים הדרושים לתפעולו. שטחי שירות נלווים.	
שטחים תת קרקעיים בכל התכנית	בשטחי תת הקרקע תותר הקמת חניונים, מחסנים, מקלטים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים, חדרי שירותים, מוסכים ושירותי רכב.	
שימושים נוספים לפי חלופה		
תא שטח 1		בדופן המגרש הפונה אל רח' גבעת התחמושת יבנה מבנה ציבורי עירוני משולב עם מסחר.
תא שטח 11		שטחים נילווים מסחריים.

חלופת השלישיה

הבינוי המוצע כולל 3 מגדלים, בני 39 קומות + 5 קומות מסד.

המגדלים מוצעים בדפנות המתחם, מבנה הציבור ממוקם בממשק עם שכונת מונטפיורי. בליבת המתחם מוצע שטח ירוק עם בינוי נמוך ופתוח שישרת את השכונה ויקשור לצירי האורך הראשיים של שכונת מונטיפיורי (שדרות הנציב, ויליו מור), לפינת הרחובות קפלן/בגין ולאגף הדרומי של תחנת רכבת השלום. בשטחים הבנויים בדפנות המתחם לכיוון רחוב גבעת התחמושת ישולבו שטחי ציבור עירוניים.

תכנית בינוי חלופת השלישיה - מפלס הקרקע

מסחר | מבואות הכניסה למגדלים | מבנה ציבור

תכנית בינוי חלופת השלישיה - הדמיות

מבט מכיוון שכונת מינטיפיורי

מבט מדרום מערב

מבט מעזריאלי

חלופת "הרביעייה"

במרכזה של החלופה מוצע מבנה גשר כרחוב עילי, להולכי רגל, המחבר בין האגף הדרומי המתוכנן של רכבת השלום לפארק שרונה. הגשר נשען על שני גושי בניינים במזרח המתחם ובמערבו. מעל גושי הבניינים מוצעים 4 מגדלים-2 בכל צד, בגובה של עד 40 קומות+ 4 קומות מסד. גובה הגשר יותאם לתוכנית של הרחבת תחנת הרכבת.

במרכז מבנה הציבור השכונתי, מתחת למבנה הגשר. ובדופן רחוב איסרליש מוצע שצ"פ.

בדופן רחוב גבעת התחמושת מוצע מבנה ציבורי רב תכליתי עירוני בגובה 5 קומות, בשטח בנוי של 6500 מ"ר. מתוכם לפחות 3000 מ"ר לצרכי ציבור והשאר שטח סחיר. חזית המבנה לדופן רחוב התחמושת תהיה מסחרית.
המשך צירי רחובות האורך בשכונת מונטיפיורי, הנציב ויליון מור, מתחברים צפונה אל השצ"פ בדופן גושי הבניינים. מבנה הגשר מתחבר אל המרווח שבין מבנה קריית הממשלה לבין פרויקט עזריאלי שרונה, ואל מערכת שבילים המקשרת את מפלס בגין עם פארק שרונה.

תכנית בינוי חלופת הרביעייה - מפלס הקרקע

מסחר | מבואות הכניסה למגדלים | מבנה ציבור

תכנית בינוי חלופת הרביעייה - הדמיות

מבט משכונת מונטיפיורי

מבט מגבעת התחמושת

מבט מצפון מזרח

תחבורה, תנועה ומרתפים:
תנועת כלי הרכב במתחם תהיה בתת הקרקע, פרט לרכב חירום. הכניסות והיציאות למרתפים יהיו מהרחובות המקיפים את המתחם: איסרליש, ציר האיילון, גבעת התחמושת, מנחם בגין (חיבור לשיקוע) ומהרמפה היורדת אל חניון קניון עזריאלי בתאום עם חברת עזריאלי.
בדופן הפרויקט אל האיילון מוצע נתיב גישה של תחבורה פרטית ליצירת ממשק לרכבת השלום הכולל הבא וסע, תחנת מוניות וחנית רכבים דו גלגלים.

החניון יתוכנן כיחידה תפקודית אחת בתכסית מקסימאלית של עד 80% מתחת לפני הקרקע. השטח שמתחת לשצ"פ יישמר ברובו כשטח פנוי מבינוי.
הקומה הראשונה בתת הקרקע תיועד בעיקר לדרך היקפית, לפריקה וטעינה ושטחים עיקריים לצרכים עירוניים.
מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן חנייה מופחת, לאור סמיכות המתחם למוקדי תחבורה ציבורית (רכבת כבדה ורכבת קלה). למשרדים: 1:250 מ"ר, למגורים 1:1.5 יח"ד ולמסחר 1:40 מ"ר. עבור שימושים אלו נדרשים כ- 1300 מקומות חנייה. בנוסף לכך **יוקצו עוד כ- 2000 חניות ציבוריות על שם העירייה**, סה"כ כ- 3300 מקומות חניה בכ- 6 מרתפי חניה.
התכנית ממוקמת לצד "מתחם עירוני" כהגדרתו בהוראות תא/5000, לכן קידומה יעשה בהתאם לאמור בסעיף 3.8.5 של תא/5000. אם זאת, היות ו"מרכז התחבורה משולב" (מתח"מ) נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית, המענה להוראות אלה ייבחן בשיתוף צוות התכנון של מרחב תחנת השלום תא/4385, תוך הטמעת המרכיבים למענה התכנוני.

שטחי ציבור
בתחום תא שטח 11 יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי. המבנה יהיה גמיש ורב תכליתי היכול לספק שירותים נוספים בקומות שונות ו/או בשעות פעילות שונות ושטח של 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. סה"כ שטח תא שטח 11 כ- 10 דונם.
בתאי שטח 1 ו-2, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרגורמה עירונית:
כ-1,200 מ"ר לשימושים ציבוריים, שישולבו בבניין שיבנה בשלב ראשון של הפרויקט.
ובנוסף בקומה העליונה של החניון ימוקמו שטחים לוגיסטיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

עיצוב אדריכלי
המתחם מהווה חלק מהמע"ר הצפוני, הכולל בניה מגדלית אינטנסיבית. הבניה הגבוהה תרוכז לאורך הרחובות על בסיס של גושי בנין העוקבים אחרי קווי הרחוב. קומות הקרקע תיוחדנה לשטחי מסחר הפונים אל הרחוב ואל לב המתחם.
ליבת המתחם תהיה שטח פתוח ושטח הבנוי בבניה נמוכה.
רוחבם המינימאלי של מעברי הולכי הרגל העיקריים יהיה 10 מ', ויובטחו באמצעות רישום זכות מעבר. גבולות המגרשים נקבעו באופן בו רצועות הדרכים הגובלות מורחבות לטובת שיפור המרחב הציבורי העירוני והותרת מרחב לטיילת איילון ולמרחב תפקודי עם תחנת הרכבת.
חתך רחוב גבעת התחמושת ישופר על ידי הרחבת המדרכה הצפונית על חשבון נתיב תנועה, ויצירת מדרכה ושביל אופניים ברוחב מינימאלי של 10 מ' בדופן הדרומית של הרחוב. חתך זה יגביר את רצף תנועת הולכי הרגל מרחוב קפלן לכיוון מזרח.
תנאי להוצאת להיתר בניה, יהיה אישור "**תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי**" אשר תתבסס על עקרונות נספחי הבינוי המלווים את תכנית זו ותכלול בין היתר:

- פרישת מבנים במגרשים, גבהים סופיים של המבנים, כניסות למבנים, סימון שטחים מקורים, קולונדות מדרכות וכו'.
- עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן, שילוב ופרישת שטחי מסחר ושטחים לוגיסטיים וכו.
- תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
- תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, ותשתיות עירוניות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, המלצות לגבי ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ.
- קביעת גובה קומה והגובה הסופי של הבניינים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר.
- מיקום וממדים סופיים של גשרים ומנהרות.
- היקפם ומיקומם של השימושים הציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים.
- תחום הבניה הסופי למבני הציבור בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
- הנחיות לבנייה ירוקה.

איחוד וחלוקה ושלביות
התכנית כוללת איחוד וחלוקה לתאי שטח 2 ו- 11 (בהסכמה או ללא הסכמה). כמו כן התכנית תאפשר התכנית מימוש בשלביות וכוללת פתרונות גישה וחניה לשלבי המימוש השונים.

תנאים להעברת מסמכים לועדה המחוזית לדיון להפקדה:
1. תאום התכנית עם משרד התחבורה ונתיבי איילון.
2. תיאום התכנית עם צוות התכנון של קירוי האיילון.
3. תיאום התכנית עם צוות התכנון של תכנית מרחב תחנת השלום.
4. תאום עם אגף נכסים.
5. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה.
6. תבחן האפשרות לשילוב שטחים נוספים בתת הקרקע של מתחם שפע טל לטובת שטחים תפעוליים לתחנת הרכבת, על ידי הרחבת המרתפים לתחום השצ"פ ושמירת עומק גנני.

תנאים להפקדת התכנית:
אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

תנאים להוצאת היתרי בניה :
1. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה ל תאי שטח 2 ו-11 ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק.

<u>חוו"ד צוות</u> :
לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0027-14ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי : מציגה עיקרי התוכנית. שטח התוכנית הוא כ- 53 דונם. מרבית הקרקע בבעלות עיריית ת"א, בחכירה לפרטיים וגופים ציבוריים.
התוכנית מאפשרת בניה לשימושים מע"ריים בסמוך לנתיבי הסעה ההמוניים. אדר' דורית שפינז מציגה את התוכנית.
דורית שפינז : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
רבקה פרחי : גודל הדירות יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. החניה הציבורית תהיה רשומה ע"ש עירית ת"א.
רינה בר און : היכן יגיעו כאן רכבי הצלה?
אדריכל התנועה : רכבי ההצלה יגיעו דרך השצ"פ.
אהרון מדואל : אני מבין שיש עוד חלופה.
רבקה פרחי : חלק מהחוכרים הפרטים מיצגים ע"י אדריכל פרטי. אדר' ישר יציג לצוות המקצועי חלופה מטעמם. במידה ויהיו שינויים לתכנית המוצגת, נגיע עם השינויים לועדה שוב.
אהרון מדואל : לזה התכוונתם שיש שתי חלופות?
רבקה פרחי : אנחנו מגישים את התוכנית עם שתי החלופות. ללא קשר לחלופת החוכרים, על מנת לאפשר גמישות.
אורלי אראל : התוכנית מקודמת הרבה שנים ואנחנו באים עם הצעה היות וזו קרקע בבעלות עירונית וצריך לצאת עם סוג של הצהרה אני רוצה להעלות את מרכיב המגורים מ-25% ל30% ושמחצית מהדירות, בין 300-ל-400 יח"ד יהיו דיור בר השגה בהשכרה של העיריה.
אורלי אראל : המגרש הציבורי ולא חשוב באיזה חלופה, מוצע לעלות את זכויות הבניה לפי תוכנית ל4.

הרב נתן אל נתן: הצפיפות כאן לא מספיקה מדובר בדירות מאוד גדולות. אני מציע לצפיפות ממוצעת על 60 מ"ר ולא 70מ"ר.
אורלי אראל: אפשר לקבוע שהממוצע יהיו בין 60 ל- 70 מ"ר, אפשר לקבוע את לשקול דעת הועדה.
הרב נתן אל נתן: אפשר לא לקבוע בכלל את הצפיפות.
אורלי אראל: לא נקבע גודל יחידת דיור. גודל יחידת דיור יקבעו בעת הכנת תוכנית העיצוב. כן נקבע שמס' יחידות הדיור יהיה עד 30% ומתוכם מחצית דיור בר השגה ע"פ עקרונות של העיריה.
הרב נתן אל נתן: בתנאים להוצאת ההיתר סעיף 2 נכתב בצורה לא ברורה אישור תוכנית איחוד וחלוקה צריך להדגיש שזהו תנאי למגרשים הספציפיים זה נראה שזה תנאי לכל המתחם.
אורלי אראל: אני רוצה להרחיב את הקו הכחול למלוא רוחב הדרך של גבעת התחמושת כדי לאפשר גמישות תכנונית לפתרונות התנועתיים. כמו כן, יש צורך בהכנת נספח תשתיות .
אהרון מדואל: בוודאי שצריך להכין נספח תשתיות . חלק מתנאי התוכנית שיהיה נספח תשתיות.
הראלה אברהם אוזן: חייבים לקבוע עד X יחידות דיור ושלא יהיה מצב שאנחנו מוסיפים יחידות דיור בתוכנית עיצוב בלי הגבלה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ על הפקדת תוכנית לוועדה המחוזית בשתי החלופות שהוצגו תוך ציון הקווים הבאים:

1. הגדלת זכויות הבניה למגורים מתוך סך כל הזכויות בפרוייקט ל-30% כאשר 50% מהזכויות למגורים יוקצו לדיור בר השגה השכרה. והגדלת הצפיפות עד 800 יח' דיור.
2. יתוקן סעיף 2 בתנאים להוצאת היתר בניה: כך שתנאי להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה יכול רק על המגרשים המסומנים לאיחוד וחלוקה. ולמגרשים שלא בתחום האיחוד והחלוקה לא יכול תנאי זה.
3. הרחבת קו כחול בגבעת התחמושת שיכלול כל רוחב גבעת התחמושת.
4. הכנת נספח תשתיות.
5. תוספת שטחי בניה לפי תוכנית ל4' למגרש הציבורי.
6. החניון הציבורי ירשם ע"ש העיריה.
7. הועדה המקומית רשאית לאשר דיור מוגן כחלק מהמגורים ומלונאות כחלק משטחי התעסוקה.
8. כמו כן, הועדה רשמה לפניה את הודעת הצוות המקצועי כי יתקיים מפגש ודיון עם החוכרים הפרטיים בנוגע לתוכנית המוצעת על ידה. במידה וידרשו שינויים בהמלצת מהנדס העיר בעקבות מפגש זה יוחזר הנושא לדיון בועדה.

משתתפים: אהרון מדואל, נתן אל-נתן, שמואל גפן, גל שרעבי-דמריו, אופירה יוחנן-וולק, ניר סיביליה, איתי ארד-פנקס ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: בנובמבר 2014 היה דיון בהפקדה והוחלט להפקיד את התוכנית בתנאים: לקיים דיונים עם החוכרים הפרטים כדי להגיע להסכמות, והועדה ביקשה שנחזור אליה כדי להציג את השינויים , במידה ויהיו. מטרת הדיון הצגת השינויים המבוקשים.
אדר' גבי רובינסקי, ממשרד גורדון אדר', מתכנני התכנית: תוספת של 8 קומות ביחס לתוכנית שאושרה בועדה המקומית ובהתאמה הגדלת הרח"ק מ- 12.8 ל 14.9. כמו כן, מבקשים לעדכן לגבי הקצאות לדירות בר השגה צמצום מ50% ל-10%. הועדה החליטה על 30% מסך השטחים למגורים ומומלץ לצמצם ל 25% בהתאם לתכנית המתאר, השתתפות במימון בקירוי איילון כתועלת ציבורית, ואיחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי: במקום כזה מדוע אנחנו לא להכניס להוראות התבע כמגמה לקדם עסקים צעירים אחוז מסויים שטח למשרדים ו/או לעסקים שיהיו ברי השגה. בנוסף הורדת דיור בר השגה מ50% ל10% היא יותר מידי.
ארנון גלעדי: ברגע שחורגים מתוכנית המתאר צריכות להיות סיבות מוצדקות, ולא מוצדק להוריד מ50% ל10%. יש מבנים עירוניים כגון בית ספר כל אלו מעמיסים על התוכנית ויחד עם זאת מדוע נוגעים בדיור בר השגה. מדוע אתם מורידים ל10% זה לא מקובל.
אורנית מורגנשטיין: האם יש חיבור של הפרוקייט לרכבת ישראל?
רבקה פרחי: כן.

אלי לוי: חסינותה של העיריה היא לא עד אין קץ ואי אפשר לעשות את כל פעולות הבינוי ללא תכנון כלכלי. המתחם הוא ליבו של המע"ר ואין בעיה תכנונית ולתת זכויות. סוגיית הורדת אחוזי השכרת הדיור ל-10% נעשתה לאחר שעשינו בדיקה כלכלית וחלק מהזכויות יועדו לכיסוי והעברה לאותם חוכרים שמחזיקים בכל רח' שפע טל וחלק מהזכויות ילכו לחוכרים עד 2060. בנוסף צריך לפנות את מקס פיין ויש ויש את המגרש של בט"ש שצריך להעביר וביי"ס פיתוח תורה שצריך להעביר למקום אחר ויש עוד מטלות ציבוריות כולל בניית המגרש הציבורי ומימון קירוי איילון .
רבקה פרחי: יש גם את חיבור של כל הפרוייקטים לרכבת ישראל ולצד השני של שרונה. מעבר של כבישים תת קרקעים, בנוסף חניון ציבורי משמעותי מתחת לכל הפרוייקט.
אהרון מדואל: היום מגדילים את הרח"ק ב20% ומורידים את הדיור בר השגה.
אלי לוי: התקדמנו עם החוכרים לגבי הזכויות והחלוקה. בתוכנית שנדונה מקודם היה דיון על שטחי ציבור בשכ' מונטיפיורי, מדובר ברכישת שטחי ציבור חדשים וזה חלק מהפתרון של 150 מיליון ₪ שהולך כדי לקנות מגרשים בשכונת מונטיפיורי. הורדנו את אחוזי דיור בר השגה בגלל קירוי אילון. יש העדפה של העיריה לתת כספים לקירוי ולא לתת לקבוצה קטנה של אנשים לדירות ברי השגה. יש עדין כמות לדיור להשכרה ודיור בר השגה וכמות יפה 80 דירות 120 מיליון ש"ח בל נשכח זה על חשבון העיריה. העיריה ממנת 50 שנה של שכ"ד.
אהרון מדואל: אישרנו את מגדל הצעירים באותו אזור מדוע אומרים שהאזור הזה לא מתאים לדירות בר השגה.
אלי לוי: ההכנסות העתידיות אם השיטה לא יהיה כסף לעיריה לבנות כל מבני חינוך שאתם רוצים בכפר שלם לא יהיו.
ארנון גלעדי: אבל לא מצמצום דיור בר השגה.
דורון ספיר: אני מוריד את הנושא לבחינה נוספת של הנתונים ואז נשוב ונדון בנושא.

<u>החלטה:</u>
לשוב ולדון.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טוקולבסקי, ארנון גלעדי

תנתן זכות טיעון ל – 2 נציגים מכל צד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אחי"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.

גבולות המתחם:
צפון: רחוב נהריים
מזרח: רחוב אחי"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463
דרום: רחוב בית אל
מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אחי"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
רח' בית אל 3,5,9-11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			66, 75-76,81, 109, 114-125, 127	65, 113
7321			73-77, 86, 99-102, 107-117, 135	104

שטח התכנית: 49.16 דונם
מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי
בעלות: פרטי,ציבורי,מ.מ.י

מצב השטח בפועל:

הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקימו בועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 3/01/6,ע1, ג1, תמ"א 38/3,2732 ,
יעוד קיים: מגורים, שב"צ,דרכים, שצ"פ
שטח התכנון: 49.16 דונם
זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: ק+4.
סה"כ יח"ד לפינוי: 451.
תכסית: כ- 25%
גובה מאושר: כ- 15.5 מ'
חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	107,000	410%	* 2,200	8%	109,200		37,710	35%	***84,015	309%
מרפסות	** 13,908	53.4%	--		13,908					
מסחר	1200	4%			1200					
קולונדות עבור מסחר	תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה						--		--	
ציבורי	עפ"י פרוגראמה									

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.
** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.
*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד: 1159
צפיפות: 43 יח"ד לדונם ברוטו.
שטח ממוצע ליח"ד: 708 יח"ד- 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.
60% עד 100 מ"ר עיקרי
20% מעל 100 מ"ר עיקרי
דירות מפונים: 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

<u>נתונים נפחיים:</u>
מספר קומות: מ: 9 עד: 30
גובה: 110 מ'
תכסית: 70%
קווי בניין: יפורט בתשריט

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

<u>מדיניות עירונית:</u> התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן:
שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.
התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של:

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u> שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבוריםלרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.
יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח"י דקר:
נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.
מוצע: שב"צ: כ 2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ 1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.
שצ"פ: לא נדרש.
קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.
מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים + מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	כ-5 קומות	עד 30 קומות
	מטר		
תכסית		כ-25%	עד 70%
מקומות חניה		חניות בתחום הדרכים הציבוריות	חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

<u>החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:</u>
נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב.
לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
2. יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
3. יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
4. יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.

5. יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
6. יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה:
   א. השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
   ב. חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת
   ג. תנאי הבאת התוכנית לועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

<u>החלטת ועדה מיום 14.8.2013:</u>

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חו"ד הצוות: מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ 6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000 .

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:

1. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
2. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
3. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
4. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
5. תנועה: פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
6. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
7. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שב"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
10. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
11. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
12. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

<u>הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה .14.8.13</u>

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ 14 מ' ל 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התכונית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

<u>לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:</u>

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן.(ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכו').
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבננים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות ההחזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.

16. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב: תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבנני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לועדה המחוזית.
19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

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 13-0020ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דיון פנימי:
אדר' שגיא תמרי: הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הועדה החדשים.
מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57
מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היזם.
שמואל גפן: מה הרוחב של הרחוב?
שגיא תמרי: בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'.
שמואל גפן: בשני הצדדים
שגיא תמרי: מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים.
ארנון גלעדי: אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט:
1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.
שגיא תמרי:
תנועה:
יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך.
אלון סולר: בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה.
שגיא תמרי: אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב.
אלון סולר: יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר?
שמואל גפן: תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5.
פרנסין דוידי: הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם.
שגיא תמרי:
חניה: יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות.
שמואל גפן: איך נכנסים לחניות?
שגיא תמרי: יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך.
פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף:

החזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הועדה המחוזית תאשר זאת.
בניני ציבור : בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.
ארנון גלעדי: מה עם בית ספר?
שגיא תמרי : כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו , אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.
שיתוף ציבור :
דורון ספיר : יש טענות קשות מהתושבים שהיזם לא מציג להם את התוכניות .
תמרי שגיא : אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת.
טענות נוספות היו : שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעמם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קניינים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.
דורון ספיר : האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?
שגיא תמרי : הוצגה.
דורון ספיר : ומה התגובה הייתה?
שגיא : לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם.
ארנון גלעדי : זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד .
אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.
אורלי אראל : הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי.
דורון ספיר : אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.
אלון סולר : למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?
דורון ספיר : כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.
אלון סולר : למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?
אורלי אראל : היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.
אלון סולר : למה לא להוסיף עוד קומה?
דורון ספיר : כל תכנית ועומס הקומות שלה.
פרנסין דוידי : הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.
מדואל אהרון : בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.
עודד גבולי : התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.
דורון ספיר : כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?
שגיא תמרי : לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

<u>החלטה:</u>

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחוו"ד צוות.
2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרונים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר , אלון סולר אהרון מדואל .

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 16-0018ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי: מ"מ מהנדס העיר
<u>דיון פנימי</u>
מהלך הדיון:
דורון ספיר: תכנית שכונת נווה שרת.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית ,כל תוכנית שמגיעה לועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן , כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף ההחלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר.
סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חוו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.
מיטל להבי: הייתי בועדה ב2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.
תמיר קהילה: בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.
ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרוייקט כי יש בקושי 60% חתימות.

אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.
תמיר קהילה: רוב הבניינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.
אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבנים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהועדה המקומית שתצטרף כיזם התוכנית. ברגע שהועדה מצטרפת כיזם אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.
הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.
ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.
תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלביות ופתרה אותם במקשה אחת.
אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליזם עד היום היא מספיקה.
ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל60% ו-5 בנינים בין 70%-60% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16.
יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.
דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.
ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.
אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.
דורון ספיר: עד ה31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.
הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה31.10.16.
ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.
הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק. התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הועדה תיכנס כיזם.
ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד ה31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הועדה כיזם והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.
הועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לועדה המחוזית. ואולם לפנים משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת.
להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידיו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר , אפרת טולקובסקי .

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאור החלטת הועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הועדה אצל יו"ר הועדה ב-10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום 5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.
בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים , עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש ; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).
רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.
התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם.
תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום.
בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יח"ד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפיג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא **<u>עד</u>** 25 מ"ר. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.
מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליח"ד.

סל השטחים בפרויקט	=	שטחים עבור היזם . יאושרו לאחר בדיקה כלכלית מעודכנת	+	25 מ"ר כפול מספר הדירות הקיימות	+	שטח הדירות הקיימות

חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

ב. **שטחי היזם** – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה <u>ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח</u>.

ג. **עדכונים תכנוניים** – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליווי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ
עוה"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סייג ואינה טל - ב"כ יזמת התכנית
טיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שבונת נווה שרת", 507-0201319 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיחה שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בענייננו, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגישי התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 61א(ב)(1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית הינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית הינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני חנדסה וצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית להצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב,
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל ענין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות. בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לועדה המחוזית. באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא

בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל עניין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המחוזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו ,בכל מקרה אין לראות במגישי התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים.
ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרוייקט לפועל.
הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישת התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.
הראלה אברהם אוזן: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק.
עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תב"ע שלא מפקיעה פחות מ50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרך להצטרף אליה.
ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחרי ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים.
אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כיזמת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחתמות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל .
היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחוזה הזה לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.
ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים.
אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.
תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.
המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

<u>נציגים בעד התוכנית:</u>
מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל214 שחתמו יש כ40- שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחתמה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.
ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העיריה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.
תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העיריה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

<u>נציגים נגד:</u>

סימונה - אחי דקר 5 : היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, וחזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מס' יזמים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מס' יזמים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.
ליהי נציגות אחי דקר 8 : אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט , לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיזם אחד מקדם את כל התוכנית והחתים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קניינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית.
דורון ספיר : כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו.
ליהי : הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע"י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

<u>שאלות חברי הועדה</u>
מיכאל גיצין : לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן?
ליהי : מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא : הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר , בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.
<u>שאלות חברי הועדה</u>
אפרת טוקלוסקי : יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו"ד היזם, מצוטטת מהחוזה "סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות" האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ"ר ליח"ד? יש התייחסות בדרפט שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדיעבד. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?
ראובן לדיאנסקי : השאלה לעו"ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 40-30 מ"ר והתב"ע תקבע שמדובר לא יותר 25-20 מ"ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו ליזם?
ארנון גלעדי : נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 18-12מ"ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח"ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.
שמואל גפן : אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים?
אהרון מדואל : כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.
מלי פולישוק : למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להחתים את כל הדיירים?
<u>תשובות יזם</u>- מאיר פורגס עו"ד : החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

<u>דיון פנימי</u>
ראובן לדיאנסקי : יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח"ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ"פ אנחנו מגדילים את היח"ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ"פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3- 5מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.

22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בניינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתפנים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 18-12 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.

נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיזמית הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מעניינו איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.

לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשיב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.

אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם?

אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.

אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הופכין.

ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע , ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה.

עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.

ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות.

אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך . ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע.

ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמגישי התוכנית ותתבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

<u>הצבעה:</u>
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל
נמנע: מיכאל גיצין

<u>החלטה:</u>
לאשר את חוות דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

<u>משתתפים:</u> דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טלקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת דין אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

<u>רקע</u>:
במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב טענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכניות תא/1200 ו- תא/2277, עד למועד אישור תכנית 3501.

- התובעים: גיא וירון ורסנו וחברת מדיטראנה יזום בניה בע"מ, היו הבעלים של המקרקעין ברח' חברת ש"ס 13 ו-17 וברח' מגדל 12א' ו-16, תל-אביב. (שלא בעת אישור תכנית 1200, 2277) ואשר נמכרו (יחד עם שתי חלקות נוספות) באפריל 2015 בסך של כ- 104,000,000 ₪.

גוש:6927 חלקות: 59, 61, 62 ו-64, ת"א.

הנכס הינו 4 חלקות פנויות השוכנות במתחם הרחובות: חברת ש"ס-שבזי-מגדל, בשכונת נוה צדק בת"א, הרשומות בפנקס הזכויות, והמוגדרות בתכנית תא/1200 כשטח לתכנון בעתיד ובתכנית תא/2277 למעלה ממחציתן כשצ"פ והיתר כשטח לתכנון בעתיד.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר</u>, נטען כי ירידת הערך הנובעת מטענת הקפאת ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של <u>11,575,004 ש"ח</u>

<u>תחשיב התביעה/עיקרי טענות</u>:

- "תכניות 1200 ו- 2277 הגדירו את האזור כ"שטח לתכנון בעתיד" ולמעשה הקפיאו את אפשרות הבניה ולא ביטלו את זכויות והוראות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית 38".

- "שינוי במצב ארע רק עם אישורה של תכנית 3501 ששחררה את המתחם מקיפאונו התכנוני"

- קיים רצף תכניות שניתן לראותו כמעשה תכנוני אחד המצדיק את דחיית מרוץ ההתיישנות:
  - קיים קשר עניני בין התכניות- תכנית 3501 יישמה למעשה את הוראות התכנון העתידי שנקבעה בתכניות 1200 ו- 2277.
  - זיקה פורמאלית בין שתי התכניות- תכנית 1200 קובעת "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת", ותכנית 2277 קבעה "בשטח לתכנון בעתיד הבינוי ייעשה בהתאם לתכנית מפורטת", ובהמלצתה על הכנת ואישור תכנית 3501 מימשה הועדה את התנאים המוגדרים בתכנית.
  - ציפייה סבירה לגיבוש הליכי תכנון תוך פרק זמן קצר בלבד- "לעת אישור תכניות 1200 וכך גם בעת אישור תכנית2277, איש לא צפה שרק מקץ למעלה מעשות שנים תסיים הועדה המקומית לייצר תכנון מפורט לשטח.."

- בפס"ד 3781/04 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח' נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה ולתכנית המשחררת כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197, שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת, על כן מירוץ ההתיישנות להגשת תביעת פיצויים מתחיל במועד אישורה של התכנית המשחררת (תכנית 3501).

- תקופה לחישוב: החל ממועד אישור תכנית 1200 – 1975, ועל הצד הזהיר – לאור כך שעד לתאריך 6.3.02 הועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה בחלקות שיועדו לתכנון עתידי, "נקטנו בגישה שמרנית והתייחסנו לתקופת הקפאה שתחילתה ביום 6.3.02

וסיומה במועד אישורה של התכנית "המשחררת"/"מפשירה" (תכנית 3501) קרי: 23.5.12, דהיינו **תקופת הקפאה של 11 שנים וכ-3 חודשים**.

- השטח לחישוב:

מס' חלקה (ייעוד)	שטח במ"ר	מהות	זכויות		מקדם אקוויולנטי	שטח אקוויולנטי במ"ר
			ב-%	במ"ר		
59(דירות)	147	עיקרי	80%	117.6	1	117.6
		עליית גג		23.52	0.8	18.8
		מרתף	40%	58.8	0.55	32.3
		חצר	20%	29.4	0.3	8.8
		סה"כ				**177.6**
61 (מסחר)	205	עיקרי	135%	276.75	1	276.8
		עליית גג		36.9	0.8	29.5
		מרתף	45%	92.25	0.55	50.7
		חצר	30%	61.5	0.3	18.5
		סה"כ				**375.5**
62 (מסחר)	217	עיקרי	135%	292.95	1	293.0
		עליית גג		39.06	0.8	31.2
		מרתף	45%	97.65	0.55	53.7
		חצר	30%	65.1	0.3	19.5
		סה"כ				**397.4**
64 (מסחר)	140	עיקרי	80%	112	1	112.0
		עליית גג		22.4	0.8	17.9
		מרתף	40%	56	0.55	30.8
		חצר	20%	28	0.3	8.4
		סה"כ				**169.1**
חדרי מדרגות [בהנחה שבכל 2 חלקות יבנה בנין משותף בן 3 ק' במגרשי המסחר (4 יח"ד בקומה), ו-2 קומות במגרשי המגורים (2 יח"ד בקומה). בכל קומה 20 מ"ר לח.מדרגות]						**100.0**
ממ"דים [ע"פ ההערה לעיל יהיו בחלקות בסה"כ 10 יח"ד]						**120.0**
סה"כ כולל במעוגל						**1,340 מ"ר אקוי'**

- <u>קביעת שיעור הפיצוי</u>

שמאי התובעים מביאים דוגמאות לקביעת שיעור הפיצוי:
לפי פקודת הקרקעות- "בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי.."
נהלי ממ"י/רמ"י- תשלום דמי שכירות/שימוש ראויים בגין שימוש ללא הסדר חוזי, לא יכול שיפחת מן השיעור המלא לשנה, קרי 5%..", והוחלט שבאזור המרכז יעמדו דמי השימוש השנתיים על שיעור של 6%.
פסיקה:
רפי יהודה ואח' נ' עירית הרצליה והועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – 6% משווי הקרקע לשנה;
הרצל בירנבוים ואח' נ' משרד השיכון ואח' – 6% לשנה;
ביין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – סכום הקרן השנתי שקבע השמאי וקבעה הועד (4%) ע"פ שווי המקרקעין ביום אישור התכנית המקפיאה ויוצמד למדד המחירים לצרכן ותיווסף עליו ריבית בסוף כל שנה ושנה של שנות ההקפאה, וממועד תום ההקפאה ימשיך הסכום הכולל האמור לצבור ריבית והפרשי הצמד.
מרדכי הר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה- שיעור שנתי של 6%.
לאור האמורלעיל חישבו שמאי התובעים את הפיצוי השנתי לפי שיעור של 6% משווי הנכס.

- שיטת חישוב:

לאמוד את שווי השוק של זכויות המוקפאות בכל שנה ושנה משנות ההקפאה ולחשב את הפיצוי הנדרש לפי 6% מהשווי בכל שנה.
לסכום הפיצוי השנתי יש להוסיף ריבית והצמדה כחוק.

- סיכום ותחשיב שומת התובעים:
הפיצוי השנתי הנדרש הינו כדלקמן:

שנה	שווי קרקע למ"ר מבונה אקויולנטי (₪)	סכום הפיצוי למ"ר (₪)	סה"כ פיצוי שנתי בגין הקפאת 1,340 מ"ר (₪)	סה"כ פיצוי כולל הצמדה וריבית נכון לתאריך 23.5.2013 (₪)
2002	4,417	221	295,939	500,872
2003	5,500	330	442,200	716,094
2004	6,583	395	529,273	820,294
2005	7,666	460	616,346	917,161
2006	8,749	525	703,420	975,156
2007	9,832	590	790,493	1,061,855
2008	10,915	655	877,566	1,079,419
2009	12,000	720	964,800	1,120,620
2010	13,333	800	1,071,973	1,191,585
2011	14,666	880	1,179,146	1,241,225
2012	16,000	960	1,286,400	1,308,960
2013	19,000	475	636,500	641,763
סה"כ				**₪ 11,575,004**

חוו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

חוות דעת זו מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעים לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם לנסח הרישום של הנכס הנדון, התובעים רכשו (לראשונה) את הנכס בשנת 2009. אי לכך, מאחר ולתובעים טענות על כך שהן תכנית 1200, והן תכנית 2277 הינן התכניות שגרמו לירידת ערך במקרקעין, לא הם הזכאים לתבוע ירידת ערך זו, שכן המדובר בתכניות שאושרו בשנת 1975 ובשנת 1991, והתובעים כלל לא היו בעלי זכויות במועד אישורן.

- הנחת היסוד בחוות דעת התובעים כי תכניות תא/1200 ו- תא/2277 הינן תכניות המקפיאות זכויות בניה הינה מוטעית ולא נכונה.
להלן התוכניות הרלוונטיות לבחינה זו:

תכנית	מועד התכנית	ייעוד הנכס
38	2.9.1937	מגורים/מסחר
44	20.11.1941	אזור להריסה
1200	3.7.1975	אזור לתכנון בעתיד
2277	7.11.1991	אזור לתכנון בעתיד /שצ"פ
3501	23.5.2013	אזור מגורים

תכנית 1200 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי הנכס באזור הריסה, בו הבניה תתאפשר רק לפי תכנית מחוזית שתאושר.

תכנית 2277 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 1200, הקובעת כי החלקה באזור לתכנון בעתיד.

לכן לא היו כל זכויות בניה שהוקפאו.

יתרה מזו – תכנית 1200 מיטיבה את המצב ביחס לתכנית 44 במקרים שונים. שכן כללה סעיף המאפשר בנייה בתנאים.

כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".

גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:
- תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38.
- תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנוו בעתיד.
- זכויות הבניה והיעודים במתחם הנדון, בעקבות תכ' 1200, שונים לחלוטין מתכ' 38.

- לגבי תכנית 2277:
- תכנית 2277 היא זו ששינתה את תכנית 1200, כאשר השינוי כולל בין היתר קביעת גודל מגרש מינימלי, (500 מ"ר) התווית דרך חדשה, קביעת חניה ציבורית. ובאופן ספציפי לחלקות הנדונות - התכנית קובעת בהן שטחי שצ"פ.

- תכנית 3501 לא שחררה הקפאה כלשהי ע"י תכנית 2277, אלא שינתה אותה לחלוטין: שינוי שטח מגרש מינימלי; ביטול דרכים; התווית דרכים; שינוי מיקום שצ"פ; ובאופן ספציפי - שינוי יעוד חלק מהחלקות הנדונות משצ"פ למגורים.

- לאור האמור לעיל -
תכניות 1200, ו- 2277 כלל אינן תכניות "מקפיאות", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת.

ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכניות אלו, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (תכנית 1200- שנת 1975, תכנית 2277 – שנת 1991) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.

- יש לציין כי מעבר לאמור לעייל – תכנית 3501 השביחה את המקרקעין, וכי היטל ההשבחה בעת המימוש האחרון שולם עפ"י שומת הוועדה המקומית.

- פסק הדין בברם 3781-04, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, עליו סומכים ידם שמאי המבקשים בחוות דעתם:
המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:
לעניין תכנית 1200:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים;
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.
לעניין תכנית 2277:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 2277 הינו שצ"פ + קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים.
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 2277 "המקפיאה" (אזור לתכנון בעתיד בתכ' 1200), כך שאין המשל דומה לנמשל.

- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
גם לשיטתם (המוכחשת), איננו מקבלים את השטחים של שמאֵי התובעים, בכך שלא לקחו בחשבון את קוי הבנין בחלקות המגורים שאינם מאפשרים את ניצול מלוא זכויות הבניה אלא רק בתכסית של 35% בלבד ולקחו בחשבון זכויות שלא היו בעת אישור תכנית 1200.
- גם לתחשיבם של שמאֵי התובעים, שכאמור איני מסכים לתחשיב זה כלל ועיקר, יש לקחת בחשבון כי הנכס הנדון היה בחזקתם המלאה של בעלים לאורך כל תקופה ההקפאה (לשיטת התובעים).
אלו יכלו לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגו) כולל לסחור בנכס.
- הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנטענת הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות.

ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 15-25% משווי קרקע כזמינה. זאת – בעוד שמאֵי התובעים קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.

- כאמור בחוות דעת התובעים, בחלק מתקופת ה"הקפאה" (לשיטתם) היה שימוש בחלקות הנדונות לחניון/חצר.
יש להדגיש כי גם לגישת שמאי התובעים יש לקזז מנזקי ההקפאה השנתיים (המוכחשים מכל וכל) את שווי שימושי הביניים האפשריים בחלקות.
- לענין השער השנתי של הפיצוי -
לשיטתם של שמאֵי התובעות, איני מסכים עם השער השנתי של הפיצוי שנקבע על ידם, כאשר הפיצוי הינו אך ורק על ההפרש בשווי הקרקע, כמוסבר לעיל.
יש לציין כי החלטת ממ"י/רמ"י עליה נסמכים בין היתר שמאי התובעים (נספח ב' לחוות דעתם) קובעת כי דמי שכירות/שימוש ראויים הינם בשער של 5%, ואילו השער של 6% הינו לאחר "קנס" בשער של 1% ולכן אינו משקף דמי שימוש ראויים.

על כן, במקרקעין הנדונים – חלקות 59, 61, 62, 64 גוש 6927, שכונת נוה צדק, תל אביב – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור תוכניות 1200, 2277

<u>חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב</u>

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי בתחום הרחובות חברת ש"ס – מגדל – שבזי, בשכונת נווה צדק, הידועים כחלקות 59, 62-61 ו -64, בגוש 6927:

<u>טענות סף</u>

- המדובר בתביעה בשם חברת מדיטראנה וה"ה ורסנו, בגין הקפאה (המוכחשת כאמור) של ניצול זכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תכנית 1200 ולאור אישורה של תכנית 2277, עד למועד אישורה של תכנית 3501 אשר שחררה כביכול (מוכחש גם כן כמפורט להלן) הקפאה זו.
- התובעים טוענים להקפאת ניצול זכויות הבנייה (המוכחשת) ותובעים פיצויי הקפאה בגין התקופה החל מיום 6.3.02, ועד למועד אישורה של תכנית 3501.

<u>זכויות התובעים במועד הקובע</u>

- בהתאם לנסחי הרישום של המקרקעין ולפי מידע המצוי בידי הוועדה המקומית, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין בשנים 2008 -2012, דהיינו, זמן רב לאחר מועד אישורה של תכנית 1200 (שאושרה בשנת 1975) ולאחר מועד אישורה של תכנית 2277 (שאושרה בשנת 1991).
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- **וכך גם בענייננו. התובעים, לא היו בעלי הזכויות במקרקעין הן במועד אישורן של תכנית 1200 והן במועד אישורה של תכנית 2277 ולא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בנכס ולכן יש לדחות על הסף את תביעתם.**
- **לאור האמור לעיל, הרי שלתובעים לא עומדת זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתם מתייתרת מעיקרא. ודוק: התובעים לא היו בעלי זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200 ובמועד אישורה של תכנית 2277 והם רכשו את זכויותיהן במקרקעין שנים רבות לאחר מועדים אלו. אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף.**

- למעלה מן הצורך, יצויין כי כעולה מהנ"ל, התובעים לא היו בעלי זכויות במקרקעין ערב התקופה שחושבה על ידם כתחילת מועד ההקפאה (המוכחשת).

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ו/או מגורים לאזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "תכנית 44"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):
"56. אזור הריסה-
כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו כאזורי הריסה.
הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית".
- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "**כפי שנקבע בתכנית**".
- **שמאי התובעים מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעים הגורם לבטלותה.**
- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובעים, וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, **לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל**, ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא נוצרה פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת כלל.
- **<u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובעים, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעים כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .**
- **<u>כך גם באשר לתכנית 2277</u>, אשר גם היא כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכניות שקדמו לתכנית 2277 הן תכנית 1200 ותכנית 44. כאמור לעיל, תכנית 44 ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעים כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 2277.**

<u>הן תכנית 2277 והן תכנית 1200 הן תכניות עצמאיות ונפרדות המשנות את התכניות שקדמו להן לרבות שינוי ייעוד</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה לירידת ערך למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בענייננו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.
- בענייננו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200 ומאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין אישורה של תכנית 2277, הרי שקמה

החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.

- יובהר, כי תכנית 1200 ותכנית 2277, **<u>הן אינן תוכניות "מקפיאות" כפי שהיה בעניין הר</u>**, אלא מדובר בתכניות אשר שינוי את התכניות שקדמו להן לרבות שינוי ייעוד:
- **<u>כל אחת מתוכניות אלו בפני עצמה (שאושרו כאמור לאחר תכנית 44), שינתה את התכניות שקדמו לה ובין היתר גם את היעוד בהשוואה ליעוד שקדם לה:</u>**
  - **<u>תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לאזור תכנון לעתיד.</u>**
  - **<u>תכנית 2277 (שאושרה לאחר תכנית 1200) שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות ובין היתר שינתה את ייעוד המקרקעין מאזור לתכנון בעתיד, לייעוד של שצ"פ, ביחס לחלקם הארי של המקרקעין ולאזור לתכנון בעתיד, עבור יתרת המקרקעין.</u>**
  - **<u>תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 2277 שקדמה לה, משצ"פ (ואזור לתכנון בעתיד) לאזור מגורים + חזית עם הוראות מיוחדות (ביחס לחלקות 61 ו-62) ולאזור מגורים, מסחר ותיירות-אתר לשימור (ביחס לחלקות 59 ו-64).</u>**
- **<u>ברי, כי החריג שנקבע בעניין הר הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה. ברור לכל כי אין זה המקרה בענייננו.</u>**
- **בענייננו, בהיות תכנית 1200 ותכנית 2277 תכניות עצמאיות ונפרדות אשר משנות את התכניות שקדמו להן וקובעות, בין היתר, שינוי ייעוד למקרקעין, אין כל מקום להחלת החריג שנקבע בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.2006) (להלן: "הלכת הר"). בדבר מהלך תכנוני אחד. <u>החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותה הפיכת החריג לכלל</u> והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197.**

<u>לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות</u>

- **<u>למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת הר בענייננו.</u>**
- שמאי התובעים שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכניות 1200 ו – 2277 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר. כמו כן, שגה שמאי התובעים בעמדתו לפיה תכניות 1200 ו – 2277 הינן בגדר "תכניות מקפיאות" בשל שהקפיאו (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **<u>התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף</u>**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הועדה, בענייננו, שלושת המאפיינים הנ"ל אינם מתקיימים ובוודאי שלא באופן מצטבר.
- אין זיקה תכנונית, כנטען על ידי התובעים, בין תכנית 1200, לתכנית 3501 ובין תכנית 2277 לתכנית 2277, לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית ביניהן.
- ניסיון התובעים לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 ושל תכנית 2277 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ומגורים לאזור להריסה.

<u>תכנית 2277</u>

- כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין תכנית 2277, אשר מסווגת את חלקם הארי של המקרקעין כשצ"פ ואת יתרת המקרקעין כאזור לתכנון בעתיד ושצ"פ.
- באשר לייעוד של אזור לתכנון בעתיד, קובעות הוראות התכנית 2277 כי בנייה באזור זה תתאפשר במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר ולפי תכנית מפורטת שכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני. אין חולקין כי שטחי חלקות המקרקעין, כל אחת בפני עצמה, אינו עומד בתנאי של מגרש מינימלי לפי תכנית זו. תכנית 3501 שאושרה לאחר מכן, שינתה תנאי זה, שינתה ייעודים וקבעה הוראות בניה רלוונטיות – הוא הדבר המעיד על כך כי אין זהות בין התכניות ואין להחיל עליהן את הלכת הר.

<u>תכנית 1200</u>

- **קודם לאישורה של תכנית 2277,** חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לאזור לתכנון בעתיד. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.
- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

"14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>**".

- הנה כי כן, תכנית 1200 קבעה יעוד קרקע חדש "אזור לתכנון בעתיד" בו ניתן לבנות מכוח תכניות תקפות רק אם הבניה תואמת את התכנון העתידי. תכנית 3501 שינתה את ייעוד המקרקעין לפי תכנית 2277, שקדמה לה.
- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בענייננו, **<u>אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית 3501 ולבין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, הייעוד שנקבע בתכנית 2277 הוא אזור לתכנון בעתיד בעוד שהיעוד בתכנית 3501 לאזור מגורים + חזית עם הוראות מיוחדות (ביחס לחלקות 61 ו-62) ולאזור מגורים, מסחר ותיירות-אתר לשימור (ביחס לחלקות 59 ו-64).</u>**
- תכנית 1200 ותכנית 3501, ותכנית 2277 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי בניהן, כמו בהלכת הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו בהלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- **אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה בהלכת הר, אלא בתוכניות שונות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות ובכללם גם שינוי ייעוד – תכנית 1200 קבעה שינוי ייעוד מאזור להריסה לאזור לתכנון בעתיד ותכנית 2277 קבעה שינוי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד לשצ"פ ואזור לתכנון בעתיד.**

- **וכך גם בענייננו - תכנית 1200, ותכנית 2277 שלאחריה, הן תכניות שקובעות הוראות שונות ובין היתר גם שינוי ליעוד המקרקעין ועל כן אין מדובר בתוכנית "המקפיאות" את המקרקעין.**
- בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת ייעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי ייעוד המקרקעין יהיה אזור לתכנון בעתיד.
- כך גם תכנית 2277 אשר שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות, ובין היתר הוראות לעניין בנייה של מגרש מינימאלי.
- לאור האמור הרי שלא קיימת כל זיקה פורמלית בין תכנית לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ותכנית 3501 ולא קיימת זיקה פורמלית בין תכנית 2277 ולבין תכנית 3501, דהיינו גם המאפיין הנ"ל אינו מתקיים בענייננו.
- ברור הוא כי תכנית 1200 ותכנית 2277, הן אינן תכניות זמניות שנועדו לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש, ועל כן גם המאפיין שנקבע בהלכת הר, בעניין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכנית לא מתקיים.
- הפער בין עשרות השנים בין התוכניות מהווה שיקול נוסף שלא להכיר בתכניות כמהלך תכנוני אחד ובנסיבות אלו יש בעצם הזמן שחולף בין התכניות לנתק את הקשר בין תכנית 1200 לבין תכנית 3501.
- **<u>מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים: כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.</u>**
- בנוסף, מוטב היה כי התובעים לא היו מאזכרים את פסקי הדין בעניין ביץ' פלאזה[3] ובענין גרייב[4] שכן הנמשל מפסקי הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד יטענו התובעים כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך יטענו כי המדובר בתכנית פוגעת (לכאורה)?

<u>לחילופין, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין שנים לאחר אישורן של תכניות 1200 ו – 2277</u>

- לאור רכישת הזכויות במקרקעין ע"י התובעים שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 2277 (שאושרה בשנת 1991) , וזאת במהלך השנים 2008-2012, הרי שלא נגרמה ולא יכלה להיגרם לתובעים כל פגיעה עקב הקפאה (המוכחשת) מכוח אישורן של תכניות אלו, שכן, בעת רכישת המקרקעין ע"י התובעים יכלו התובעים להביא ו/או הביאו בחשבון את המצב התכנוני התקף והידוע של כל התכניות דלעיל, על כל "נזקי ההקפאה" כשהם נלקחו בחשבון במסגרת התמורה ששולמה על ידם (ככל שהיו "נזקי הקפאה" לשיטת התובעים).
- משכך, קבלת תביעתם הנוכחית לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" לכאוריים (שכלל לא התרחשה), תהווה מעין "כפל" פיצוי עבור התובעים, שכן הם לא ניזוקו כלל ברכישתם את המקרקעין כשהם יודעים מהו המצב התכנוני לאשורו, על כל המשתמע מכך.
- ודוק – התובעים רכשו את זכויותיהם בשנים 2008-2012 ואילו כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, מתחם ורסנו (הכולל בנוסף למקרקעין גם את חלקות 58 ו-60) נמכר בסך של כ- **<u>104,000,000 ₪!</u>**
- התובעים קנו את המקרקעין ביודעם מהו המצב התכנוני התקף, והדבר לידי ביטוי גם במחיר עסקאות רכישת המקרקעין. במועד רכישת הזכויות במקרקעין, תכנית 2277 היתה בתוקף מזה עשרות שנים והם כלל לא יכולים לטעון כי ניזוקו מ"הקפאה לכאורה" של זכויות בניה.

<u>לחילופין, במועד רכישת המקרקעין על ידי התובעים תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה</u>

---

[3] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).

[4] תא (ת"א) 11392/97 **גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח'**,(פורסם בנבו, 9.8.2001).

- תכנית 3501 הופקדה לפרסום בעיתונות, כבר ביום 8.5.2009, כאשר כבר ביום 14.4.08, נתקבלה ההחלטה בוועדה המחוזית ת"א להפקיד את תכנית 3501.
- כעולה מהנתונים המצויים בידי הוועדה המקומית וכפי שצוין לעיל, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין, חלקן הקטן בסמוך מאוד לפני החלטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב לאשר את הפקדת תכנית 3501 ואת חלקן הארי לאחר ההחלטה האמורה ואף לאחר מועד הפקדת תכנית 3501.
- **ברי כי במועד רכישת הזכויות במקרקעין, דבר אישורה של תכנית 3501 היה בגדר ציפייה סבירה וברמת וודאות גבוהה, ומאחר והתכנית אושרה בתוך זמן סביר ממועד פרסומה, ומאחר ובפועל, התכנית אושרה בתוך זמין סביר ממועד פרסומה, הרי שהתובעים לא יכולים להעלות כל טענה בגין פגיעה במקרקעין עקב הקפאה.**
- לא זו אף זו, אף בשומה המכרעת של שמאי המכרעת בצלאל קציר מינואר 2006 לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות 37, 38, 58, 531 ו – 532 בגוש 8274 בנתניה, היא השומה המכרעת מושא הלכת הר, <u>קבע שמאי המקרקעין כי במשך שתי שנות ההקפאה המתוכננת לא ירד שווי הקרקע בשל הציפייה הסבירה להתקנת התוכנית (המשחררת).</u>
- **<u>לאור האמור לעיל, במועד רכישת הזכויות במקרקעין על ידי התובעים, תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה, ומשכך אינם יכולים לטעון להקפאה ו/או לזכאות לנזקי הקפאה.</u>**

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, **חוות דעת שמאי התובעים לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגה שמאי התובעים עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44 ומתחולתה על המקרקעין ושגה שמאי התובעים בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט חוות הדעת של שמאי הוועדה, וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- אלא שחרף האמור, שמאי התובעים, מתעלם לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובעים, מתעלם לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינה פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.
- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתם של התובעים (המוכחשת ומוטעית), תכניות 2277 ותכנית 1200 הקפיאו את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעתם המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר

<u>שתוכנית 44</u> אשר קדמה לתכנית 1200 (ולתכנית 2277) חלה על המקרקעין עוד משנת 1941, ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש.

- ומשכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא אזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניהם של התובעים, הם מתעלמים לחלוטין מנורמה תכנונית קבועה והיא תכנית 44, ומתבססים על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם (לתכנית 2277), יש לדחות את הנטען על ידם על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעים בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל) ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**
- כעולה משומת הוועדה, שגה שמאי התובעת עת ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** ושגוי מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת).

<u>שגה שמאי התובעים עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם</u>
<u>תחולת תכניות נושאיות ג', ע' וע'1 במצב תכנוני קודם:</u>

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכניות 2277, ובתכנית 1200 שקדמה לה: לפי תכנית 2277, החלק הארי של המקרקעין יועד לשצ"פ <u>ויתרת המקרקעין אזור לתכנון בעתיד, ולפי תכנית 1200, ייעוד המקרקעין הוא אזור לתכנון בעתיד.</u>
- **<u>ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד (לפי תכנית 2277) ואזור לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות</u>** <u>והן</u> יתגבשו ו"ייקומו לתחייה", רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת שמיישמת זכויות אלו. **<u>משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעים, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם</u>**.

<u>שגה שמאי התובעים בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)</u>

- **<u>כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובעים ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובעים נפלו פגמים, אף לשיטת התובעים, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה</u>**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יובהר כי הבסיס לחישוב ההקפאה הנטענת (המוכחשת מכל וכל), בהתאם להלכת הר, הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפייה להפשרת הזכויות. אף בעניין זה שגה שמאי התובעים בתחשיביו.
- מכל מקום ולמען הזהירות בלבד, ככל שיהיה בכך צורך, הוועדה המקומית תמציא חוות דעת שמאית משלימה.
- **<u>נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעים</u>**

<u>סוף דבר</u>

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

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דנה שיחור: מדובר בשכונת נווה צדק בתוכנית 3501 שאושרה 2013. מטרות התוכנית שימור המרקם הקיים והמשך אופי הבינוי הקיים בשכונה לרבות שימור מבנים הגדלת מצאי הדירות בשכונה והוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים ככרות וחיזוק הקשר עם הים. הוגשו 7 תביעות פיצויים אחד דנו בעבר ודחיתם את התביעה והיום יש שש תביעות פיצויים על סך של כ- 50 מיליון ₪.
בפס"ד הר שהתקבל בנתניה המשמעות שלו היתה שניתן לתבוע תביעת פיצויים בעקבות אישור תוכנית אחרונה משחררת. היו זכויות בניה בתוכנית ראשונה לאחר מכן אושרה תכנית שהקפיאה את הזכויות ותוכנית שאושרה אחריה החזירה זכויות בניה והייתה תוכנית לאיחוד וחלוקה. התובעים טענו שם שזכות ההתיישנות חלה מאישור התוכנית המאוחרת המשחררת מאחר ושתי והתוכנית תלויות אחת בשניה. אחת הקפיאה זכויות והתוכנית המאוחרת שחררה זכויות. הטענה התקבלה בבית משפט עליון אבל היו 3 קריטריונים מצטברים:

1. זיקה תכנונית וקשר עניני בין התוכניות.
2. קיום זיקה פורמלית בין התוכניות
3. קיום ציפיה סבירה לגיבוש התכנון תוך פרק זמן קצר.

כך נקבע שהם עמדו בקריטריונים ופס"ד קבע שהם זכאים לפיצוים. כל שש התביעות שיוצגו היום מתייחסות ונשענות על טענה זו .

רח' מגדל 12 ,16 שבזי 11 גוש 6927 חלקות 64,62,61 תביעה של וסרנו וחב' מדיטראנה 4 חלקות של 700 מ"ר סכום התביעה 11,575 מיליון ₪ ע"י עו"ד רמי מנוח ושמאי איציק שפיגל. הטענה היתה עקב הקפאת ניצול זכויות הבניה תוכניות 1200 ו2277 בנוה צדק ו-3501 הם למעשה תוכנית אחת. תוכניות אלו הקפיאו את הזכויות לפי תוכנית 38. הפגיעה היתה בהתאם ל6% משווי הזכויות שהתקבלו בתוכנית האחרונה 3501 החישוב מ-2002 עד ליום אישור התוכנית 2013 בערך 11 שנים כל שנה 6% שטענתם היא שכל שנה הם הפסידו את הזכויות.
הטענות של הועדה: היתה שומת היטל השבחה של העיריה בה נקבע היטל השבחה של 7.5 מיליון ש"ח שהתובעים שילמו ולא ערערו. כמו כן היה מכר ב- 2015 של 4 החלקות כולל חלקות 60, 58, ב- 104 מיליון ש"ח. הטענה שלנו היא קודם כל טענת סף שהבעלים רכשו את הנכס לסירוגין במצטבר בשנים 2008 עד 2012, הרבה אחרי שאושרו תוכניות 2277 ו1200 הם לא היו בעלים ביום אישור התוכניות ולכן אין להם את הזכות לתבוע. מעבר לכך הסכום שהם שילמו מגלם את אלמנט ההקפאה לשיטתם. ברצף התכנוני בחוות הדעת שהם צירפו לא צוינה כלל תוכנית 44.
הרצף התכנוני: תוכנית 38 משנת 1937 הקנתה מסחר/מגורים. תוכנית 44 משנת 1941 יעדה הנכס באזור להריסה ולא נקבעו זכויות בניה וזו תוכנית שלא הובאה בחשבון ע"י התובעים. תוכנית 1200 היתה לאזור תכנון בעתיד ותוכנית 2277 יועדה לאזור תכנון ובעתיד ושצ"פ. כל אחת מהתוכניות הללו הם מהוות שינוי לתוכנית הקודמת. לבסוף תוכנית 3501 היא יעדה למגורים ושוב היא שינתה את היעודים. תכנית 1200 לא הקפיאה זכויות כל שהם שכן תוכנית 44 קודמת קבעה את הנכס כאזור להריסה ללא זכויות. תוכנית 2277 לא הקפיאה שכן 1200 קבעה אזור לתכנון בעתיד ותוכנית 3501 לא שחררה זכויות שלא היו מוקפאות היא שינתה אותה לחלוטין. מאזור תכנון בעתיד ושצ"פ למגורים.
שמואל גפן: תכנון בעתיד זה לא הקפאה?
דנה שיחור: לא, כל תוכנית שינתה את המצב התכנוני.
נתן אלנתן: אתם מצפים שנבין את כל התביעות הללו.
הראלה אברהם אוזן: זהו החוק.
נתן אלנתן: אני ממליץ לקבל את חוו"ד הצוות.
עודד גבולי: הנושא של סעיף 197 הפיצויים היתה מטרה למנוע דיונים בבית משפט. החוק שמחייב את הוועדה המקומית לדון בתביעות הללו הוא נכון לועדה.

נתן אלנתן: הנושא השמאי והמשפטי הוא לא כל כך תחום הועדה יחד עם זאת אנחנו ממליצים לקבל את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית.

<u>החלטה:</u>
לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u>
נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת דין אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:
במשרדי הועדה המקומית התקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב טענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכניות תא/1200, עד למועד אישור תכנית 3501

התובעים: שרקי ברונו ז'ק, שרקי פיר אלברט, קונסטבלר מנואל ושרקי משה (באמצעות ב"כ עו"ד רמי המנוח), הינם הבעלים כיום של הנכס ברח' חברת מגדל 6-4, תל-אביב, ולא היו הבעלים בעת אישור תכנית תא/1200.

גוש:6927 חלקה: 67, ת"א.

הנכס הינו חלקת קרקע פנויה המשמשת לחניון וממוקמת ברח' מגדל 6-4, בשכונת נוה צדק בת"א. החלקה רשומה בפנקס הזכויות, ויעודה בתכנית תא/1200 הינו בעיקרו דרך מוצעת, ובחלקו הנותר – אזור לתכנון בעתיד.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר,</u> נטען כי ירידת הערך הנובעת מטענת הקפאת ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של <u>2,370,404 ש"ח</u>

<u>תחשיב התביעה/עיקרי טענות</u>:
- "הוראות תכנית 1200 הגדירו את האזור ל"שטח לתכנון בעתיד" ולמעשה הקפיאו את אפשרות הבניה ולא ביטלו את זכויות והוראות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית 38.
- "שינוי במצב ארע רק עם אישורה של תכנית 3501 ששחררה את המתחם מקיפאונו התכנוני".
- קיים רצף תכנוני אחד ורציף, ששהחל עם אישורה של התכנית המקפיאה- 1200 וסיומה עם אישור תכנית 3501 ששיחררה את ההקפאה. 3 התנאים המאפיינים שנקבעו בפסיקה (הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח') מתקיימים במקרה דנן:
  - קיים קשר עניני בין התכניות- תכנית 3501 יישמה למעשה את הוראות התכנון העתידי שנקבעה בתכניות 1200.
  - זיקה פורמאלית בין שתי התכניות- תכנית 1200 קובעת "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת", ואילו בהמלצתה על הכנת ואישור תכנית 3501 מימשה הועדה את התנאים המוגדרים בתכנית 1200.
  - ציפייה סבירה לגיבוש הליכי תכנון תוך פרק זמן קצר בלבד- לעת אישור תכניות 1200 איש לא צפה שרק מקץ למעלה מעשרות שנים תסיים הועדה המקומית לייצר תכנון מפורט לשטח.., וזאת בשים לב לכך שבתכ' 1200 נקבעה הוראה למימוש התכנית תוך 10 שנים.
- בפס"ד 3781/04 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח' נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה ולתכנית המשחררת כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197, שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת, על כן מירוץ ההתיישנות להגשת תביעת פיצויים מתחיל במועד אישורה של התכנית המשחררת (תכנית 3501).
- תקופה לחישוב: החל ממועד אישור תכנית 1200 – 1975, ועל הצד הזהיר – לאור כך שעד לתאריך 6.3.02 הועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה בחלקות שיועדו לתכנון עתידי, "נקטנו בגישה שמרנית והתייחסנו לתקופת הקפאה שתחילתה ביום 6.3.02 וסיומה במועד אישורה של התכנית "המשחררת"/"מפשירה" (תכנית 3501) קרי: 23.5.12, דהיינו **תקופת הקפאה של 11 שנים וכ-5 חודשים**.

- השטח לחישוב:

מס' חלקה	שטח במ"ר	מהות	זכויות בניה במ"ר	מקדם אקויולנטי	שטח אקויולנטי במ"ר
67(דירות)	177	עיקרי	141.6	1	141.6
		עליית גג	37.7	0.8	30.1
		מרתף	75.3	0.55	41.4
		חצר	73.2	0.3	22.0
		חדרי מדרגות	30	1	30.0
		ממ"דים	36	1	30.0
		סה"כ במעוגל			**301**

- <u>קביעת שיעור הפיצוי</u>
שמאי התובעים מביאים דוגמאות לקביעת שיעור הפיצוי:
לפי פקודת הקרקעות- "בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי.."
נהלי ממ"י/רמ"י- תשלום דמי שכירות/שימוש ראויים בגין שימוש ללא הסדר חוזי, לא יכול שיפחת מן השיעור המלא לשנה, קרי 5%..", והוחלט שבאזור המרכז יעמדו דמי השימוש השנתיים על שיעור של 6%.
פסיקה:
רפי יהודה ואח' נ' עירית הרצליה והועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – 6% משווי הקרקע לשנה;
הרצל בירנבוים ואח' נ' משרד השיכון ואח' – 6% לשנה;
ביין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – סכום הקרן השנתי שקבע השמאי וקבעה הועד (4%) ע"פ שווי המקרקעין ביום אישור התכנית המקפיאה ויוצמד למדד המחירים לצרכן ותיווסף עליו ריבית בסוף כל שנה ושנה של שנות ההקפאה, וממועד תום ההקפאה ימשיך הסכום הכולל האמור לצבור ריבית והפרשי הצמד.
מרדכי הר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה- שיעור שנתי של 6%.
לאור האמורלעיל חישבו שמאי התובעים את הפיצוי השנתי לפי שיעור של 6% משווי הנכס.
- **שיטת חישוב:**
יש לאמוד את שווי השוק של זכויות המוקפאות בכל שנה ושנה משנות ההקפאה ולחשב את הפיצוי הנדרש לפי 6% מהשווי בכל שנה.
לסכום הפיצוי השנתי יש להוסיף ריבית והצמדה כחוק.
- סיכום ותחשיב:
הפיצוי השנתי הנדרש הינו כדלקמן:

שנה	שווי קרקע למ"ר מבונה אקויולנטי (₪)	סכום הפיצוי למ"ר, לפי 6% (₪)	סה"כ פיצוי שנתי בגין הקפאת 301 מ"ר (₪)	סה"כ פיצוי כולל הצמדה וריבית נכון לתאריך 23.5.2013 (₪)
2002	4,100	246	74,046	127,387
2003	5,500	300	90,300	146,230
2004	5,967	358	107,764	167,018
2005	6,934	416	125,228	186,347
2006	7,901	474	142,692	197,814
2007	8,868	532	160,156	215,134
2008	9,835	590	177,620	218,475
2009	10,800	648	195,048	226,549
2010	12,000	720	216,720	240,901
2011	13,200	492	238,392	250,942
2012	14,400	864	260,064	264,625
2013	17,000	425	127,925	128,982
סה"כ				**₪ 2,370,404**

<u>חוו"ד שמאי הועדה אברהם כץ</u>

חוות דעת זו מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעים לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם לנסח הרישום של הנכס הנדון, התובעים רכשו את הנכס בשנת 2010, כאשר המוכרים להם רכשו את הנכס בשנת 2002 והקודם להם נרשם כבעלים בשנת 2000.

אי לכך, מאחר ולתובעים טענות על כך שתכנית 1200 היא התכנית שגרמה לירידת ערך זו, שכן מדובר בתכנית שאושרה בשנת 1975, והתובעים כלל לא היו בעלי זכויות במועד אישורה (אף לא המוכרים).
למעלה מן הצורך, לא ניתן לקבל את התיזה שבשומת התובעים לפיה אם הקונה לקח על עצמו תשלום ה' השבחה, קיבל בהכרח את הזכות לתביעת פיצויים. ההיפך הוא הנכון – בהיות הסכם המכר שותק בנקודה זו, משמע שהזכות לא הוקנתה לקונה. וכאמור, בכל מקרה – גם למוכר לא היתה זכות שכזו.

- הנחת היסוד בחוות דעת התובעים כי תכנית תא/1200 הינה תכנית המקפיאה זכויות בניה הינה מוטעית ולא נכונה.

להלן התוכניות הרלוונטיות לבחינה זו:

תכנית	מועד התכנית	ייעוד הנכס
38	2.9.1937	מגורים
44	20.11.1941	אזור להריסה
1200	3.7.1975	דרך מוצעת אזור לתכנון בעתיד
3501	23.5.2013	אזור מגורים

תכנית 1200 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי הנכס באזור הריסה, בו הבניה תתאפשר רק לפי תכנית מחוזית שתאושר.
לכן לא היו זכויות בניה שהוקפאו.
יתרה מזו – תכנית 1200 משנה את המצב ביחס לתכנית 44, בקובעה שרוב שטח החלקה הינו דרך מוצעת.
כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".
גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:

- תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38.
- תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנון בעתיד.
- זכויות הבניה והיעודים בנכס הנדון, בעקבות תכ' 1200, שונים לחלוטין מתכ' 38.

- תכנית 3501 כלל לא ביטלה "הקפאה", אלא שינתה לחלוטין את ייעוד החלקה הנדונה המופיעה בתכנית 1200. עיקר שטח החלקה מסומן בתכנית 1200 כ"דרך מוצעת" ואילו בתכנית 3501 החלקה בשלמותה הינה ביעוד מגורים.
- לאור האמור לעייל -
תכנית 1200 כלל אינה תכנית "מקפיאה", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת. ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכנית 1200, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (שנת 1975) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.
- יש לציין כי מעבר לאמור לעייל – תכנית 3501 השביחה את המקרקעין.
- פסק הדין בברם 3781-04, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, עליו סומכים ידם שמאי המבקשים בחוות דעתם:
המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:

- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו דרך (129 מ"ר) + קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים.
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.

- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
גם לשיטתם (המוכחשת), איננו מקבלים את השטחים של שמאֵי התובעים, בכך שלא לקחו בחשבון את נתוני החלקה (קוי הבנין) ולקחו בחשבון זכויות שלא היו בעת אישור תכנית 1200.
- גם לתחשיבם של שמאֵי התובעים, שכאמור איני מסכים לתחשיב זה כלל ועיקר, יש לקחת בחשבון כי הנכס הנדון היה בחזקתם המלאה של בעלים לאורך כל תקופה ההקפאה (לשיטת התובעים).

אלו יכלו לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגו) כולל לסחור בנכס.
- הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנטענת הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות. ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 15-25% משווי קרקע כזמינה. זאת – בעוד שמאֵי התובעים קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.
- יש להדגיש כי גם לגישת שמאי התובעים יש לקזז מנזקי ההקפאה השנתיים (המוכחשים מכל וכל) את שווי שימושי הביניים האפשריים בחלקה (כגון חניון, כפי שקיים כיום).
- לענין השעור השנתי של הפיצוי - לשיטתם של שמאֵי התובעות, איני מסכים עם השעור השנתי של הפיצוי שנקבע על ידם, כאשר הפיצוי הינו אך ורק על ההפרש בשווי הקרקע, כמוסבר לעיל. יש לציין כי החלטת ממ"י/רמ"י עליה נסמכים בין היתר שמאי התובעים (נספח ב' לחוות דעתם) קובעת כי דמי שכירות/שימוש ראויים הינם בשעור של 5%, ואילו השעור של 6% הינו לאחר "קנס" בשעור של 1% ולכן אינו משקף דמי שימוש ראויים.
- דברי השמאית נורית ג'רבי שאוזכרו בשומת התובעים (ס' 4.1) נאמרו במענה לטענת שמאי הבעלים ואין בהם כל אסמכתא לכם שאמנם יש פיצויי הקפאה באותו מקרה.

כך גם דברי השמאי ניקי פרימו אינם רלוונטים לענייננו.

על כן, במקרקעין הנדונים – חלקה 67 גוש 6927, רח' מגדל 6-4, שכונת נוה צדק, תל אביב – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור תוכנית 1200.

<u>חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד איריט יומטוב</u>

<u>להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי ברחוב מגדל 6-4, בשכונת נוה צדק, הידועים כחלקה 67 בגוש 6927:</u>

<u>טענות סף</u>

- המדובר בתביעה בשם ה"ה ברונו ז'ק שרקי, פייר אלברט שורקי, מנואל קונסטבלר וז'אן פול (משה) שורקי, בגין הקפאה (המוכחשת כאמור) של ניצול זכויות הבניה במקרקעין על ידי תכנית 1200, עד למועד אישורה של תכנית 3501 אשר שחררה כביכול (מוכחש גם כן כמפורט להלן) הקפאה זו.
- התובעים טוענים להקפאת ניצול זכויות הבנייה (המוכחשת) ותובעים פיצויי הקפאה בגין התקופה החל מיום 8.01.02, ועד למועד אישורה של תכנית 3501.

<u>זכויות התובעים במועד הקובע</u>

- בהתאם לנסח הרישום של המקרקעין ולפי מידע המצוי בידי הוועדה המקומית, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין ביום 6.9.10, דהיינו זמן רב לאחר מועד אישורן של תכנית 1200 **(שאושרה בשנת 1975).**
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- וכך גם בענייננו. התובעים, **<u>לא היו בעלי הזכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200</u>** ולא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בנכס **<u>ולכן יש לדחות על הסף את תביעתם.</u>**

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד, יובהר כי העובדה שבמסגרת ההסכם מיום 10.9.02, בו רכשו התובעים את המקרקעין מה"ה נטר התובעים התחייבו לשלם את היטל ההשבחה, אין בה דבר וחצי דבר בכדי לבסס את זכותם להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק, וזאת בנגוד לנטען ע"י התובעים בעניין זה.
- **לאור האמור לעיל, הרי שלתובעים לא עומדת זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתם מתייתרת מעיקרא. ודוק: התובעים לא היו בעלי זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200 והם רכשו את זכויותיהן במקרקעין שנים רבות לאחר מועד אישורה של תכנית 1200. אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף**.

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מגורים לאזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "**תכנית 44**"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכנית 1200.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):

"56. אזור הריסה-

א) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו **<u>כאזורי הריסה</u>**.

ב) הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית"

- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין **<u>סומנו להריסה</u>** ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "**כפי שנקבע בתכנית**".
- **שמאי התובעים מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעים הגורם לבטלותה.**
- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובעים, וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, **לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא יצר פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת כלל**.
- **<u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובעים, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעים כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .**

<u>תכנית 1200 היא תכנית עצמאית ונפרדת המשנה את התכנית שקדמה לה לרבות שינוי ייעוד</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה

לירידת ערך למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בענייננו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.

- בענייננו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200, הרי שקמה החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.
- יובהר, כי תכנית 1200 היא **<u>אינה תכנית "מקפיאה"</u>**, אלא מדובר בתכנית אשר שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות שינוי ייעוד:
  - **<u>תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לדרך מוצעת ביחס לחלק הארי של המקרקעין ואזור תכנון לעתיד עבור יתרת המקרקעין.</u>**
  - **<u>תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 1200 שקדמה לה, מדרך מוצעת (ואזור לתכנון בעתיד) לאזור מגורים + חזית עם הוראות מיוחדות.</u>**
- **<u>ברי, כי</u> החריג שנקבע בהלכת הר הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה.**
- **ובענייננו, בהיותה של תכנית 1200 תכנית עצמאית ונפרדת המשנה את התכנית שקדמה לה וקובעת, בין היתר, שינוי ייעוד למקרקעין, הרי שאין כל מקום להחלת החריג שנקבע <u>ברם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.06) (לעיל ולהלן: "הלכת הר")</u> בדבר מהלך תכנוני אחד. <u>החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותו הפיכת החריג לכלל</u> והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197.**

<u>לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות</u>

- **<u>למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובעים בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת הר בענייננו.</u>**
- שמאי התובעים שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכנית 1200 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר. כמו כן שגה שמאי התובעים בעמדתו לפיה תכנית 1200 היא בגדר "תכנית מקפיאה" בשל שהקפיאה (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **<u>התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף</u>**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו, שלושת המאפיינים הנ"ל, אינם מתקיימים, ובוודאי שלא באופן מצטבר. אין זיקה תכנונית, כנטען ע"י התובעים, בין תכנית 1200 לתכנית 3501 , לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית ביניהן.
- ניסיון התובעים לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מגורים לאזור להריסה.
- **קודם לאישורה של תכנית 3501,** חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לדרך מוצעת ביחס לחלק הארי של המקרקעין ואזור לתכנון בעתיד עבור יתרת המקרקעין. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור

מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.

- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

"14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>**".

- הנה כי כן, תכנית 1200 קבעה יעוד קרקע חדש "אזור לתכנון בעתיד" בו ניתן לבנות מכוח תכניות תקפות אם הבניה תואמת את התכנון העתידי.
- תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 1200 שקדמה לה.
- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בעניינו, **<u>אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית3501, שכן כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה הייעוד שנקבע בתכנית 1200 הינו דרך וקרקע לתכנון בעתיד ובעוד שהייעוד בתכנית 3501 הינו למגורים + חזית עם הוראות מיוחדות.</u>**
- תכנית 1200 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי בניהן, כמו בעניין הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו בהלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה בעניין הר, אלא בתוכניות שונות ונפרדות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות ובכללם גם שינוי ייעוד – תכנית 1200 קבעה שינוי ייעוד מאזור להריסה לדרך מוצעת עבור החלק הארי של המקרקעין ואזור לתכנון בעתיד עבור יתרת המקרקעין, ותכנית 3501 ייעדה את המקרקעין לייעוד אחר כאמור.
- וכך גם בענייננו - תכנית 1200, היא תכנית שקובעת הוראות שונות ובין היתר גם שינוי ליעוד המקרקעין ועל כן אין מדובר בתוכנית "המקפיאה" את המקרקעין.
- כמו כן, בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת ייעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי ייעוד המקרקעין יהיה דרך ואזור לתכנון בעתיד.
- לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ותכנית 3501.
- ברור הוא, כי תכנית 1200 היא אינה תכנית זמנית שנועדה לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש, ועל כן גם המאפיין שנקבע בהלכת הר בענין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכניות לא מתקיים.
- הפער בן עשרות השנים בין התכניות מהווה שיקול נוסף שלא להכיר בתכניות כמהלך תכנוני אחד ובנסיבות אלו יש בעצם הזמן שחולף בין התכניות לנתק את הקשר בין תכנית 1200 לבין תכנית 3501.
- **<u>מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים.</u> כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי <u>הגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף</u>**
- למותר לציין, כי ככל ולתובעים ישנן טענות בדבר הימשכות הליכי התכנון במקרקעין, אין המדובר המדובר בתביעה על נזקי הקפאה תכנונית נשוא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- בנוסף, מוטב היה כי התובעים לא היו מאזכרים את פסקי הדין בעניין ביץ' פלאזה[5] ובענין גרייב[6] שכן הנמשל מפסקי הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד יטענו התובעים כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך יטענו כי המדובר בתכנית פוגעת (לכאורה)?

<u>לחילופין, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200</u>

- לאור רכישת הזכויות במקרקעין ע"י התובעים שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200 (שאושרה בשנת 1975) , וזאת בשנת 2010, הרי שלא נגרמה ולא יכלה להיגרם לתובעים כל פגיעה עקב הקפאה (המוכחשת) מכוח אישורה של תכנית 1200, שכן, בעת רכישת המקרקעין ע"י התובעים יכלו התובעים להביא ו/או הביאו בחשבון את המצב התכנוני התקף והידוע של תכנית 1200, על כל "נזקי ההקפאה" כשהם נלקחו בחשבון במסגרת התמורה ששולמה על ידם (ככל שהיו "נזקי הקפאה" לשיטת התובעים).
- משכך, קבלת תביעתם הנוכחית לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" לכאוריים (שכלל לא התרחשה), תהווה מעין "כפל" פיצוי עבור התובעים, שכן הם לא ניזוקו כלל ברכישתם את המקרקעין כשהם יודעים מהו המצב התכנוני לאשורו, על כל המשתמע מכך.
- התובעים קנו את המקרקעין ביודעם מהו המצב התכנוני התקף, והדבר בא לידי ביטוי גם במחיר עסקאות רכישת המקרקעין. במועד רכישת הזכויות במקרקעין, תכנית 1200 היתה בתוקף מזה עשרות שנים והם כלל לא יכולים לטעון כי ניזוקו מ"הקפאה לכאורה" של זכויות בניה.

<u>במועד רכישת המקרקעין על ידי התובעים תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה</u>

- תכנית 3501 הופקדה לפרסום בעיתונות, כבר ביום 8.5.2009, כאשר כבר ביום 14.4.08, נתקבלה ההחלטה בוועדה המחוזית ת"א להפקיד את תכנית 3501.
- כעולה מהנתונים המצויים בידי הוועדה המקומית וכפי שצוין לעיל, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין ביום 6.9.10, דהיינו, לאחר מועד הפקדת תכנית 3501.
- **ברי כי במועד רכישת הזכויות במקרקעין, דבר אישורה של תכנית 3501 היה בגדר ציפייה סבירה וברמת וודאות גבוהה, ומאחר והתכנית אושרה בתוך זמן סביר ממועד הפקדתה, הרי שהתובעים לא יכולים להעלות כל טענה בגין פגיעה במקרקעין עקב הקפאה.**
- לא זו אף זו, אף בשומה המכרעת של שמאי המכרעת בצלאל קציר מינואר 2006 לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות 37, 38, 58, 531 ו – 532 בגוש 8274 בנתניה, היא השומה המכרעת מושא הלכת הר, <u>קבע שמאי המקרקעין כי במשך שתי שנות ההקפאה המתוכננת לא ירד שווי הקרקע בשל הציפייה הסבירה להתקנת התוכנית (המשחררת).</u>
- לאור האמור לעיל, במועד רכישת הזכויות במקרקעין על ידי העותרים, תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה, ומשכך אינם יכולים לטעון להקפאה ו/או לזכאות לנזקי הקפאה.

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

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

---

[5] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).

[6] תא (ת"א) 11392/97 **גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח'**,(פורסם בנבו, 9.8.2001).

הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.

- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית וכפי שפורט לעיל, **חוות דעת שמאי התובעים לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגה שמאי התובעים עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44 ומתחולתה על המקרקעין ושגה שמאי התובעים בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט בחוות הדעת של שמאי הוועדה וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1944, עוד בטרם אישורן של תכנית 1200 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- אלא שחרף האמור, שמאי התובעים, מתעלם לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובעים, מתעלם לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינה פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.
- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתם של התובעים (המוכחשת ומוטעית), לפיה תכנית 1200 הקפיאה את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעתם המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר **<u>שתוכנית 44</u>** אשר קדמה לתכנית 1200 חלה על המקרקעין עוד משנת 1994, ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש. ומשכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא אזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניהם של התובעים, הם מתעלמים לחלוטין מנורמה תכנונית קבועה והיא תכנית 44, ומתבססים על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם (לתכנית 1200), יש לדחות את הנטען על ידם על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעים בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל) ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**
- כעולה משומת הוועדה, שגה שמאי התובעת עת ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** ושגוי בחלקה מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת).

<u>שגה שמאי התובעים עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם</u>

<u>תחולת תכניות נושאיות ג', ע' וע'1 במצב תכנוני קודם:</u>

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200 שקדמה לה: <u>לפי תכנית 1200, ייעוד</u> <u>המקרקעין הוא דרך ואזור לתכנון בעתיד.</u>
- **<u>ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו דרך ואזור לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות</u>** והן יתגבשו ויקומו לתחייה", רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת

שמיישמת זכויות אלו. **<u>משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעים, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם</u>** .

<u>שגה שמאי התובעים בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)</u>

- **<u>כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובעים ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובעים נפלו פגמים, אף לשיטת התובעים, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה</u>**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יובהר כי הבסיס לחישוב ההקפאה הנטענת (המוכחשת מכל וכל), בהתאם להלכת הר, הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפייה להפשרת הזכויות. אף בעניין זה שגה שמאי התובעים בתחשיביו.
- מכל מקום ולמען הזהירות בלבד, ככל שיהיה בכך צורך, הוועדה המקומית תמציא חוות דעת שמאית משלימה.
- **<u>נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעים</u>** (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 **בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א**, תק-מח 2004(3), 3285).

<u>סוף דבר</u>

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

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
הסבר על תכנית 3501 ועל הרקע ניתן ע"י דנה שיחור ביחס לתביעה בנכס ברח' מגדל 12, 16 והיא רלוונטית גם לתביעה זו. גם ההסבר על פס"ד הר בנתניה ניתן במסגרת אותה תביעה ורלוונטי ביחס לתביעה זו כמו גם הנימוקים לאי תחולתה.

<u>החלטה:</u>
לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u>
נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ 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.

<u>רקע:</u>
במשרדי הועדה המקומית התקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, כתוצאה מטענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכנית תא/1200, עד למועד אישור תכנית 3501.
התובעים: חברת ישועתי בע"מ וחברת לידל בע"מ, הם הבעלים כיום של הנכס התחום ברחובות- המרד-רוקח-עין יעקב-שמרלינג, מתחם הרב קוק בשכונת נווה צדק, תל-אביב, ולא היו בעלי הנכס במועד אישור תכ' תא/1200.

גוש: 6921 חלקות: 25-21, 30 ת"א.
הנכס הינו 5 חלקות המבונות בחלקן, והרשומות בפנקס הבתים הזכויות, והמוגדרות בתכנית תא/1200 כדרך מוצעת וכשטח לתכנון בעתיד.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים אריה קמיל ואיציק רפאל,</u> נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של <u>23,590,000 ש"ח</u>

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

בעלי המקרקעין זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך בהתאם לס' 197 לחוק.
בהתאם ל"הלכת הר"- נוצרה פגיעה במסגרת תכנית תא/1200 אשר הקפיאה כל אפשרות בניה במקרקעין וזו הסתיימה רק עתה במסגרת תכנית תא/3501.
<u>"הלכת הר"</u>
התוצאות התכנונית לשתי התכניות משותפת – תכנון שכונת נוה צדק בצידה הדרומי כמקשה אחת.
בסעיף 2 לתקנון תכנית 1200 ניתן לראות כי התכנית עצמה קבעה שלביות בתכנון "לקבוע שטח שלב א ושטח לתכנון בעתיד" כאשר לענייננו מקרקעי התובעות כלולות בשטח לתכנון בעתיד.
יתרה מזו- סעיף 11 בתקנון תכנית 1200 שכותרתו "תוכניות מפורטות ובינוי" קובע כי: בכל שטח התכנית של א' הותר הבניה, רק לפי הבניה המפורטת ותכניות בינוי שיאושרו על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית, ובהן ייקבעו צורה, גובה והמרווחים בין הבנינים...
ומאידך, ס' 14 לתקנון התכנית קובע כי "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית פינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמה המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".
לצורך מימוש זכויות בתחום ה"שטח לתכנון בעתיד" בתכנית 1200, יהא צורך באישור תכנית מפורטת ואישור תכנית בינוי מיוחדת.
התלות והקשר בין תכנית 1200 כמי שהגתה ויצרה את החובה לתכנית 3501 הינה ברורה ושלמה.
שמה של התכנית – "תכנית תא/3501 – תפרי נוה צדק דרום" שהרי תכנית 3501 נועדה להשלים את הטיפול בשכונת נוה צדק שכאמור הוקפא ע"י תכנית 1200.
ע"פ מלל דברי ההסבר לתכנית 3501: "מצב קיים – התכניות התקפות, 1200 ו- 2277, הגדירו את השטח כאזור לתכנון בעתיד והתוו דרכים ראשיות ושטח ציבורי פתוח ללא התייחסות למגרשים הקיימים מתוך כוונה להרוס את הבניה הקיימת ולבנות את השטח מחדש...
מטרות התכנית החדשה: לקבוע מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על המרקם הקיים..."
עמדתה הרשמית של הועדה המקומית כי תכנית 1200 מקפיאה זכויות באה לידי בינוי בהליכי ערר לסוגיהן.
במועד אישור תכנית 1200 לא ניתן היה לדעת האם היא גוררת פגיעה במקרקעין או לא, שכן בשלב זה טרם הוכרע המצב התכנוני הסופי, ולכן לא היה מקום לדרוש ירידת ערך או הפקעה.
<u>בחינת הפגיעה בגין הקפאת הזכויות-</u>

לפני אישור תכנית 1200 זכויות הבניה לפי תכנית 38 – בניה של 2 קומות בשיעור 80% בתוספת עליות גג במגורים; בניה של 3 קומות בשיעור של 45% לקומה – 135% במסחר, בתוספת עלית גג ומרתף לפי תכנית ע-1.
זכויות אלה כוללות גם את חלקה 30 על אף סימונה לדרך, זאת מהסיבה הפשוטה כי טרם אישור תכנית 38 היה מותר לבנות על חלקה זו מבנים, זאת ניתן לראות ע"פ תצ"א משנת 1924 ומפה משנת 1922. קרי 80% ב-2 קומות.
לאור האמור, יובא על ידנו בתחשיב הפגיעה את אובדן דמי השכירות הראויים שהיו מתקבלים בחלקה הנדונה במידה והיתה מתאפשרת בניה במתחם אלמלא ההקפאה של תכנית 1200.
אובדן דמי השימוש הראויים יחושב ע"פ השימוש למגורים במהלך השנים 2002-2013, ע"פ שיעור תשואה שנתי של 6% (ע"פ נוהל 31.23 של ממ"י), כנהוג בנכסים מסוג זה.
אמדן שנות הפגיעה (11.5 שנים) הינם על הצד הזהיר, שהרי הקרקעות הוקפאו עוד בשנת 1941 ע"י תכנית 44.

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>

חלקה	שטח במ"ר	סה"כ אקוי' במצב קודם	סה"כ בנוי קיים במ"ר	זכויות אקוי' לא מנוצלות
21	461	841.83	80	761.83
22	404	742.57	210	532.57
23	93	187.57	0	187.57
25	809	1447.87	1080	1325.61
	809	957.73		
30	241	305.67	0	305.67
סה"כ	2,817	4,483	1,370	3,113

(שטח הבנוי הקיים הונח כשטח עיקרי; שטח הבנוי הקיים מבוסס על השטחים המצוינים בשומת היטל ההשבחה של הועדה המקומית)

<u>בחינת הפגיעה באובדן דמי שכירות (בהתאם לס' 6.13.2 לחוו"ד):</u>

שנה	שווי למ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)	דמי שימוש לשנה לפי 6% (₪)	דמי שימוש לכל התקופה (₪)
2002-2004	7,400	23,037,965	1,382,277.89	2,764,555.79
2004-2006	7,300	22,726,641	1,363,598.46	2,727,196.93
2006-2008	8,500	26,462,527	1,587,751.64	3,175,503.27
2008-2010	17,600	54,792,998	3,287,579.86	6,575,159.71
2010-2012	17,600	54,792,998	3,287,579.86	6,575,159.71
2013	19,000	59,151,532	3,549,091.91	1,774,545.95
סה"כ אובדן דמי השימוש				23,592,121.35
סה"כ אובדן דמי השימוש במעוגל				**23,590,000.00**

סה"כ פגיעה – 23,590,000

<u>חוו"ד שמאי הועדה אברהם כץ</u>

- הנחת היסוד בחוות דעת התובעים כי תוכנית תא/1200, הינה על פניה תוכנית המקפיאה זכויות בניה, הינה מוטעית ולא נכונה, לאור הבדיקה המיקדמית כדלקמן:

תכנית	מועד התכנית	ייעוד הנכס
38	2.9.1937	מגורים/מסחר/רחובות חדשים
44	20.11.1941	אזור להריסה
1200	3.7.1975	אזור לתכנון בעתיד

3501	23.5.2013	אזור מגורים/מגורים ב'/אתר לשימור

תכנית 1200 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי החלקה באזור הריסה, בו הבניה תתאפשר רק לפי תכנית מחוזית שתאושר.
יתרה מזו – תכנית 1200 מיטיבה את המצב ביחס לתכנית 44 במקרים שונים. שכן כללה סעיף המאפשר בנייה בתנאים. כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".

- כאמור, תכנית 1200 לא הקפיאה כל זכויות בניה, שכן לא היו כאלה בתכ' שקדמה לה – תכ' 44 – שסימנה את החלקות באזור הריסה.

גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:

א. תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38.

ב. תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנון בעתיד.

ג. בנכס הנדון – תכ' 1200 סימנה את חלקה 30 כאזור לתכנון בעתיד במקום דרך, דבר שאיפשר מתן זכויות בניה מלאות לחלקה בתכ' 3501.

לאור האמור לעייל -
תכנית 1200, כלל אינן תכנית "מקפיאה", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת.
ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכניות אלו, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (שנת 1975), ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.

שומת התובעים מציינת בס' 1 כי המועד הקובע הינו יום הודעת תוקף לתכ' 3501 – הדבר אינו נכון גם לשיטתם של שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה, שכן המועד הקובע הינו יום תחילת תכנית 1200 – בשנת 1975.
גם החישוב בשומת התובעים של ההקפאה לכאורה הינה לשנים שקדמו לתכ' 3501 והינה עקב תכ' 1200, כך שהמועד הקובע שנכתב בשומת התובעים אינו נכון.

- הזכות לתביעה:

כעולה מהשתלשלות הבעלויות ע"פ נסחים "הסטורים" של החלקות, התובעים הינם בעלים רשומים החל משנת 2008 (למעט 3/5 מחלקה 22).
מכאן – במועד מתן תוקף לתכנית 1200, התובעים כלל אינם בעלי הנכס.

- תקופת ההקפאה:

מועד	האירוע
3.7.1975	פרסום אישור למתן תוקף של תכנית 1200
שנת 2002	רכישת כ- 8% משטח המתחם
שנים 2009 - 2011	רכישה ע"י התובעים
23.5.2013	פרסום אישור למתן תוקף של תכ' 3501

מהטבלה עולה כי:
א. בעת מתן תוקף לתכ' 1200, התובעים כלל אינם בעלי הנכס.
ב. גם במועד תחילת תקופה ההקפאה לשיטתם של שמאי התובעים – התובעים כלל אינם בעלי הנכס (למעט כ- 8% משטח המתחם).
לכן – אין כל תקופת הקפאה וממילא גם לשיטת שמאי התובעות אין כל פגיעה.

- ע"פ פסק הדין בברם 3781-04, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר –
המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:
א. זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית: אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים למיניהם, שימור וכיו"ב.
ב. בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.
- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לענין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לחישוב "פיצויי ההקפאה":
גם לשיטתם (המוכחשת), איננו מקבלים את השטחים של שמאֵי התובעים, בכך שלא לקחו בחשבון את נתוני החלקה (קוי בנין) ולקחו בחשבון זכויות שלא היו בעת אישור תכנית 1200.
- גם לתחשיבם של שמאֵי התובעים, שכאמור איני מסכים לתחשיב זה כלל ועיקר, יש לקחת בחשבון כי הנכס הנדון היה בחזקתם המלאה של בעלים לאורך כל תקופה ההקפאה (לשיטת התובעים).
אלו יכלו לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגו) כולל לסחור בנכס.
- גם לשיטת שמאֵי התובעות, שאיני מסכים עימה, הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנטענת הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות.
הקביעה לפיה את פיצויי ההקפאה יש לחשב ע"פ הפרש שווי הקרקע, ניתנה ע"י השמאי המכריע בענין "הר". קביעה זו אושרה בצורה ברורה בפסק דין מרדכי הר ואח' נ' הועדה המקומית נתניה. לאור זאת, ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 15-25% משווי קרקע כזמינה. זאת – בעוד שמאֵי התובעים קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.
- לענין השעור השנתי של הפיצוי -
לשיטתם של שמאֵי התובעות, איני מסכים עם השעור השנתי של הפיצוי שנקבע על ידם, כאשר הפיצוי הינו אך ורק על ההפרש בשווי הקרקע, כמוסבר לעיל.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד איריית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי ברחוב אליעזר רוקח – עין יעקב – שמרלינג – המרד, בשכונת נווה צדק, הידועים כחלקות 25-21 ו - 30 בגוש 6927:

טענות סף

התובעות לא היו בעלות זכויות במקרקעין ערב אישורה של תכנית 1200

- בהתאם לנסח הרישום של המקרקעין ולפי מידע המצוי בידי הוועדה המקומית, התובעות רכשו את זכויותיהם זמן רב לאחר מועד אישורה של תכנית 1200.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- וכך גם בענייננו. התובעות, **לא היו בעלות הזכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200.**
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, **התובעות לא צרפו לתביעתם יפוי כוח המייפה את כוחו של ב"כ התובעות להגשת התביעה בשמם.** כמו כן, חתימת התובעות על הבקשה לתביעת פיצויים לא אומתה כדין ולא הוצגו פרטי הזיהוי של התובעות.
- לא זו אף זו, המסמך הנושא תאריך 28.5.2014 והממוען לכל מאן דבעי, שצורף לפתיח המשפטי של ב"כ התובעות, ביחס לחלקה 25 בגוש 6927,שעליו נחזים כחתומים הרב אליעזר קפלן ועו"ד אפרת ידידיה (ללא כל פרטים מזהים), אין בו דבר וחצי דבר בכדי לבסס את זכותם של התובעים בשמם של בעלים קודמים במקרקעין להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק בקשר לחלקה 25 שעל המקרקעין.
- במסמך הנ"ל, שנערך שנים מספר לאחר מועד רכישת הזכויות ע"י יחידת התובעת חברת ישועתי, לא מופיעים פרטים מזהים של הבעלים הקודמים במקרקעין (לרבות מס' ההקדש וכתובתו). כמו כן, התובעות לא צרפו כל אסמכתא ו/או פרוטוקול ו/או מסמך אשר יש בהם כדי להעיד כי הרב אליעזר קפלן ועו"ד אפרת ידידיה רשאים לאשר עובדות וליתן הצהרות בשם הקדש תורה שערי תורה. כמו כן, ממסמך זה, כלל לא ברור מתי הועברו הזכויות

במקרקעין ולמי הועברו וכן לא ברור באיזה זכות תביעה מדובר ולמי הועברה. בנוסף לא צורפה כל אסמכתא המעידה כי החתומים על המסמך הם היו הבעלים הקודמים בחלקה 25 הנ"ל ומתי.

- **אשר על כן, ומאחר והתובעות לא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הרי שלא לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם בנכס, ולתובעות לא עומדת זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתם מתייתרת מעיקרא.**
- **ודוק: התובעות לא היו בעלי זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200 והם רכשו את זכויותיהן במקרקעין שנים רבות לאחר מועדים אישורה של תכנית 1200 ובנוסף אף לא הומצא יפוי כח המייפה את כוחו של ב"כ התובעות כנדרש עפ"י דין. <u>אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף</u>.**
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, ולגופם של דברים, תפורט להלן עמדת הוועדה המקומית ביחס לנטען בתביעה. ככל שתידחה טענת הסף הנ"ל שומרת הוועדה המקומית על זכותה להוסיף ולטעון טענות נוספות לגופם של דברים מעבר למפורט להלן.

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ו/או מגורים ו/או רחובות חדשים לאזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "**תכנית 44**"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בעניינו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):

"56. אזור הריסה-

ג) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו **<u>כאזורי הריסה</u>**.

ד) הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית"

- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין סומנו ל**<u>הריסה</u>** ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "כפי **שנקבע בתכנית**".
- שמאי התובעות מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעות הגורם לבטלותה.
- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובעות וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל **ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא יצרה פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת בכלל.**
- <u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובעות, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעות כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .

<u>תכנית 1200 היא תכנית עצמאית ונפרדת המשנה את התכנית שקדמה לה לרבות שינוי ייעוד</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה לירידת ערך למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בעניינו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.

- בעניינו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200, הרי שקמה החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.
- יובהר, כי תכנית 1200 היא **אינה תכנית "מקפיאה"**, אלא מדובר בתכנית אשר שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות שינוי ייעוד:
  - **תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לדרך, ביחס לחלק הארי של המקרקעין ואזור לתכנון בעתיד עבור יתרת המקרקעין.**
  - **תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 1200 שקדמה לה.**
- **ברי, כי החריג שנקבע בבר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנן ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.2006)) (להלן: "הלכת הר") הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה.**
- **ובענייננו, בהיותה של תכנית 1200 תכנית עצמאית ונפרדת המשנה את התכנית שקדמה לה וקובעת, בין היתר, שינוי ייעוד למקרקעין, הרי שאין כל מקום להחלת החריג שנקבע בהלכת הר בדבר מהלך תכנוני אחד. החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותו הפיכת החריג לכלל והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197**.

לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות

- **למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובעות בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת הר בענייננו.**
- שמאי התובעות שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכנית 1200 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר וכן בעמדתו לפיה תכנית 1200 היא בגדר "תכנית מקפיאה" בשל שהקפיאה (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו, שלושת המאפיינים הנ"ל, אינם מתקיימים, ובוודאי שלא באופן מצטבר.
- אין זיקה תכנונית, כנטען על ידי התובעות, בין תכנית 1200 לתכנית 3501, לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית בניהן.
- ניסיון התובעות לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מגורים לאזור להריסה.
- **קודם לאישורה של תכנית 3501,** חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לדרך מוצעת ביחס לחלק הארי של המקרקעין ואזור לתכנון בעתיד עבור יתרת המקרקעין. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.
- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

- "14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:
- לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>**".
- הנה כי כן, תכנית 1200 קבעה יעוד קרקע חדש "אזור לתכנון בעתיד" בו ניתן לבנות מכוח תכניות תקפות אם הבניה תואמת את התכנון העתידי.
- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בענייננו, **<u>אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית 3501</u>.** שכן כמפורט בחוות שמאי הוועדה היעוד שנקבע בתכנית 1200 הינו דרך וקרקע לתכנון בעתיד, ובעוד שהיעוד בתכנית שונה.
- תכנית 1200 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג תוצאה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי בניהן, כמו הלכת הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו בהלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- **<u>אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה בעניין הר, אלא בתוכניות שונות ונפרדות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות ובכללם גם שינוי ייעוד – תכנית 1200 קבעה שינוי ייעוד מאזור להריסה לדרך מוצעת עבור החלק הארי של המקרקעין אזור לתכנון בעתיד עבור יתרת המקרקעין, ותכנית 3501 ייעדה את המקרקעין ליעוד אחר כאמור.</u>**
- **תכנית 1200, היא תכנית שקובעת הוראות שונות ובין היתר גם שינוי ליעוד המקרקעין ועל כן אין מדובר בתוכנית "המקפיאה" את המקרקעין.**
- כמו כן, בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תוכנית לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת יעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי יעוד המקרקעין יהיה דרך ואזור לתכנון בעתיד.
- לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ולבין תכנית 3501.
- ברור הוא כי תכנית 1200 היא אינה תכנית זמנית שנועדה לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש, ועל כן גם המאפיין שנקבע בהלכת הר בעניין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכניות לא מתקיים.
- **<u>מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים</u>**. **כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי <u>שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.**
- למותר לציין, כי ככל ולתובעות ישנן טענות בדבר הימשכות הליכי התכנון במקרקעין, אין המדובר בתביעה על נזקי הקפאה תכנונית נשוא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מוטב היה כי התובעות לא היו מאזכרות את פסקי הדין בעניין ביץ' פלאזה[7] ובענין גרייב[8] שכן הנמשל מפסקי הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד יטענו התובעות כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך יטענו כי המדובר בתכנית פוגעת (לכאורה)?
- אזכור עניין עת"מ 41439-10-11 **סטיבן זלצמן נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב** (פורסם בנבו, 28.10.13) אינו רלבנטי לענייננו, זאת מאחר והוא עוסק בסוגיות רישוי בניה מכוח תכנית תא/2277 אשר אושרה אשר אושרה למתן תוקף בי.פ 3941 ביום 7.11.1991 **<u>ואשר אינה חלקה על המקרקעין</u>**.
- כך גם אזכורו של ערר (י-ם) 132/09 **עדילה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם** בנבו, 14.12.12), על ידי ב"כ התובעות, אין בו כדי לסייע לתובעות לביסוס טענותיהן, זאת מאחר בערר זה, נקבע ביחס לתוכניות שנידונו (תכנית 4855 ותכנית 4855ב') כי **<u>הן תכניות עצמאיות לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק, וכי אין תחולה לחריג שנקבע בהלכת הר.</u>**

[7] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).
[8] תא (ת"א) 11392/97 **גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח'**,(פורסם בנבו, 9.8.2001).

<u>לחילופין, התובעות רכשו את זכויותיהן במקרקעין שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200</u>

- לאור רכישת הזכויות במקרקעין ע"י התובעות שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200 (שאושרה בשנת 1975) , וזאת החל משנת 2007, הרי שלא נגרמה ולא יכלה להיגרם לתובעות כל פגיעה עקב הקפאה (המוכחשת) מכוח אישורן של תכנית 1200, שכן, בעת רכישת המקרקעין ע"י התובעות, יכלו התובעות להביא ו/או הביאו בחשבון את המצב התכנוני התקף והידוע של כל התכניות דלעיל, על כל "נזקי ההקפאה" כשהם נלקחו בחשבון במסגרת התמורה ששולמה על ידם (ככל שהיו "נזקי הקפאה" לשיטת התובעות).
- משכך, קבלת תביעתם הנוכחית לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" לכאוריים (שכלל לא התרחשה), תהווה מעין "כפל" פיצוי עבור התובעות, שכן הם לא ניזוקו כלל ברכישתם את המקרקעין כשהם יודעים מהו המצב התכנוני לאשורו, על כל המשתמע מכך.
- ודוק –לפי מידע המצוי בידי הוועדה המקומית, התובעות מכרו את זכויותיהם במקרקעין בסך של כ- **<u>98,200,000</u>** <u>₪!</u> לאמור, התובעות קנו את המקרקעין ביודען מהו המצב התכנוני התקף, והדבר לידי ביטוי גם במחיר עסקאות רכישת המקרקעין. במועד רכישת הזכויות במקרקעין, תכנית 1200 היתה בתוקף מזה עשרות שנים והם כלל לא יכולים לטעון כי ניזוקו מ"הקפאה לכאורה" של זכויות בניה.

<u>לחילופין, במועד רכישת המקרקעין על ידי התובעות תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה</u>

- תכנית 3501 הופקדה לפרסום בעיתונות, כבר ביום 8.5.2009, כאשר כבר ביום 14.4.08, נתקבלה ההחלטה בוועדה המחוזית ת"א להפקיד את תכנית 3501.
- כעולה מהנתונים המצויים בידי הוועדה המקומית וכפי שצוין לעיל, התובעות רכשו את מרבית זכויותיהן במקרקעין, החל משנת 2007 ואת חלקן לאחר מועד הפקדת תכנית 3501.
- **ברי כי במועד רכישת הזכויות במקרקעין, דבר אישורה של תכנית 3501 היה בגדר ציפייה סבירה וברמת וודאות גבוהה, ומאחר והתכנית אושרה בתוך זמן סביר ממועד הפקדתה, הרי שהתובעות לא יכולות להעלות כל טענה בגין פגיעה במקרקעין עקב הקפאה.**
- לא זו אף זו, אף בשומה המכרעת של שמאי המכרעת בצלאל קציר מינואר 2006 לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות 37, 38, 58, 531 ו – 532 בגוש 8274 בנתניה, היא השומה המכרעת מושא הלכת הר, <u>קבע שמאי המקרקעין כי במשך שתי שנות ההקפאה המתוכננת לא ירד שווי הקרקע בשל הציפייה הסבירה להתקנת התוכנית (המשחררת)</u>.
- לאור האמור לעיל, במועד רכישת הזכויות במקרקעין על ידי העותרים, תכנית 3501 היתה בגדר ציפייה סבירה, ומשכך אינם יכולים לטעון להקפאה ו/או לזכאות לנזקי הקפאה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, חוות דעת שמאי התובעות לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

<u>שגה שמאי התובעות עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44 ומתחולתה על המקרקעין ושגה שמאי התובעות בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט חוות הדעת של שמאי הוועדה, וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכנית 1200 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.

- אלא שחרף האמור, שמאי התובעות, מתעלמות לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובעות, מתעלם לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינם פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.
- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתם של התובעות (המוכחשת ומוטעית), לפיה תכנית 1200 הקפיאה את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעתן המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר **שתוכנית 44** אשר קדמה לתכנית 1200 חלה על המקרקעין עוד משנת 1994, ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש. ומשכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא אזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניהם של התובעות, הם מתעלמות לחלוטין (לתכנית 1200) מנורמה תכנונית קבועה והיא תכנית 44, ומתבססות על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם, יש לדחות את הנטען על ידן על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעות בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל) ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**
- כמפורט בחוות שעת שמאי הוועדה, עולה כי שמאי התובעות ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** בחלקות מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת), **והתעלם ממגבלות קווי הבנין, מצורת החלקות, מנתוניהן הפיזיים, מיקום הייעודים השונים שבתחומן, מייעוד לדרך של חלקי חלקות המקרקעין וכו'.**

שגה שמאי התובעות עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם

תחולת תכניות נושאיות ג', ע' וע'1 במצב תכנוני קודם:

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200 לפי תכנית 1200, ייעוד המקרקעין הוא דרך ואזור לתכנון בעתיד.
- **ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו דרך ואזור לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200) , הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות** והן יתגבשו ו"יקומו לתחייה", רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת שמיישמת זכויות אלו. **משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעות, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם**.

שגה שמאי התובעות בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)

- **כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובעות ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובעות נפלו פגמים, אף לשיטת התובעות, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יובהר כי הבסיס לחישוב ההקפאה הנטענת (המוכחשת מכל וכל), בהתאם להלכת הר, הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפייה להפשרת הזכויות. אף בעניין זה שגה שמאי התובעות בתחשיביו.
- **נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעות**.

התייחסות לטענות נוספות בדבר פגיעה (המוכחשת) בגין אישור תכנית 3501

- יש לדחות על הסף מכל וכל את כל הטענות הנוספות המופיעות בפתיח המשפטי של ב"כ התובעות בדבר פגיעה (המוכחשת) בפרק ב' לפתיח המשפטי המכונה "הפגיעה במקרקעין בגין אישור תכנית 3501" וכן לפגיעה המכונה "הפגיעה ה"שניה" והשלישית" בפתיח לחוות הדעת של שמאי התובעות.
- הטענות הנ"ל (השגויות והמוכחשות) הינן שגויות, הן מהפן המשפטי והשמאי ואינן מגובות בחוות הדעת של שמאי התובעות, כמתחייב עפ"י הדין ולכן יש לדחותן על הסף מכל וכל.
- לעניין זה נפנה לעמוד 1 לחוות דעת השמאי מטעם התובעות (ההדגשות אינן במקור, הח"מ):
"**חוות דעת זו מתייחסת לפגיעה הראשונה בלבד**...

- כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור, יובהר ויצוין כי תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "**התקנות**"), קובעת את החובה להמצאת מסמכים (ההדגשות אינן במקור, הח"מ):
"3. תובע יצרף לטופס שבתוספת **<u>הערכה של שמאי מקרקעין</u>**, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת".

- משכך, ומאחר **<u>והתובעות לא צרפו הערכת שמאי מקרקעין וראיות לתימוכין בטענותיהם ביחס לפגיעה ה"שניה" ו-"השלישית" (המוכחשות מכל וכל),</u>** כנדרש בתקנות, ומאחר וחוות הדעת מטעם שמאי התובעת (כהגדרתה בהמשך) כלל אינה נוגעת בטענות הנ"ל (השגויות והמוכחשות מכל וכל), **<u>הרי שיש לדחותן על הסף.</u>**
- עם זאת, מבלי לגרוע מהאמור ואף למעלה מן הצורך, כבר **<u>נקבע, כאמור לעיל, ביחס למקרקעין כי תכנית 3501 הינה תכנית משבחה</u>** (ומשכך איננה תכנית פוגעת).
- כפי שצויין, נערכה שומת היטל השבחה[9], בקשר עם מימוש זכויות בדרך של מכר, אשר בהן נקבע, בין היתר כי **<u>נוצרה השבחה</u>** בסך של **49,427,657** ₪ בגין אישורה של תכנית 3501, כאשר היטל ההשבחה שנקבע הוא בסך של **24,713,828** ₪.
- כאמור לעיל, את היטל ההשבחה בגין תכנית 3501 שילמו הנישומים במלואו וזאת מבלי שערערו על שומת היטל ההשבחה (על החבות עצמה ו/או על גובה החבות). גם מהטעם הזה, התובעות מושתקות מהעלאת טענות לפיהן תכנית 3501 היא תכנית פוגעת וזאת לאחר שהכירו בעובדה כי מדובר בתכנית משביחה, ואף שילמו בגין ההשבחה הנ"ל היטל השבחה בסך של עשרות מיליוני שקלים.
- מבלי לגרוע מהאמור יש לדחות את יתר טענות ב"כ התובעות הנוספות באשר הן אינן נשוא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. בנוסף, מעלה ב"כ התובעת טענות כנגד הוראות תכנית 3501 שהינה תכנית מאושרת ותקפה וכנגד החלטות מוסדות התכנון שניתנו בנוגע לאישורה ו/או להליכי אישורה ועוד טענות (המוכחשות כולן) ואשר מקומן איננו במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וגם מטעם זה יש לדחותן מכל וכל.

<u>סוף דבר</u>

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

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

הסבר על תכנית 3501 ועל הרקע ניתן ע"י דנה שיחור ביחס לתביעה בנכס ברח' מגדל 12, 16 והיא רלוונטית גם לתביעה זו. גם ההסבר על פס"ד הר בנתניה ניתן במסגרת אותה תביעה ורלוונטי ביחס לתביעה זו כמו גם הנימוקים לאי תחולתה.

[9] ביחס לחלקה 21 שעל המקרקעין, שומת היטל ההשבחה מתייחסת ל- 355/400 חלקים.

<u>החלטה:</u>
לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u> נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי יורם ברק וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת דין אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

<u>רקע:</u>
במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב טענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכנית תא/1200 עד למועד אישור תכנית 3501

התובעים: ענת מי-דן, הינה הבעלים של המקרקעין ברח' חברת ש"ס 9 (שלא בעת אישור תכנית 1200, 2277)
גוש:6927 חלקה: 56, ת"א.

הנכס הינו חלקה 56 בשלמות, השוכנות במתחם הרחובות: חברת ש"ס ומגדל, בשכונת נוה צדק בת"א, הרשומה בפנקס הזכויות, והמוגדרת בתכנית תא/1200 כדרך מוצעת וכדרך זמנית.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר,</u> נטען כי ירידת הערך הנובעת מטענת הקפאת ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של <u>1,666,741 ש"ח</u>

<u>תחשיב התביעה/עיקרי טענות</u>:
- "תכניות 1200 הגדירה את האזור כ"שטח לתכנון בעתיד" ולמעשה הקפיאו את אפשרות הבניה ולא ביטלו את זכויות והוראות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית 38".
- "שינוי במצב ארע רק עם אישורה של תכנית 3501 ששחררה את המתחם מקיפאונו התכנוני"
- קיים רצף תכניות שניתן לראותו כמעשה תכנוני אחד המצדיק את דחיית מירוץ ההתיישנות:
  - קיים קשר עניני בין התכניות- תכנית 3501 יישמה למעשה את הוראות התכנון העתידי שנקבעה בתכניות 1200.
  - זיקה פורמאלית בין שתי התכניות- תכנית 1200 קובעת "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת", ובהמלצתה על הכנת ואישור תכנית 3501 מימשה הועדה את התנאים המוגדרים בתכנית.
  - ציפייה סבירה לגיבוש הליכי תכנון תוך פרק זמן קצר בלבד- "לעת אישור תכניות 1200, איש לא צפה שרק מקץ למעלה מעשרות שנים תסיים הועדה המקומית לייצר תכנון מפורט לשטח.."
- בפס"ד 3781/04 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח' נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה ולתכנית המשחררת כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197, שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת, על כן מירוץ ההתיישנות להגשת תביעת פיצויים מתחיל במועד אישורה של התכנית המשחררת (תכנית 3501).
- תקופה לחישוב: החל ממועד אישור תכנית 1200 – 1975, ועל הצד הזהיר – ממועד רכישת הנכס על ידי התובעת 12.12.01 וסיומה במועד אישורה של התכנית "המשחררת"/"מפשירה" (תכנית 3501) קרי: 23.5.13, דהיינו **תקופת הקפאה של 11 שנים וכ-6 חודשים**.

- השטח לחישוב (ע"פ תכנית 38):

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	מהות	זכויות		מקדם אקויולנטי	שטח אקויולנטי במ"ר
			ב-%	במ"ר		
56	126	עיקרי	80%	100.8	1.0	100.8
		עליית גג	21%	26.3	0.8	21.04
		מרתף	42%	52.5	0.55	28.875
		חצר	43%	53.6	0.3	16.08
		חדרי מדרגות	16%	20	1.0	20
		ממ"דים	19%	24	1.0	24
		סה"כ				211

- <u>קביעת שיעור הפיצוי</u>
שמאי התובעת מביאים דוגמאות לקביעת שיעור הפיצוי:
לפי פקודת הקרקעות- "בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי.."
נהלי ממ"י/רמ"י- תשלום דמי שכירות/שימוש ראויים בגין שימוש ללא הסדר חוזי, לא יכול שיפחת מן השיעור המלא לשנה, קרי 5%..", והוחלט שבאזור המרכז יעמדו דמי השימוש השנתיים על שיעור של 6%.
פסיקה:
רפי יהודה ואח' נ' עירית הרצליה והועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – 6% משווי הקרקע לשנה;
הרצל בירנבוים ואח' נ' משרד השיכון ואח' – 6% לשנה;
ביין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – סכום הקרן השנתי שקבע השמאי וקבעה הועד (4%) ע"פ שווי המקרקעין ביום אישור התכנית המקפיאה ויוצמד למדד המחירים לצרכן ותיווסף עליו ריבית בסוף כל שנה ושנה של שנות ההקפאה, וממועד תום ההקפאה ימשיך הסכום הכולל האמור לצבור ריבית והפרשי הצמד.
מרדכי הר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה- שיעור שנתי של 6%.
לאור האמור לעיל חישבו שמאי התובעים את הפיצוי השנתי לפי שיעור של 6% משווי הנכס.
- שיטת חישוב:
לאמוד את שווי השוק של זכויות המוקפאות בכל שנה ושנה משנות ההקפאה ולחשב את הפיצוי הנדרש לפי 6% מהשווי בכל שנה.
לסכום הפיצוי השנתי יש להוסיף ריבית והצמדה כחוק.

- סיכום ותחשיב:
הפיצוי השנתי הנדרש הינו כדלקמן:

שנה	שווי 1 קרקע למ״ר מבונה אקווי	סכום הפיצוי למ״ר (לפי 6%)	סה״כ פיצוי שנתי בגין 211 מ״ר	סה״כ פיצוי כולל הצמדה וריבית נכון לתאריך 23/5/13
2001	3,100 ₪/מ״ר	₪16	₪3,376	₪6,184
2002	4,050 ₪/מ״ר	₪243	₪51,273	₪88,209
2003	5,000 ₪/מ״ר	₪300	₪63,300	₪102,507
2004	5,967 ₪/מ״ר	₪358	₪75,542	₪117,078
2005	6,934 ₪/מ״ר	₪416	₪87,784	₪130,628
2006	7,901 ₪/מ״ר	₪474	₪100,027	₪138,668
2007	8,868 ₪/מ״ר	₪532	₪112,269	₪150,809
2008	9,835 ₪/מ״ר	₪590	₪124,511	₪153,150
2009	10,800 ₪/מ״ר	₪648	₪136,728	₪158,810
2010	12,000 ₪/מ״ר	₪720	₪151,920	₪168,871
2011	13,200 ₪/מ״ר	₪792	₪167,112	₪175,910
2012	14,400 ₪/מ״ר	₪864	₪182,304	₪185,501
2013	17,000 ₪/מ״ר	₪425	₪89,675	₪90,416
סה״כ				**₪1,666,741**

חוו"ד שמאי הועדה יורם ברק

חוות דעת זו מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעים לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם להסכם מכר בנכס הנדון, התובעת רכשה את הנכס בתאריך 12.12.01. אי לכך, מאחר ולתובעת טענות על כך שתכנית 1200 הינה התכנית שגרמה לירידת ערך במקרקעין, לא היא הזכאית לתבוע ירידת ערך זו, שכן המדובר בתכנית שאושרה בשנת 1975 והתובעת כלל לא היתה בעלי זכויות במועד אישורה.

- הנחת היסוד בחוות דעת התובעת כי תכנית תא/1200 הינה תכנית המקפיאה זכויות בניה הינה מוטעית ולא נכונה.
להלן התוכניות הרלוונטיות לבחינה זו:

תכנית	מועד אישור התכנית	ייעוד הנכס
38	2/9/37	אזור מגורים
44	20/11/41	אזור הריסה
1200	3/7/75	דרך מוצעת ודרך זמנית
3501	23/5/13	אזור מגורים - חזית עם הוראות מיוחדות

תכנית 1200 שינתה את יעוד החלקה לדרך ועל כן היא אינה תכנית מקפיאה, אלא תכנית המשנה יעוד, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי הנכס באזור הריסה.
לכן לא היו כל זכויות בניה שהוקפאו כתוצאה מאישור תכנית 1200 .
כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".

גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:
- תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38, ובין היתר בנכס הנדון.
- תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנון בעתיד.
- זכויות הבניה והיעודים במתחם הנדון, בעקבות תכ' 1200, שונים לחלוטין מתכ' 38.

- לאור האמור לעייל -
תכנית 1200, כלל אינה תכנית "מקפיאה", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת. ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכנית 1200, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (שנת 1975) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.
- פסק הדין בברם 04-3781, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, עליו סומכים ידם שמאי התובעת בחוות דעתם:
המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:
לעניין תכנית 1200:
  - אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו דרך מוצעת ודרך זמנית, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים עם חזית הוראות מיוחדות;
  - בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.
- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
- בתקופת ההקפאה המוכחשת בוצע שימוש בנכס כחצר לחלקה גובלת. שימוש ביניים זה כלל לא הובא בחשבון בתחשיבי שמאי התובעת.
- בתחשיבם של שמאֵי התובעת, שכאמור איני מסכים לתחשיב זה כלל ועיקר, הובא בחשבון פיצוי בגין שווי זמין בלבד מבטא מצב שבו התכנית "המקפיאה" הביאה להעדר שווי וסחירות לנכס ביעוד אזור לתכנון בעתיד, בעוד בפועל הנכס היה בבעלות התובעת שיכלה לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגה) כולל לסחור בנכס.
- הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנטענת הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות, כפי שבוצע בשומה של מר בצלאל קציר שנדונה בפסיקה בעינינו של מרדכי הר .
ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 40% -50% משווי קרקע כזמינה. זאת – בעוד שמאֵי התובעת קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.

על כן, במקרקעין הנדונים – חלקה 56 גוש 6927, שכונת נוה צדק, תל אביב – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור תוכנית 1200

<u>חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד איריט יומטוב</u>

<u>להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי ברחוב חברת ש"ס 9א' בשכונת נוה צדק, הידועים כחלקה 56 בגוש 6927:</u>

<u>טענות סף</u>

- המדובר בתביעה בשם ענת מי דן, בגין הקפאה (המוכחשת כאמור) של ניצול זכויות הבניה במקרקעין על ידי תכנית 1200, עד למועד אישורה של תכנית 3501 אשר שחררה כביכול (מוכחש גם כן כמפורט להלן) הקפאה זו.
- התובעת טענת להקפאת ניצול זכויות הבנייה (המוכחשת) ותובעת פיצויי הקפאה בגין התקופה החל מיום 12.12.01, ועד למועד אישורה של תכנית 3501.

<u>זכויות התובעת במועד הקובע</u>

- בהתאם להסכם המכר מיום 12.12.01, אשר צורף כנספח ג' לשומת התובעת, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין ביום 12.12.01, דהיינו זמן רב לאחר מועד אישורה של תכנית 1200 **(שאושרה בשנת 1975).**
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- וכך גם בענייננו. התובעת, **<u>לא היתה בעלת הזכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200</u>** ולא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן, התובעת לא עמדה בנטל להוכיח את זכותה הקניינית בנכס **<u>ולכן יש לדחות על הסף את תביעתה.</u>**
- **לאור האמור לעיל, הרי שלתובעת לא עומדת זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתם מתייתרת מעיקרא. ודוק: התובעת לא היתה בעלת זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200 והיא רכשה את זכויותיה במקרקעין שנים רבות לאחר מועד אישורה של תכנית 1200. אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף**.

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מגורים לאזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "**תכנית 44**"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בעניינו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורה של תכנית 1200.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):

"56. אזור הריסה-

ה)כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו **<u>כאזורי הריסה</u>**.

ו) הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית"

- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין סומנו ל**<u>הריסה</u>** ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאיזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "**כפי שנקבע בתכנית**".
- **שמאי התובעת מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעת הגורם לבטלותה.**
- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובעת, וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, **לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא נוצרה פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת כלל**.
- **<u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובעת, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן במקרקעין של התובעת כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .**

<u>תכנית 1200 היא תכנית עצמאית ונפרדת המשנה את התכניות שקדמו לה לרבות שינוי ייעוד</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה לירידת ערך

למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בענייננו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.

- בענייננו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200, הרי שקמה החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.
- יובהר, כי תכנית 1200 היא **אינה תכנית "מקפיאה" כפי שהיה** ברם 3781/04 **הוועדה המקומית לתכנן ובניה נתניה נ' מרדכי הר** (פורסם בנבו, 7.8.2006) (להלן: "**הלכת הר**"), אלא מדובר בתכנית אשר שנתה את התכניות שקדמו לה לרבות שינוי ייעוד:
  - **תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לדרך.**
  - **תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 1200 שקדמה לה, מדרך לאזור מגורים + חזית עם הוראות מיוחדות.**
- **ברי, כי החריג שנקבע בהלכת הר הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה. ברור לכל כי אין זה המקרה בענייננו.**
- ובענייננו, בהיות תכנית 1200 תכנית עצמאית ונפרדת אשר משנה את התכניות שקדמו לה וקובעת, בין היתר, שינוי ייעוד למקרקעין, אין כל מקום להחלת החריג שנקבע בהלכת הר בדבר מהלך תכנוני אחד. **החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותה הפיכת החריג לכלל** והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197.

לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות

- **למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובעת בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת בענייננו.**
- שמאי התובעת שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכנית 1200 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר. כמו כן, שגה שמאי התובעים בעמדתו לפיה תכנית 1200 היא בגדר "תכנית מקפיאה" בשל שהקפיאה (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו, שלושת המאפיינים הנ"ל, אינם מתקיימים, ובוודאי שלא באופן מצטבר.
- אין זיקה תכנונית, כנטען על ידי התובעים, בין תכנית 1200 לתכנית 3501, לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית בניהן.
- ניסיון התובעת לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מגורים לאזור להריסה.
- קודם לאישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לדרך. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע איזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.

- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

"14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>**".

- תכנית 3501 שינתה את ייעוד המקרקעין לפי תכנית 1200 שקדמה לה.
- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בענייננו, **<u>אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית 3501</u>**, <u>שכן כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה הייעוד שנקבע בתכנית 1200 הינו דרך, ובעוד שהיעוד בתכנית 3501 הינו למגורים + חזית עם הוראות מיוחדות.</u>
- תכנית 1200 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי ביניהן, כמו בהלכת הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו בהלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה בעניין הר, אלא בתוכניות שונות ונפרדות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות ובכללם גם שינוי ייעוד – תכנית 1200 קבעה שינוי ייעוד מאזור להריסה לדרך, ותכנית 3501 יעדה את המקרקעין ליעוד אחר כאמור.
- **וכך גם בענייננו - תכנית 1200, היא תכנית שקובעת הוראות שונות ובין היתר גם שינוי ליעוד המקרקעין ועל כן אין מדובר בתוכנית "המקפיאה" את המקרקעין.**
- בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת ייעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי ייעוד המקרקעין יהיה דרך.
- לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ותכנית 3501.
- ברור הוא, כי תכנית 1200 היא אינה תכנית זמנית שנועדה לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש ועל כן, גם המאפיין שנקבע בהלכת הר בעניין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכניות לא מתקיים.
- מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים. כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.
- למותר לציין, כי ככל ולתובעת ישנן טענות בדבר הימשכות הליכי התכנון במקרקעין, אין המדובר המדובר בתביעה על נזקי הקפאה תכנונית נשוא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מוטב היה כי התובעת לא היתה מאזכרת את פסקי הדין בעניין ביץ' פלאזה[10] ובענין גרייב[11] שכן הנמשל מפסקי הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד תטען התובעת כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך כי המדובר בתכנית פוגעת (לכאורה)?

<u>לחילופין, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200.</u>

- לאור רכישת הזכויות במקרקעין ע"י התובעת שנים רבות לאחר אישורה של תכנית 1200 (שאושרה בשנת 1975) , הרי שלא נגרמה ולא יכלה להיגרם להם כל פגיעה עקב הקפאה (המוכחשת) מכוח אישורן של תכנית 1200, שכן, בעת רכישת המקרקעין, יכלה התובעת להביא ו/או הביאה בחשבון את המצב התכנוני התקף

[10] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).

[11] תא (ת"א) 11392/97 **גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח'**,(פורסם בנבו, 9.8.2001).

והידוע של כל התכניות דלעיל, על כל "נזקי ההקפאה" כשהם נלקחו בחשבון במסגרת התמורה ששולמה על ידה (ככל שהיו "נזקי הקפאה" לשיטת התובעת).

- משכך, קבלת תביעתה הנוכחית לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" לכאוריים (שכלל לא התרחשה), תהווה מעין "כפל" פיצוי עבורה, שכן היא לא ניזוקה כלל ברכישתה את המקרקעין כשהיא יודעת מהו המצב התכנוני לאשורו, על כל המשתמע מכך.
- התובעת קנתה את המקרקעין ביודעה מהו המצב התכנוני התקף, והדבר לידי ביטוי במחיר רכישת המקרקעין. במועד רכישת הזכויות במקרקעין, תכנית 1200 היתה בתוקף מזה עשרות שנים ועל כן התובעת כלל לא יכולה לטעון כי ניזוקה מ"הקפאה לכאורה" של זכויות בניה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, **חוות דעת שמאי התובעת לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגה שמאי התובעת עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44 ומתחולתה על המקרקעין ושגה שמאי התובעת בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט חוות הדעת של שמאי הוועדה, וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1944, עוד בטרם אישורן של תכנית 1200 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- אלא שחרף האמור, שמאי התובעת, מתעלם לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובעת, מתעלם לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינה פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.
- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתם של התובעת (המוכחשת ומוטעית), לפיה תכנית 1200 הקפיאה את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעה המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר **<u>שתוכנית 44</u>** אשר קדמה לתכנית 1200 חלה על המקרקעין עוד משנת 1994, ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש.
- ומשכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא איזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניה של התובעת, היא מתעלמת לחלוטין מנורמה תכנונית קבועה והיא תכנית 44, ומתבססת על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם (לתכנית 1200) , יש לדחות את הנטען על ידה על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעת בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל) ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**
- כעולה משומת הוועדה, שגה שמאי התובעת עת ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** ושגוי בחלקה מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת).

<u>שגה שמאי התובעת עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם</u>

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200 שקדמה לה: לפיה ייעוד המקרקעין הוא דרך.
- **<u>ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו דרך (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות</u>** והן יתגבשו ויקומו לתחייה", רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת שמיישמת זכויות אלו. **<u>משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעת, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם</u>**.

<u>שגה שמאי התובעת בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)</u>

- **<u>כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובעת ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובעת נפלו פגמים, אף לשיטת התובעת, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה</u>**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יובהר כי הבסיס לחישוב ההקפאה הנטענת (המוכחשת מכל וכל), בהתאם להלכת הר, הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפייה להפשרת הזכויות. אף בעניין זה שגה שמאי התובעת בתחשיביו.
- מכל מקום ולמען הזהירות בלבד, ככל שיהיה בכך צורך, הוועדה המקומית תמציא חוות דעת שמאית משלימה.
- **<u>נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעת</u>** (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 **בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א**, תק-מח 2004(3), 3285).

<u>סוף דבר</u>

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

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>

הסבר על תכנית 3501 ועל הרקע ניתן ע"י דנה שיחור ביחס לתביעה בנכס ברח' מגדל 12, 16 והיא רלוונטית גם לתביעה זו. גם ההסבר על פס"ד הר בנתניה ניתן במסגרת אותה תביעה ורלוונטי ביחס לתביעה זו כמו גם הנימוקים לאי תחולתה.

<u>החלטה:</u>

לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u>

נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי יורם ברק וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת דין אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:
במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב טענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכניות תא/1200 ו- תא/2277, עד למועד אישור תכנית 3501

התובעים: חברת פורית אחזקות בע"מ, הינה הבעלים של המקרקעין ברח' כל ישראל חברים 10, 12, שמרלינג 27, 29 (שלא בעת אישור תכנית 1200, 2277)
גוש:6928 חלקות: 44 ו-45 (20.1%), ת"א.

הנכס הינו חלקה 44 בשלמות ו- 20.1% מחלקה 45, השוכנות במתחם הרחובות: כל ישראל חברים, שמרלינג ויחיאלי, בשכונת נוה צדק בת"א, הרשומות בפנקס הזכויות, והמוגדרות בתכנית תא/1200 ובתכנית תא/2277 כשטח לתכנון בעתיד.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מטענת הקפאת ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של 6,988,193 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:
- "תכניות 1200 ו- 2277 הגדירו את האזור כ"שטח לתכנון בעתיד" ולמעשה הקפיאו את אפשרות הבניה ולא ביטלו את זכויות והוראות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית 38".
- "שינוי במצב ארע רק עם אישורה של תכנית 3501 ששחררה את המתחם מקיפאונו התכנוני"
- קיים רצף תכניות שניתן לראותו כמעשה תכנוני אחד המצדיק את דחיית מירוץ ההתיישנות:
  - קיים קשר ענייני בין התכניות- תכנית 3501 יישמה למעשה את הוראות התכנון העתידי שנקבעה בתכניות 1200 ו- 2277.
  - זיקה פורמאלית בין שתי התכניות- תכנית 1200 קובעת "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת", ותכנית 2277 קבעה "בשטח לתכנון בעתיד הבינוי ייעשה בהתאם לתכנית מפורטת", ובהמלצתה על הכנת ואישור תכנית 3501 מימשה הועדה את התנאים המוגדרים בתכנית.
  - ציפייה סבירה לגיבוש הליכי תכנון תוך פרק זמן קצר בלבד- "לעת אישור תכניות 1200 וכך גם בעת אישור תכנית2277, איש לא צפה שרק מקץ למעלה מעשרות שנים תסיים הועדה המקומית לייצר תכנון מפורט לשטח.."
- בפס"ד 3781/04 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח' נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה ולתכנית המשחררת כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197, שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת, על כן מירוץ ההתיישנות להגשת תביעת פיצויים מתחיל במועד אישורה של התכנית המשחררת (תכנית 3501).
- תקופה לחישוב: החל ממועד אישור תכנית 1200 – 1975, ועל הצד הזהיר – לאור כך שעד לתאריך 6.3.02 הועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה בחלקות שיועדו לתכנון עתידי, "נקטנו בגישה שמרנית והתייחסנו לתקופת הקפאה שתחילתה ביום 6.3.02 וסיומה במועד אישורה של התכנית "המשחררת"/"מפשירה" (תכנית 3501) קרי: 23.5.13, דהיינו **תקופת הקפאה של 11 שנים וכ-3 חודשים**.

- השטח לחישוב (ע"פ תכנית 38):

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	מהות	זכויות		מקדם אקויולנטי	שטח אקויולנטי במ"ר
			ב-%	במ"ר		
44	341	עיקרי	106%	361	1.0	361
		עליית גג	17%	57.76	0.8	46.208
		מרתף	42%	144.4	0.55	79.42
		חצר	30%	102.3	0.3	30.69
		חדרי מדרגות	15%	50	1.0	50
		ממ"דים	26%	90	1.0	90
		סה"כ				657.3
45	446	עיקרי	143%	487	0.9	438.3
		עליית גג	23%	77.92	0.72	56.1024
		מרתף	57%	194.8	0.495	96.426
		חצר	39%	133.8	0.27	36.126
		חדרי מדרגות	15%	50	0.9	45
		ממ"דים	26%	90	0.9	81
		סה"כ				753.0
	2365/11764 חלקים מהחלקה (כ-20.1%)					151.4
סה"כ כולל במעוגל						809.0

- <u>קביעת שיעור הפיצוי</u>
שמאי התובעת מביאים דוגמאות לקביעת שיעור הפיצוי:
לפי פקודת הקרקעות- "בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי.."
נהלי ממ"י/רמ"י- תשלום דמי שכירות/שימוש ראויים בגין שימוש ללא הסדר חוזי, לא יכול שיפחת מן השיעור המלא לשנה, קרי 5%..", והוחלט שבאזור המרכז יעמדו דמי השימוש השנתיים על שיעור של 6%.
פסיקה:
רפי יהודה ואח' נ' עירית הרצליה והועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – 6% משווי הקרקע לשנה;
הרצל בירנבוים ואח' נ' משרד השיכון ואח' – 6% לשנה;
בייך ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – סכום הקרן השנתי שקבע השמאי וקבעה הועד (4%) ע"פ שווי המקרקעין ביום אישור התכנית המקפיאה ויוצמד למדד המחירים לצרכן ותיווסף עליו ריבית בסוף כל שנה ושנה של שנות ההקפאה, וממועד תום ההקפאה ימשיך הסכום הכולל האמור לצבור ריבית והפרשי הצמד.
מרדכי הר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה- שיעור שנתי של 6%.
לאור האמור לעיל חישבו שמאי התובעים את הפיצוי השנתי לפי שיעור של 6% משווי הנכס.
- שיטת חישוב:
לאמוד את שווי השוק של זכויות המוקפאות בכל שנה ושנה משנות ההקפאה ולחשב את הפיצוי הנדרש לפי 6% מהשווי בכל שנה.
לסכום הפיצוי השנתי יש להוסיף ריבית והצמדה כחוק.

- סיכום ותחשיב:
הפיצוי השנתי הנדרש הינו כדלקמן:

שנה	שווי 1 קרקע למ"ר מבונה אקווי'	סכום הפיצוי למ"ר (לפי 6%)	סה"כ פיצוי שנתי בגין 809 מ"ר	סה"כ פיצוי כולל הצמדה וריבית נכון לתאריך 23/5/13
2002	4,417 ₪/מ"ר	₪221	₪178,668	₪302,393
2003	5,500 ₪/מ"ר	₪330	₪266,970	₪432,328
2004	6,583 ₪/מ"ר	₪395	₪319,539	₪495,238
2005	7,666 ₪/מ"ר	₪460	₪372,108	₪553,720
2006	8,749 ₪/מ"ר	₪525	₪424,676	₪588,731
2007	9,832 ₪/מ"ר	₪590	₪477,245	₪641,075
2008	10,915 ₪/מ"ר	₪655	₪529,814	₪651,679
2009	12,000 ₪/מ"ר	₪720	₪582,480	₪676,553
2010	13,333 ₪/מ"ר	₪800	₪647,184	₪719,397
2011	14,666 ₪/מ"ר	₪880	₪711,888	₪749,367
2012	16,000 ₪/מ"ר	₪960	₪776,640	₪790,260
2013	19,000 ₪/מ"ר	₪475	₪384,275	₪387,452
סה"כ				**₪6,988,193**

חוו"ד שמאי הועדה יורם ברק

חוות דעת זו מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעת לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם לנסח הרישום של הנכס הנדון, התובעת רכשה את הנכס בשנת 2002. אי לכך, מאחר ולתובעת טענות על כך שהן תכנית 1200, והן תכנית 2277 הינן התכניות שגרמו לירידת ערך במקרקעין, לא היא הזכאית לתבוע ירידת ערך זו, שכן המדובר בתכניות שאושרו בשנת 1975 ובשנת 1991, והתובעת כלל לא היתה בעלי זכויות במועד אישורן.

- הנחת היסוד בחוות דעת התובעת כי תכניות תא/1200 ו- תא/2277 הינן תכניות המקפיאות זכויות בניה הינה מוטעית ולא נכונה.
להלן התוכניות הרלוונטיות לבחינה זו:

תכנית	מועד אישור התכנית	ייעוד הנכס
38	2/9/37	אזור מגורים, אסור מסחר ודרך
44	20/11/41	אזור הריסה
1200	3/7/75	אזור לתכנון בעתיד
2277	7/11/91	אזור לתכנון בעתיד עם אפשרות לחניה ציבורית
3501	23/5/13	אזור מגורים

תכנית 1200 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי הנכס באזור הריסה, בו הבניה תתאפשר רק לפי תכנית מחוזית שתאושר.

תכנית 2277 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 1200, הקובעת כי החלקה באזור לתכנון בעתיד.
לכן לא היו כל זכויות בניה שהוקפאו.
יתרה מזו – תכנית 1200 מיטיבה את המצב ביחס לתכנית 44 במקרים שונים. שכן כללה סעיף המאפשר בנייה בתנאים.
כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".
גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:
- תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38.
- תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנון בעתיד.
- זכויות הבניה והיעודים במתחם הנדון, בעקבות תכ' 1200, שונים לחלוטין מתכ' 38.

- לגבי תכנית 2277:
- תכנית 2277 היא זו ששינתה את תכנית 1200, כאשר השינוי כולל בין היתר קביעת גודל מגרש מינימלי, (500 מ"ר) התווית דרך חדשה, קביעת חניה ציבורית.

- תכנית 3501 לא שחררה הקפאה כלשהי ע"י תכנית 2277, אלא שינתה אותה לחלוטין: שינוי שטח מגרש מינימלי; ביטול דרכים; התווית דרכים; שינוי מיקום שצ"פ;

- לאור האמור לעייל -
תכניות 1200, ו- 2277 כלל אינן תכניות "מקפיאות", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת.
ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכניות אלו, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (תכנית 1200- שנת 1975, תכנית 2277 – שנת 1991) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.
- פסק הדין בברם 3781-04, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, עליו סומכים ידם שמאי התובעת בחוות דעתם:
המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:
לעניין תכנית 1200:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים;
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.
לעניין תכנית 2277:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 2277 הינו קרקע לתכנון בעתיד עם אפשרות לחניה ציבורית, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים.
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 2277 "המקפיאה" (אזור לתכנון בעתיד בתכ' 1200), כך שאין המשל דומה לנמשל.
- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
גם לשיטתם (המוכחשת), איננו מקבלים את השטחים של שמאֵי התובעים, בכך שלא לקחו בחשבון את קוי הבנין בחלקות המגורים שאינם מאפשרים את ניצול מלוא זכויות הבניה ולקחו בחשבון זכויות שלא היו בעת אישור תכנית 1200.
ולא הביאו בחשבון כי בחלקה 45 בנויים מבנים המנצלים חלק מהזכויות והחצרות.
- בתקופת ההקפאה המוכחשת בוצע שימוש בחלקה 45, שימוש ביניים זה כלל לא הובא בחשבון בתחשיבי שמאי התובעת.
- בתחשיבם של שמאֵי התובעת, שכאמור איני מסכים לתחשיב זה כלל ועיקר, הובא בחשבון פיצוי בגין שווי זמין בלבד מבטא מצב שבו התכנית "המקפיאה" הביאה להעדר שווי וסחירות לנכס ביעוד אזור לתכנון בעתיד, בעוד בפועל הנכס היה בבעלות התובעת שיכלה לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגה) כולל לסחור בנכס.

- הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנטענת הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות, כפי שבוצע בשומה של מר בצלאל קציר שנדונה בפסיקה בעינינו של מרדכי הר . ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 40% - 50% משווי קרקע כזמינה. זאת – בעוד שמאֵי התובעת קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.

על כן, במקרקעין הנדונים – חלקות 44, 45 גוש 6928, שכונת נוה צדק, תל אביב – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור תוכניות 1200, 2277

<u>חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד איריט יומטוב</u>

<u>להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי בתחום הרחובות כל ישראל חברים 10 – 12 , בשכונת נווה צדק, הידועים כחלקות 44 וחלק מחלקה 45 (כ-20% מחלקה 45) בגוש 6982:</u>

<u>טענת סף מקדמית – יש לדחות על הסף את המבקשים הנוספים</u>

- למיטב ידיעת הוועדה המקומית, המבקשים הנוספים הם נעבריה של חברת פורית שפורקה, אשר קיבלו את זכויותיהם במקרקעין (שעדיין טרם נרשמו על שמם בלשכת רישום המקרקעין) אגב פירוק החברה רק ביום 14.5.14 - כשנה לאחר אישורה של תכנית 3501.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- משכך, ולאור העובדה שהמבקשים הנוספים לא היו בעלי זכויות במועד אישורה של תכנית **<u>3501 (ובוודאי שלא במועד אישרן של תכניות 2277 ו – 1200) יש לדחות את תביעתם על הסף.</u>**
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי מעיון בחוות הדעת מטעם התובעת חברת פורית (כהגדרתה בהמשך), עולה כי חוות הדעת אינה מתייחסת לזכויותיהם של המבקשים הנוספים במקרקעין.
- לעניין זה, יובהר ויציין כי תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "**התקנות**"), קובעת את החובה להמצאת מסמכים.
- משכך, וגם לאור העובדה שהתובעים הנוספים לא צרפו להודעתם הערכת שמאי מקרקעין וראיות לאימות העובדות המפורטות בבקשתם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כנדרש בתקנות, ומאחר וחוות הדעת מטעם שמאי התובעת (כהגדרתה בהמשך) אינה נוגעת לזכויותיהם של המבקשים הנוספים במקרקעין, הרי שיש לדחות על הסף את בקשת המבקשים הנוספים להגשת תביעת פיצוים לפי סעיף 197 לחוק.
- עם זאת, ולמען הזהירות בלבד, ככל שייקבע שהמבקשים הנוספים הינם בעלי זכות תביעה, הרי שיש לראות בחוות דעת זו מענה לתביעת המבקשים הנוספים.

<u>טענות סף</u>

- המדובר בתביעה פורית אחזקות בע"מ (בפירוק מרצון) ח.פ 512288101, בגין הקפאה (המוכחשת כאמור) של ניצול זכויות הבניה במקרקעין, עד למועד אישורה של תכנית 3501 אשר שחררה כביכול (מוכחש גם כן כמפורט להלן) הקפאה זו.
- התובעת טוענת להקפאת ניצול זכויות הבנייה (המוכחשת) ותובעת פיצויי הקפאה בגין התקופה החל מיום 6.3.02, ועד למועד אישורה של תכנית 3501.

<u>זכויות התובעת במועד הקובע</u>

- בהתאם לנסחי הרישום של המקרקעין ולפי מידע המצוי בידי הוועדה המקומית, זכויות התובעת בפנקס הזכויות נרשמו בשנת 2002, דהיינו זמן רב לאחר מועד אישורן של תכניות 1200 (שאושרה בשנת 1975) ו – 2277 (שאושרה בשנת 1991).
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- לעניין זה, ראו בהרחבה עמנ (ת"א) 48702-05-12 **דוד שאשא נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 28.4.13). בית המשפט (כבוד השופטת סוקולוב), קבע כי מאחר והמערערים **<u>לא הוכיחו את זכויות הבעלות שלהם במקרקעין ערב אישורה של תכנית תא 2187, הרי שבדין דחתה הועדה המקומית את תביעתם.</u>**
- וכך גם בענייננו. התובעת, **<u>לא היתה בעלת הזכויות במקרקעין במועד אישורה של</u>** תכניות 1200 ו – 2277 ולא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן, התובעת לא עמדה בנטל להוכיח את זכותה הקניינית במקרקעין **<u>ולכן יש לדחות על הסף את תביעתה.</u>**
- **לאור האמור לעיל, הרי שלתובעת לא עומדת זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתה מתייתרת מעיקרא. ודוק: התובעת לא היתה בעלת זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית 1200 ובמועד אישורה של תכנית 2277 והיא רכשה את זכויותיה במקרקעין שנים רבות לאחר מועדים אלו. אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף**.

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ו/או מגורים ו/או דרך לאזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "**תכנית 44**"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):

> "56. אזור הריסה-
>
> ז) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו **<u>כאזורי הריסה</u>**.
>
> ח)הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית"

- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין סומנו ל**<u>הריסה</u>** ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "**כפי שנקבע בתכנית**".
- **שמאי התובעת מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעת הגורם לבטלותה.**

- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובעת, וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, **לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא נוצרה פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת כלל**.
- **<u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובעת, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעת כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .**
- **<u>כך גם באשר לתכנית 2277</u>, אשר גם היא כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכניות שקדמו לתכנית 2277 הן תכנית 1200 ותכנית 44. כאמור לעיל, תכנית 44 ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובעת כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 2277.**

<u>הן תכנית 2277 והן תכנית 1200 הן תכניות עצמאיות ונפרדות המשנות את התכניות שקדמו להן</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה לירידת ערך למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בענייננו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.
- בענייננו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200 ומאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין אישורה של תכנית 2277, הרי שקמה החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.
- יובהר, כי תכנית 1200 ותכנית 2277, **<u>הן אינן תוכניות "מקפיאות" כפי שהיה בעניין הר</u>**, אלא מדובר בתכניות אשר שינוי את התכניות שקדמו להן:
- **<u>כל אחת מתוכניות אלו בפני עצמה (שאושרו כאמור לאחר תכנית 44), שינתה את התכניות שקדמו לה:</u>**
  - **<u>תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לאזור תכנון לעתיד.</u>**
  - **<u>תכנית 2277 (שאושרה לאחר תכנית 1200) שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות ובין היתר קובעת הוראות לענין בניה של מגרש מינימלי (500 מ"ר) וכו'.</u>**
  - **<u>תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 2277 שקדמה לה, מאזור לתכנון בעתיד, לאזור מגורים.</u>**
- **<u>ברי, כי החריג שנקבע בעניין הר הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה.</u>**
- **ובענייננו, בהיות תכנית 2277 ותכנית 1200 תכניות עצמאיות ונפרדות אשר משנות את התכניות שקדמו להן וקובעות בין היתר שינוי יעוד למקרקעין, אין כל מקום להחלת החריג שנקבע בבר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.2006)) (להלן: "הלכת הר") הר בדבר מהלך תכנוני אחד. <u>החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותה הפיכת החריג לכלל</u> והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197.**

<u>לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות</u>

- **<u>למעלה מן הצורך וכמפורט לעיל ולהלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובעת בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת הר בענייננו.</u>**
- שמאי התובעת שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכניות 1200 ו – 2277 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר. כמו כן, שגה שמאי התובעת בעמדתו לפיה תכניות 1200 ו – 2277 הינן בגדר "תכניות מקפיאות" בשל שהקפיאו (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **<u>התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף</u>**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בעניינו, שלושת המאפיינים הנ"ל, אינם מתקיימים ובוודאי שלא באופן מצטבר.
- אין זיקה תכנונית, כנטען על ידי התובעת, בין תכנית 1200, לתכנית 3501 ובין תכנית 2277 לתכנית 2277, לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית בניהן.
- ניסיון התובעת לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 ושל תכנית 2277 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ומגורים לאזור להריסה.

<u>תכנית 2277</u>

- כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין תכנית 2277, אשר מסווגת את המקרקעין כאזור לתכנון בעתיד.
- באשר לייעוד של אזור לתכנון בעתיד, קובעות הוראות התכנית 2277 כי בנייה באזור זה תתאפשר במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר ולפי תכנית מפורטת שכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני. אין חולקין כי שטחי חלקות המקרקעין, כל אחת בפני עצמה, אינו עומד בתנאי של מגרש מינימלי לפי תכנית זו. תכנית 3501 שאושרה לאחר מכן, שינתה תנאי זה, שינתה ייעודים וקבעה הוראות בניה רלוונטיות – הוא הדבר המעיד על כך כי אין זהות בין התכניות ואין להחיל עליהן את הלכת הר.

<u>תכנית 1200</u>

- **קודם לאישורה של תכנית 2277,** חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לאזור לתכנון בעתיד. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.
- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

> "14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:
>
> לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>**".

- הנה כי כן, תכנית 1200 קבעה יעוד קרקע חדש "אזור לתכנון בעתיד" בו ניתן לבנות מכוח תכניות תקפות אם הבניה תואמת את התכנון העתידי.

- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בענייננו, אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית 3501 ולבין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, הייעוד שנקבע בתכנית 2277 הוא אזור לתכנון בעתיד ובעוד שהיעוד בתכנית 3501 הוא למגורים.
- תכנית 1200 ותכנית 3501 ו ותכנית 2277 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי בניהן, כמו בהלכת הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו בהלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה בהלכת הר, אלא בתוכניות שונות ונפרדות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות.
- בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת ייעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי ייעוד המקרקעין יהיה אזור לתכנון בעתיד.
- כך גם תכנית 2277 אשר שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות, ובין היתר הוראות לעניין בנייה של מגרש מינימאלי.
- לאור האמור הרי שלא קיימת כל זיקה פורמלית בין תכנית לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ותכנית 3501 ולא קיימת זיקה פורמלית בין תכנית 2277 ולבין תכנית 3501, , דהיינו גם המאפיין הנ"ל אינו מתקיים בענייננו.
- ברור הוא כי תכנית 1200 ותכנית 2277, הן אינן תכניות זמניות שנועדו לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש, ועל כן גם המאפיין שנקבע בהלכת הר, בעניין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכנית
- הפער בין עשרות השנים בין התכניות מהווה שיקול נוסף שלא להכיר בתכניות כמהלך תכנוני אחד ובנסיבות אלו יש בעצם הזמן שחולף בין התכניות לנתק את הקשר בין תכנית 1200 לבין תכנית 3501.
- **<u>מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים: כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.</u>**
- למותר לציין, כי ככל ולתובעת ישנן טענות בדבר הימשכות הליכי התכנון במקרקעין, אין המדובר המדובר בתביעה על נזקי הקפאה תכנונית נשוא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- בנוסף, מוטב היה כי התובעת לא היתה מאזכרת את פסקי הדין בעניין ביץ' פלאזה[12] ובענין גרייב[13] שכן הנמשל מפסקי הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד ניתן לטעון כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך כי המדובר בתכנית פוגעת (לכאורה)?

<u>לחילופין התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין שנים לאחר אישורן של תכניות 1200 – 2277</u>

- לאור רכישת הזכויות במקרקעין ע"י התובעת לאחר אישורה של תכנית 2277 (שאושרה בשנת 1991) ,וזאת במהלך השנים 1997 – 1998, הרי שלא נגרמה ולא יכלה להיגרם לתובעת כל פגיעה עקב הקפאה (המוכחשת) מכוח אישורן של תכניות אלו, שכן, בעת רכישת המקרקעין ע"י התובעת יכלה התובעת להביא ו/או הביאו בחשבון את המצב התכנוני התקף והידוע של כל התכניות דלעיל, על כל "נזקי ההקפאה" כשהם נלקחו בחשבון במסגרת התמורה ששולמה על יד (ככל שהיו "נזקי הקפאה" לשיטת התובעת).

---

[12] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).

[13] תא (ת"א) 11392/97 **גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח'**,(פורסם בנבו, 9.8.2001).

- משכך, קבלת תביעתם הנוכחית לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" לכאוריים (שכלל לא התרחשה), תהווה מעין "כפל" פיצוי עבור התובעת, שכן היא לא ניזוקה כלל ברכישתה את המקרקעין כשהיא יודעת מהו המצב התכנוני לאשורו, על כל המשתמע מכך.
- התובעת קנתה את המקרקעין ביודעה מהו המצב התכנוני התקף, במועד רכישת הזכויות במקרקעין, תכנית 2277 היתה בתוקף והיא כלל לא יכולה לטעון כי ניזוקה מ"הקפאה לכאורה" של זכויות בניה.

<u>ג. חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה</u>

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- בענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, **חוות דעת שמאי התובעת לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגה שמאי התובעת עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44 ומתחולתה על המקרקעין ושגה שמאי התובעת בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט חוות הדעת של שמאי הוועדה וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1944, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- אלא שחרף האמור, שמאי התובעת, מתעלם לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובעת, מתעלם לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינה פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.
- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתם של התובעת (המוכחשת ומוטעית), תכניות 2277 ותכנית 1200 הקפיאו את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעתה המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר **<u>שתוכנית 44</u>** אשר קדמה לתכנית 1200 (ולתכנית 2277) חלה על המקרקעין עוד משנת 1994, ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש. משכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא אזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניהם של התובעת, היא מתעלמת לחלוטין מנורמה תכנונית קבועה והיא תכנית 44, ומתבססים על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם (לתכנית 2277), יש לדחות את הנטען על ידה על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובעת בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל) ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**

- מבלי לגרוע מהאמור, הרי שלשיטת שמאי התובעת (המוכחשת מכל וכל) המחילה את תכנית 38 על המקרקעין, יצוין כי תכנית 38 קבעה ייעודי קרקע שונים בתחומי 2 החלקות, מסחר, מגורים ודרך.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, עולה כי שמאי התובעת ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** בחלקות מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת), **והתעלם ממגבלות קווי הבנין, מצורת החלקות, מנתוניהן הפיזיים, מיקום הייעודים השונים שבתחומן, מייעוד לדרך של חלקי חלקות המקרקעין וכו'.**

שגה שמאי התובעת עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם
תחולת תכניות נושאיות ג', ע' וע'1 במצב תכנוני קודם

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכניות 2277, ובתכנית 1200 שקדמה לה.
- **ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו אזור לתכנון בעתיד, הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות** והן יתגבשו ויקומו לתחייה, רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת שמיישמת זכויות אלו. **משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעת, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם**.

שגה שמאי התובעת בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)

- **כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובעת ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובעת נפלו פגמים, אף לשיטת התובעת, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יובהר כי הבסיס לחישוב ההקפאה הנטענת (המוכחשת מכל וכל), בהתאם להלכת הר, הינו לכל היותר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפייה להפשרת הזכויות. אף בעניין זה שגה שמאי התובעת בתחשיביו.
- מכל מקום ולמען הזהירות בלבד, ככל שיהיה בכך צורך, הוועדה המקומית תמציא חוות דעת שמאית משלימה.
- **נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעת** (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 **בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א**, תק-מח 2004(3), 3285).

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

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

הסבר על תכנית 3501 ועל הרקע ניתן ע"י דנה שיחור ביחס לתביעה בנכס ברח' מגדל 12, 16 והיא רלוונטית גם לתביעה זו. גם ההסבר על פס"ד הר בנתניה ניתן במסגרת אותה תביעה ורלוונטי ביחס לתביעה זו כמו גם הנימוקים לאי תחולתה.

<u>החלטה:</u>
לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u>
נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי יורם ברק וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת דין אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

<u>רקע:</u>
במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב טענת הקפאת ניצול זכויות בניה במקרקעין ע"י תכניות תא/1200 ו- תא/2277, עד למועד אישור תכנית 3501.

התובעים: ארי קסטן (אינו רשום כבעלים של המקרקעין).
גוש:6928 חלקה: 62, ת"א.

הנכס הינו חלקה 62 בשלמות השוכנות במתחם הרחובות: שמרלינג וברנט, בשכונת נוה צדק בת"א, הרשומה בפנקס הזכויות, והמוגדרות בתכנית תא/1200 כשטח לתכנון בעתיד ובתכנית תא/2277 כשטח לתכנון בעתיד וכדרך מוצעת.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אריה קמיל</u>, נטען כי ירידת הערך הנובעת מטענת הקפאת ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של <u>3,800,000 ₪</u>.

<u>תחשיב התביעה/עיקרי טענות</u>:
- "תכניות 1200 ו- 2277 הגדירו את האזור כ"שטח לתכנון בעתיד" ולמעשה הקפיאו את אפשרות הבניה ולא ביטלו את זכויות והוראות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית 38".
- "שינוי במצב ארע רק עם אישורה של תכנית 3501 ששחררה את המתחם מקיפאונו התכנוני"
- קיים רצף תכניות שניתן לראותו כמעשה תכנוני אחד המצדיק את דחיית מירוץ ההתיישנות:
  קיים קשר עניני בין התכניות- תכנית 3501 יישמה למעשה את הוראות התכנון העתידי שנקבעה בתכניות 1200 ו- 2277.
- מצטט את דבריה של סיגל סרוסיי, עורכת התכנית "התכנית היא תכנית שימור במהות שלה, היא משמרת את החלקות הקיימות בגדלים שלהם, היא משמרת את הפרצלציה הקיימת, כשהמטרה היא לשקם את האזור, להחיות אותו ולשמור על אופי הבניה והמרקם המיוחד שקיים בשכונה. עקרונות הבינוי מבוססות על איחוד וחלוקה הקיימים, אין תוספת גובה למגרשים קטנים. התכנית החדשה תתיר שתי קומות ועליית גג בחלקה.
  בתכנית יש גם מתחם לשימור, זה ישמר כפי שהיה, בתים בני קומה אחת בו לא תאושר חריגה לגובה"
- כן מצוטטים דברי הגב' אורלי הראל "ביטול דרך נעשה לתכנית 2277, שעל פי התכנית הזאת שלקחה את תכנית 1200 ושמה את הדרך וגם משרד התחבורה, בכל הדיונים על דרך שלבים לא חשב שתכנית הדרך שמופיעה ב 2277 היא דרך שלבים וצריכה לעבור בתוך השכונה".
  מכאן מסיק כי אף הועדה הבינה שדרך שלבים שחלקה סומן בתכנית 1200 ו- 2277 לא יעבור בתוך השכונה וכי הדרך הנ"ל לא תמומש.
- בפס"ד 3781/04 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח' נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה ולתכנית המשחררת כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי ס' 197, שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת, על כן מירוץ ההתיישנות להגשת תביעת פיצויים מתחיל במועד אישורה של התכנית המשחררת (תכנית 3501).

להלן תחשיב הפגיעה ע"פ שמאי התובעים:

שומת התובעים ערוכה כתביעת ירידת ערך (מצב קודם לעומת חדש) ולא כתביעה לפיצויי הקפאה. כלומר שווי מצב קודם לפי תכנית 38 ותכניות נושאיות לעומת שווי מצב חדש לפי תכנית 3501.

תחשיב שווי מצב קודם (תכנית 38 ותכניות נושאיות):

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	82	0.5	41
זכויות בקומות	246	1.0	246
עליית גג	41	0.7	29
זכויות בלתי ניתנות לניצול במגבלות קוי הבנין	154.7	262.	40.6
סה"כ שטח אקו' במ"ר			**356.6**

סך שווי הנכס במצב הקודם במעוגל (20,000 ₪ * 356.6 מ"ר) -7,125,132 ₪

תחשיב שווי מצב חדש (תכנית תא/3501):

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	79.5	0.5	39.728
תכסית ב-2 קומות	98	1.0	98
עליית גג	39.7	0.7	27.8
סה"כ שטח אקו' במ"ר			**165.53**

סך שווי הנכס במצב החדש במעוגל (20,000 ₪ * 165.5 מ"ר) -3,310,752 ₪

ירידת ערך לשיטת שמאי התובעים:

שווי הקרקע במצב קודם	7,125,132 ₪
שווי הקרקע במצב חדש	3,310,752 (-)
סך ירידת הערך לנכס הנדון במעוגל	3,814,380 ₪

חוו"ד שמאי הועדה יורם ברק

חוות דעת זו מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעת לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם לנסח הרישום של הנכס הנדון, התובע אינו רשום כבעלים בנכס.

- הנחת היסוד בחוות דעת התובע כי תכניות תא/1200 ו- תא/2277 הינן תכניות המקפיאות זכויות בניה הינה מוטעית ולא נכונה.
להלן התוכניות הרלוונטיות לבחינה זו:

תכנית	מועד אישור התכנית	ייעוד הנכס
38	2/9/37	אזור מסחרי
44	20/11/41	אזור הריסה
1200	3/7/75	אזור לתכנון בעתיד
2277	7/11/91	דרך ואזור לתכנון בעתיד עם אפשרות לחניה ציבורית
3501	23/5/13	אזור מגורים ב-2 מגרשים ושצ"פ

תכנית 1200 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 44, הקובעת כי הנכס באזור הריסה, בו הבניה תתאפשר רק לפי תכנית מחוזית שתאושר.
תכנית 2277 כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, שכן התכנית שקדמה לה הינה תכנית 1200, הקובעת כי החלקה באזור לתכנון בעתיד.
לכן לא היו כל זכויות בניה שהוקפאו.
יתרה מזו – תכנית 1200 מיטיבה את המצב ביחס לתכנית 44 במקרים שונים. שכן כללה סעיף המאפשר בנייה בתנאים.
כבר מכאן, ברור כי לא יכולה להיות כל תביעה בגין "הקפאה".
גם אם נבחן את תכ' 1200 ביחס לתכ' 38 (לשיטת שמאי התובעים, שכלל איננו מסכימים איתה) – הרי תכ' זו שינתה את תכ' 38 ולא הקפיאה אותה, וראו בין היתר:

- תכנית 1200 סימנה דרכים שלא היו בתכ' 38.
- תכ' 1200 סימנה את כל הדרכים הקיימות באזור לתכנון בעתיד.
- זכויות הבניה והיעודים במתחם הנדון, בעקבות תכ' 1200, שונים לחלוטין מתכ' 38.

- לגבי תכנית 2277:
  - תכנית 2277 היא זו ששינתה את תכנית 1200, כאשר השינוי כולל בין היתר קביעת גודל מגרש מינימלי, (500 מ"ר) התווית דרך חדשה, קביעת חניה ציבורית.
  - תכנית 2277 קבעה דרך חדשה ובין היתר בנכס הנדון.
  - תכנית 3501 לא שחררה הקפאה כלשהי ע"י תכנית 2277, אלא שינתה אותה לחלוטין: שינוי שטח מגרש מינימלי; ביטול דרכים; התווית דרכים; שינוי מיקום שצ"פ;
- לאור האמור לעייל -
תכניות 1200, ו- 2277 כלל אינן תכניות "מקפיאות", כך שתכנית 3501 אינה תכנית משחררת.
ככל שהייתה פגיעה במקרקעין (המוכחשת) עקב אישור תכניות אלו, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (תכנית 1200- שנת 1975, תכנית 2277 – שנת 1991) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.
- פסק הדין בברם 04-3781, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, עליו סומכים ידם שמאי התובעת בחוות דעתם:

המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון:
לעניין תכנית 1200:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 1200 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 1200 הינו קרקע לתכנון בעתיד, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים;
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, לא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 1200 "המקפיאה" (אזור הריסה בתכ' 44), כך שאין המשל דומה לנמשל.

לעניין תכנית 2277:
- אין כל קשר וזיקה תכנונית בין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן היעוד בתכנית 2277 הינו קרקע לתכנון בעתיד עם אפשרות לחניה ציבורית ודרך, בעוד שהיעוד בתכ' 3501 הינו מגורים ב-2 מגרשים ושצ"פ.
- בניגוד למצב התכנוני בפס"ד הר, הרי במקרה הנדון כאן, היעוד השתנה בחלקו לשצ"פ ולא היו זכויות בניה כלשהן טרם תכנית 2277 "המקפיאה" (אזור לתכנון בעתיד בתכ' 1200), כך שאין המשל דומה לנמשל.

- לענין זכויות הבניה לחישוב "פיצויי ההקפאה":
גם לשיטתם (המוכחשת), איננו מקבלים את השטחים של שמאֵי התובעים, בכך שחושבו זכויות בניה שאינן הניתנות לניצול במסגרת קוי הבנין ולקחו בחשבון זכויות שלא היו בעת אישור תכנית 1200.
- תחשיב התביעה הינו שגוי מן היסוד שכן הוא נערך כתחשיב רגיל לתביעת פיצויים רגילה (שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש) .
תחשיב תביעה זה הינו שגוי בהיותו, בין היתר, מנוגד להלכת הר עליה מתבססת התביעה וליישום נזקי ההקפאה לפיה (המוכחשים).
- תחשיב התביעה שנערך לגבי המצב התכנוני החדש על פי תכנית 3501 הינו שגוי, בין היתר, בכל הנוגע לשטח להשלמה ולשטחי הבניה המותרים

על כן, במקרקעין הנדונים – חלקה 62 גוש 6928, שכונת נוה צדק, תל אביב – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור תוכניות 1200, 2277

<u>חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד איריית יומטוב</u>

<u>להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס המצוי ברחוב שמרלינג 26 – 28, בשכונת נווה צדק, הידועים כחלקה 62, בגוש 6928 :</u>

<u>טענות סף</u>
<u>התובע לא היה בעל זכויות במקרקעין ערב אישורן של תכנית 1200 ותכנית 2277</u>

- כעולה מהבקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, התובע הוא ה"ה ארי קסטן ת.ז 05967374.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"**מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק**, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע כאמור. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- וכך גם בענייננו. לתביעה לא צורף נסח רישום מאת לשכת רישום המקרקעין.
- מאחר ולפי מיטב ידיעת הוועדה המקומית, ה"ה ארי קסטן אינו רשום כבעלים במקרקעין (או כמי שהיה בעלים במקרקעין), ולא הציג כל מסמך המעיד על זכויותיו במקרקעין, לרבות נסח רישום, הוא לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף

- ביחס לה"ה: חנה קהלני, יצחק סטגרו, בת שבע סטרו: הנ"ל צויינו בבקשה לתביעת הפיצויים, בכתב יד כ"שותפים" ותו לא (להלן: "**השותפים**") וזאת להבדיל מארי קסטן שהזדהה כמי שמבקש שישולמו לו פיצויים עם פירטי הזיהוי המלאים שלו ואשר ככל הנראה הוא זה שחתם על גבי טופס בקשה לתביעה. לאור האמור, הרי שאין לראות ב"השותפים" כתובעים, ובמיוחד גם משלא חתמו על הבקשה לתביעת פיצויים, ומבלי לגרוע מהאמור, אף לא פורטו פירטי הזיהוי שלהם, מעמדם וכו'.
- בנוסף, **<u>השותפים אינם חתומים על טופס הבקשה לתביעת הפיצויים ולא צרפו יפוי כוח מטעמם המייפה את כוחם לב"כ או לכל אדם אחר להגיש תביעה בשמם.</u>**
- אשר על כך, אין לראות בהם כמי שהגישו תביעת פיצויים זאת מאחר שלא הרימו את נטל הראייה המוטל עליהם כדי לבסס את זכותם במקרקעין לשם הגשת התביעה דנן, ויש לדחותם על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, ולגופם של דברים, תפורט להלן עמדת הוועדה המקומית ביחס לנטען בתביעה. ככל שתידחה טענת הסף הנ"ל שומרת הוועדה המקומית על זכותה להוסיף ולטעון טענות נוספות לגופם של דברים מעבר למפורט להלן.

<u>תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי לאיזור להריסה</u>

- בחלק ב' של תקנון תכנית 44, שאושרה לפרסום ביום 20.11.1941 בע.ר 1142 (להלן: "**תכנית 44**"), נקבע כי השטח הכללי שעליו משתרעת התכנית יחולק למספר אזורים.
- בעניינו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 אשר חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- סעיף 56 של תכנית 44 קובע את ההוראות ביחס לאזור להריסה (מתוך תקנון התכנית המתורגם):

"56. אזור הריסה-

ט) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו **<u>כאזורי הריסה</u>**.

י) הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית"

- בהתאם להוראות סעיף 56, המקרקעין סומנו ל**<u>הריסה</u>** ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "**האחוזים המותרים לבנין**", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאיזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור הריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצויין כי אלו יהיו "**כפי שנקבע בתכנית**".
- **שמאי התובע מתעלם בחוות דעתו מדבר שינוי הייעוד של המקרקעין מכוחה של תכנית 44, אשר קדמה לתכנית 1200. מדובר בפגם מהותי ביותר היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובע הגורם לבטלותה.**
- לאור שינוי הייעוד מכוחה של תכנית 44, וקביעת ייעוד המקרקעין להריסה, מבלי שנקבעו זכויות בניה כלשהן למקרקעין, הרי שאין כל מקום לטענות התובע וזאת משום שלאור הוראות תכנית 44 החלות על המקרקעין, ערב אישורה של תכנית 1200, יועדו המקרקעין להריסה, דהיינו, לא היו למקרקעין זכויות בניה זמינות כלל, ועצם אישורה של תכנית 1200 לאחר תכנית 44 לא נוצרה פגיעה במקרקעין ולכן אין לראות בתכנית 1200 כתכנית פוגעת כלל.

- **הלכת הר, הדנה בסוגיה מאוד ייחודית של פיצויי "הקפאה" איננה רלוונטית לתביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו כלל ועיקר.**
- **<u>תכנית 1200</u>, כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן וזאת בניגוד לנטען ע"י התובע, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכנית שקדמה לתכנית 1200 היא תכנית 44, אשר כאמור ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובע כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 1200 .**
- **<u>כך גם באשר לתכנית 2277</u>, אשר גם היא כלל לא הקפיאה זכויות בניה כלשהן, זאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם, התכניות שקדמו לתכנית 2277 הן תכנית 1200 ותכנית 44. כאמור לעיל, תכנית 44 ייעדה את המקרקעין להריסה ועל כן בחלקות המקרקעין של התובע כלל לא היו זכויות לבניה "ברות הקפאה" קודם לאישורה של תכנית 2277.**

<u>הן תכנית 2277 והן תכנית 1200 הן תכניות עצמאיות ונפרדות המשנות את התכניות שקדמו להן לרבות שינוי ייעוד</u>

- עיקרון הבסיס של תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו כי כל תכנית ותכנית מהווה נשוא עצמאי ונפרד לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. כך, ככל וקיימת תכנית אשר לטעמם של בעלי המקרקעין, גורמת לכאורה לירידת ערך למקרקעין שלהם (ולא כך המצב בענייננו), הרי שיש להגיש תביעה בגין תכנית זו ואין מקום להמתין לתכנית עתידית, וכאשר לא הוגשה תביעה שכזו במועד הקבוע בחוק הרי זו התיישנה.
- בענייננו, מאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 1200 ומאחר ולא היתה כל מניעה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין אישורה של תכנית 2277, הרי שקמה החובה להגשת תביעה במועדים הקבועים בחוק ולא ניתן היה "להמתין" לתכנית 3501 ולהגיש תביעה בגין שתי התכניות יחדיו.
- יובהר, כי תכנית 1200 ותכנית 2277, **<u>הן אינן תוכניות "מקפיאות" כפי שהיה</u> בבר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.2006)) (להלן: "הלכת הר")**, אלא מדובר בתכניות אשר שינוי את התכניות שקדמו להן לרבות שינוי ייעוד:
- **<u>כל אחת מתוכניות אלו בפני עצמה (שאושרו כאמור לאחר תכנית 44), שינתה את התכניות שקדמו:</u>**
  - **<u>תכנית 1200 (שאושרה לאחר תכנית 44) שינתה את התכנית שקדמה לה ע"י קביעת הוראות שונות לרבות ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1975 מאזור להריסה לאזור תכנון לעתיד.</u>**
  - **<u>תכנית 2277 (שאושרה לאחר תכנית 1200) שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות ובין היתר שינתה את ייעוד המקרקעין מאזור לתכנון בעתיד, לייעוד של דרך ואיזור לתכנון בעתיד.</u>**
  - **<u>תכנית 3501 שינתה את יעוד המקרקעין לפי תכנית 2277 שקדמה לה, מדרך ואיסור לתכנון בעתיד (ואזור לתכנון בעתיד) לאזור מגורים + שצ"פ.</u>**
- **<u>ברי, כי החריג שנקבע בעניין הר הינו מאוד מצומצם, ומספר המקרים שבהם היו מוכנים להכיר בשתי תכניות כמהלך תכנוני אחד הינו מצומצם ביותר, וזאת רק במקרים שבהם, בין היתר, אכן היה קושי ממשי לממש את תביעת הפיצויים בגין התכנית הראשונה. ברור לכל כי אין זה המקרה בענייננו.</u>**
- **בענייננו, בהיות תכנית 1200 ותכנית 2277 תכניות עצמאיות ונפרדות אשר משנות את התכניות שקדמו להן, אין כל מקום להחלת החריג שנקבע בהלכת הר בדבר מהלך תכנוני אחד. <u>החלת החריג במקרה שבפנינו משמעותה הפיכת החריג לכלל</u> והליכה בדרך זו תהיה מנוגדת כמובן לעקרון הבסיסי של תביעה לפי סעיף 197.**

<u>לחילופין, הלכת הר איננה חלה ודין התביעה להידחות מחמת התיישנות</u>

- **<u>למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יובהר כי שגה שמאי התובע בטענתו לפיה יש ליישם את הלכת הר בענייננו.</u>**
- שמאי התובע שגה הן בהתעלמו מתכנית 44 והן בקביעתו כי תכניות 1200 ו – 2277 ותכנית 3501 מהוות מעשה תכנוני אחד ורציף לפי הלכת הר. כמו כן, שגה שמאי התובע בעמדתו לפיה תכניות 1200 ו – 2277 הינן בגדר "תכניות מקפיאות" בשל שהקפיאו (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, עד לאישורה של תכנית 3501 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
- כפי שיפורט להלן, טענה זו הינה שגויה מן היסוד, **<u>התביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף</u>**.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, באופן מצטבר, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן, וכפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בעניינו, שלושת המאפיינים הנ"ל אינם מתקיימים ובוודאי שלא באופן מצטבר.
- אין זיקה תכנונית, כנטען על ידי התובע, בין תכנית 1200 לתכנית 3501, לא כל שכן, אין זיקה הדוקה ומשמעותית בניהן.
- ניסיון התובע לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית 1200 ושל תכנית 2277 לתכנית 3501– הינו נטול כל בסיס ודינו להידחות. בנוסף, כפי שצוין לעיל, תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 מאזור מסחרי ומגורים לאזור להריסה.

<u>תכנית 2277</u>

- כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה, ערב אישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין תכנית 2277, אשר מסווגת את המקרקעין כאזור לתכנון בעתיד ולדרך.
- באשר לייעוד של אזור לתכנון בעתיד, קובעות הוראות התכנית 2277 כי בנייה באזור זה תתאפשר במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר ולפי תכנית מפורטת שכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני. תכנית 3501 שאושרה לאחר מכן, שינתה תנאי זה, שינתה ייעודים וקבעה הוראות בניה רלוונטיות – הוא הדבר המעיד על כך כי אין זהות בין התכניות ואין להחיל עליהן את הלכת הר.

<u>תכנית 1200</u>

- **קודם לאישורה של תכנית 2277,** חלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם תכנית 1200, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתכנית 44 שקדמה לה מייעוד של אזור הריסה לאזור לתכנון בעתיד. תכנית 1200 חלה על שטח של כ-1500 דונמים, כאשר כ-1200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד.
- מטרתה של תכנית 1200, כפי שנקבע בסעיף 4 לתכנית, היא בין היתר, לתכנון מחדש את השטח המפורט בה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד.
- בסעיף 14 של תכנית 1200, נקבע כי לא תורשה כל בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, כמפורט להלן:

"14. "**<u>שטח לתכנון בעתיד</u>**:

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, **<u>אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר</u>**

<u>בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד</u>".

- הנה כי כן, תכנית 1200 קבעה יעוד קרקע חדש "אזור לתכנון בעתיד" בו ניתן לבנות מכוח תכניות תקפות רק אם הבניה תואמת את התכנון העתידי.
- לאור האמור לעיל, עולה בבירור כי בענייננו, **<u>אין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין תכנית 1200 לתכנית 3501 ולבין תכנית 2277 לתכנית 3501, שכן כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, היעוד שנקבע בתכנית 2277 הוא איזור לתכנון בעתיד ולדרך ובעוד שהיעוד בתכנית 3501 הוא למגורים ולשצ"פ.</u>**
- תכנית 1200, תכנית 2277 ותכנית 3501, הן אינן תכניות השלובות זו בזו, שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, המקיימות קשר ענייני ומשמעותי ביניהן, כמו הלכת הר, שבו התכנית המקפיאה ייעדה שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת יישמה את שנקבע בתכנית המקפיאה וקבעה את האיחוד והחלוקה. עוד יודגש, שלא כמו הלכת הר, בענייננו, סל הזכויות שנתקבל במסגרת תכנית 3501, במסגרת היעודים החדשים שקבעה במקרקעין, לא היה ידוע מראש.
- **ודוק - תכנית 3501 שינתה את התכניות שקדמו לה לרבות ייעוד המקרקעין - שינתה ולא "שחררה" את המקרקעין.**
- אין מדובר בתכנית ראשונה "מקפיאה" כפי שהיה הלכת הר, אלא בתוכניות שונות ונפרדות זו מזו, אשר כבר בשלב הראשון קבעו כל אחת מהן באופן ברור הוראות שונות. וכך גם בענייננו – תכנית 2277 ותכנית 1200 הן תכניות שקובעות הוראות שונות ובין היתר גם שינוי ליעוד המקרקעין ועל כן אין מדובר בתכניות "המקפיאות" את המקרקעין.
- בענייננו, תכנית 1200 אינה מהווה שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני, אלא היא תכנית שקובעת ייעודי מקרקעין לכל דבר ועניין: תכנית 1200 קובעת כי ייעוד המקרקעין יהיה אזור לתכנון בעתיד.
- כך גם תכנית 2277 אשר שינתה את התכנית שקדמה לה וקבעה הוראות שונות ובין היתר קובעת הוראות שונות לבניה של מגרש מינמלי והוראות בדבר שינוי יעוד.
- לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין תכנית 1200 ותכנית 3501 ולא קיימת זיקה פורמלית בין תכנית 2277 ולבין תכנית 3501, דהיינו גם המאפיין הנ"ל אינו מתקיים בענייננו.
- ברור הוא כי תכנית 1200 ותכנית 2277, הן אינן תכניות זמניות שנועדו לחול לפרק זמן מוגבל וקצוב מראש, ועל כן גם המאפיין שנקבע בהלכת הר בעניין פרק הזמן שיחלוף בין מועדי אישור התכנית לא מתקיים.
- הפער בין עשרות השנים בין התכניות מהווה שיקול נוסף שלא להכיר בתכניות כמהלך תכנוני אחד ובנסיבות אלו, יש בעצם הזמן שחולף בין התוכניות לנתק את הקשר בין תכנית 1200 לבין תכנית 3501.
- מסקנה: מאפייני הלכת הר אינם מתקיימים. כפועל יוצא מהאמור לעיל, ברי כי שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית 3501 לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.
- בנוסף, מוטב היה כי התובע לא היו מאזכר את פסקי הדין בעניין שאלתיאל[14] שכן הנמשל מפסק הדין הנ"ל הוא שתכנית 1200 היא תכנית שלכאורה "נזנחה" (טענה המוכחשת מכל וכל). עצם אזכור הפסיקה הנ"ל יש בו כדי לקעקע את טענות התביעה, שכן הכיצד יטען התובע

[14] ערר תא/ 95447/07 **ביץ' פלאזה מ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אח'** (פורסם בנבו, 19.12.2013).

כי מחד גיסה תכנית 1200 היא תכנית "שנזנחה" (לכאורה) ומאידך יטענו כי המדובר בתכנית מקפיאה (לכאורה)?

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת **חוות הדעת חייבת לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- בעניינו, **כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, חוות דעת שמאי התובע לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בטעויות משפטיות ובהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שמאי התובע הציג תחשיב שגוי ומוטעה</u>

- כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, התובע הוא מי שביסס את תביעתו על הלכת הר (אשר לעמדת הוועדה המקומית כאמור לעיל, אינה חלה בענייננו). אשר על כן, בהתאם לכך, היה על שמאי התובע בחוות הדעת של התובע, ליישם את העקרונות שנקבעו בהלכת הר לצורך חישוב פיצויי ההקפאה (המוכחשים).
- כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה, למקרא חוות דעת שמאי התובע, עולה כי התחשיב שהוצג לצורך ביסוס הנזקים הנטענים (המוכחשים מכל וכל) נעשה **<u>בצורה שגויה ובהתעלם מהלכת הר</u>** – על כל המשתמע מכך והתחשיב שהוצג **<u>משולל יסוד ואינו נסמך על עקרונות משפטיים ושמאיים של הלכת הר</u>**. מטעם זה, אין לתת כל משקל לחוות דעת שמאי התובע.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי שגה שמאי התובעים בקבעו כי יש להתעלם מתכנית 1200 ומתכנית 2277. טענה זו שגויה לחלוטין ודינה להידחות על הסף. כידוע, תכנית 1200 ותכנית 2277 מהוות כל אחת בפני עצמן נורמה תכנונית סטטוטורית מחייבת ובוודאי שלא ניתן להתעלם מקיומן. מבלי לגרוע מהאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, הפגמים בתחשיב חוות דעת שמאי התובע המפורטים לעיל ולהלן, מהווים **<u>פגם מהותי בחוות הדעת היורד לשורשו של עניין</u>**, אשר יש בו להביא ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

<u>שגה שמאי התובע עת התעלם מהוראותיה של תכנית 44, 1200 ו – 2277 ומתחולתן על המקרקעין ושגה שמאי התובע בקבעו כי הלכת הר חלה על המקרקעין</u>

- כמפורט חוות הדעת של שמאי הוועדה וכפי שפורט לעיל, קודם לתכנית 1200, יועדו המקרקעין כאזור להריסה על פי תכנית 44 והיא חלה על המקרקעין החל משנת 1941, עוד בטרם אישורן של תכניות 1200 ו- 2277 כאמור.
- בסעיף **56 לתכנית הנ"ל**, המקרקעין סומנו להריסה ונקבע כי לא תותר בנייה באזור להריסה, אלא לפי תכניות שיאושר בעתיד על ידי הועדה המחוזית.
- אלא שחרף האמור, שמאי התובע, מתעלם לחלוטין מקיומה ומתחולתה של תכנית זו על המקרקעין, המהווה נורמה תכנונית מחייבת לכל דבר ועניין. כמו כן, גם שמאי התובע, מתעלם

לחלוטין מיישומה והשפעתה של תכנית זו על המקרקעין. פגמים אלו הינה פגמים מהותיים אשר יש בהם כדי להביא לדחייתה של תביעת הפיצויים.

- מבלי לגרוע מהאמור, גם אם לשיטתו של התובע (המוכחשת ומוטעית), תכניות 2277 ותכנית 1200 הקפיאו את המקרקעין (ולא כך), הרי שקביעה זו, עדיין אינה יכולה להוביל לקביעתם המוטעית כי הזכויות שחלות על המקרקעין במצב הקודם הינן זכויות הבניה שהוקנו מכוח תכנית 38, זאת מאחר **שתוכנית 44** שאושרה בשנת 1941 ואשר קדמה לתכנית 1200 (ולתכנית 2277) ושהתאשרה לאחר תכנית 38 אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 715 מיום 2.3.1937 (להלן: "**תכנית 38**"), ייעדה כאמור את המקרקעין להריסה ובינוי מחדש.
- ומשכך, המצב התכנוני שקדם לתכנית 1200 הוא אזור הריסה.
- **על כן, מאחר ובכל טיעוניהם של התובע, הם מתעלמים לחלוטין מנורמות תכנונית קבועות והן תכניות 44, 1200 ו – 2277, ומתבססים על תכנית 38 במצב התכנוני הקודם (לתכנית 2277), יש לדחות את הנטען על ידם על הסף.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את טענות התובע בנוגע למימוש זכויות על בסיס הזכויות שנקבעו מכוח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת כפי שפורט לעיל). ומטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משמיטות את הבסיס לתביעת הפיצויים.**
- כעולה משומת הוועדה, שגה שמאי התובעת עת ערך תחשיב זכויות בניה **תיאורטיות** ושגוי בחלקה מכח תכנית 38 (שתחולתה מוכחשת).

שגה שמאי התובע עת ייחס חשיבות כלכלית לתכניות ע', ע-1 וג' במצב התכנוני הקודם

תחולת תכניות נושאיות ג', ע' וע'1 במצב תכנוני קודם:

- כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3501, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכניות 2277, ובתכנית 1200 שקדמה לה: לפי תכנית 2277, המקרקעין יועדו לאזור לתכנון בעתיד ולדרך ולפי תכנית 1200, ייעוד המקרקעין הוא אזור לתכנון בעתיד.
- **ועל כן, מאחר ויעוד המקרקעין במצב הקודם הינו דרך ושטח לתכנון בעתיד (לפי תכנית 2277) ואזור לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אלה אינן רלבנטיות** והן יתגבשו ויקומו לתחייה", רק ככל שתכנית 3501 תחיל אותן על המקרקעין.
- עמדה זו של הוועדה המקומית, עומדת בקנה אחד עם הכרעותיהם של שמאים מכריעים רבים ולפיהם הזכויות בגין התכניות הנושאיות הינן תיאורטיות ויקומו לתחייה רק עם אישורה של תכנית מאוחרת שמיישמת זכויות אלו. **משכך, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובע, בעניין תחולת התוכניות הנושאיות ג', ע' וע-1' במצב התכנוני הקודם**.

שגה שמאי התובע בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)

- **כעולה מהמקובץ, דינה של תביעת פיצויים זו להידחות על הסף מכל וכל מכלל הטעמים המפורטים לעיל. משכך, אין מקום לעריכת תחשיבים נגדיים תיאורטיים גרידא לגבי תביעות פיצויים שלא הוכחה זכות התובע ו/או שהתביעות התיישנו ו/או ביחס לפיצויי הקפאה שאינם קיימים וכו'. מה גם, שבתחשיבי שמאי התובע נפלו פגמים, אף לשיטת התובע, אשר בחלקם מפורטים לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה**.
- מכל מקום ולמען הזהירות בלבד, ככל שיהיה בכך צורך, הוועדה המקומית תמציא חוות דעת שמאית משלימה.
- **נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי**

<u>התובע</u> (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 **בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א**, תק-מח 2004(3), 3285).

<u>סוף דבר</u>

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

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

הסבר על תכנית 3501 ועל הרקע ניתן ע"י דנה שיחור ביחס לתביעה בנכס ברח' מגדל 12, 16 והיא רלוונטית גם לתביעה זו. גם ההסבר על פס"ד הר בנתניה ניתן במסגרת אותה תביעה ורלוונטי ביחס לתביעה זו כמו גם הנימוקים לאי תחולתה.

<u>החלטה:</u>
לאמץ את חוו"ד שמאי הועדה והיועצת המשפטית ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

<u>משתתפים:</u>
נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רח' אלנבי פינת רח' אחד העם 23 מדרום והר סיני 5 מצפון

כתובת: אלנבי 110 תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921		114 ,40		

שטח התכנית : 4.108

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב -יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה – עיריית תל אביב - יפו

בעלות: קק"ל (לפי נסח עדכני מ- 5.2.15), עיריית תל אביב יפו (בוצעה הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אך טרם נרשם)

מצב השטח בפועל: מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלם את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, תכנון המתחשב בסביבה ובאקלים החם, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניה ציבורית בתשלום. למרות ההזנחה הרבה מראה המקום סימני חיים בעת האחרונה עת התמקמו בו בתי עסק לצעירים, בתי קפה, מסעדות ולעת ערב המקום שוקק פעילות.
כהמשך למגמה של שיקום מרחבים ציבוריים בעיר ולעת פתיחת חניון קצה השדרה נוצרת הזדמנות עירונית לפתח במקום ככר עירונית חיה ושוקקת ברוב שעות היממה עבור תושבי הסביבה מבקרים ובאי בית הכנסת.

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע"י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות.

בהיתר בניין משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, 'סביבת בית הכנסת הגדול' משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ"פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

בשטח שצ"פ זה מתנהל כיום חניון ברישיון עסק שניתן עפ"י החלטת וועד ערר מיום 13.10.97. שקבע כי השימוש בחניון אינו מהווה שימוש חורג ויש לאשרו בכפוף לכך שלא ייעשה בו שימוש לצרכים מסחריים. תוקף רישיון העסק פג בתאריך 31.12.14, בתאריך 2.4.14 נשלחה הודעה לפיה רישיון העסק הנוכחי להפעלת החניון לא יחודש.

מדובר בחניון מסחרי לכל דבר המנוהל ע"י חברת רסקו.
שטח החניון 1433 מ"ר ל - 57 כלי רכב.

בתאריך 17.2.15 , התקיים דיון בבית המשפט לעניין חידוש רישיון העסק, להלן ההחלטה:

" העותרים הגישו בקשה לחידוש רישיון העסק לשנת 2015. במכתבה מיום 17.9.14 סירבה המשיבה לבקשה. במהלך הדיון הבהיר בית המשפט עמדתו כי ההחלטה אינה יכולה לעמוד. משהסכימה המשיבה לכך כעת, הרי שלטעמי אין לחייב העותרים להגיש בקשה נוספת כיום ואין להחזיר את הגלגל לאחור תוך אפשרות למקצה שיפורים. התוצאה המתבקשת לטעמי, בהעדר החלטת סירוב בתוקף ובשים לב למועדים בהם על המשיבה לעמוד עת היא דנה בבקשות מסוג זה בהתאם לתקנות רישוי עסקים ולכך שאנו מצויים כבר בפתחו של חודש מרס 2015, היא חידוש הרישיון לשנת 2015. כאשר תוגש בקשה חדשה לשנת 2016 תהא רשאית המשיבה לשקול הבקשה בהתאם לשיקול דעתה, על פי הדין ובהתחשב בכלל הנסיבות שתהיינה באותו המועד."

מדיניות קיימת:
שיקום, שדרוג ושיפוץ המרחב הציבורי עבור תושבי העיר ומבקריה.

מצב תכנוני קיים:
על החלקות חלות התכניות הבאות:
57, סביבת הבית הכנסת הגדול משנת 39 שקבעה דרכים, קולונדה מסביב, בניינים להריסה ושטח ציבורי פתוח (public open spaces) בשטח בו פועל כיום החניון.
תכנית 44 החריגה את תכנית 57 מהתכנית הכללית
תכנית 1200 שקבעה את האזור כאזור לתכנון בעתיד.
ייעוד: אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.
2650ב' תכנית השימור שקבעה את בניין בית הכנסת והחצרות מסביב לשימור.

מצב תכנוני מוצע:
הפיכת שטחי החניון העל קרקעיים המקיפים את בית הכנסת הגדול לכיכר עירונית חיה ותוססת המייצרת דיאלוג עם הסביבה ומחזירה את ערכיו האסטטיים של בית הכנסת לתכנונו המקורי וזאת ע"י: שינוי ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200 לשטח למבנה ציבור המיועד לבית כנסת ואת יתרת השטח לייעד לשצ"פ עם הוראת הפקעה לצורך שצ"פ בלבד, וכל זאת בכפוף לתכנית השימור. צמצום רוחב הדרך לרח' אלנבי ולרח' אחד העם בהתאמה להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור הקובע כי הפקעות הדרכים בתחום מבני השימור יבוטלו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. במסגרת תכנית הפיתוח תתאפשר חניית נכים בתיאום הגורמים הרלוונטיים.
2. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

בישיבתה מספר 16-0025ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
אורלי אראל: הנושא הינו שימור שיפוץ בית כנסת הגדול ופיתוח הכיכר. אנחנו מקדמים מהלך יחד עם נאמני ההקדש של בית הכנסת לשימור שיפוץ ושיקום בית הכנסת הגדול . במסגרת זו מקדמים 2 תוכניות שאחת אנחנו מציגים היום והשנייה היא ניוד זכויות ממבנה לשימור.
נתן אלנתן: תכנית 2650 קבעה שבתי כנסת יש להם ניוד זכויות.
אורלי אראל: בקרוב תוצג תב"ע שתנייד זכויות ובכך תממן לשמור בית הכנסת והתוכנית של היום זו תב"ע בסמכות מחוזית שמשנה את היעוד של הככר מאזור תכנון בעתיד לשצ"פ בכדי שהעיריה תוכל לפתח את השצ"פ לרווחת הציבור ולאסור חניה בתחום השצ"פ למעט חניות נכים, והפיכת תחום מבנה ביה"כ למגרש ביעוד ציבורי.
שמואל גפן: מי ממן?
אורלי: העיריה תממן בשילוב עם נאמני ההקדש.
עמי אלמוג: הקרקע היא בבעלות קק"ל לבית הכנסת מונה הקדש ע"י בית הדין הרבני ודרכם היה אמור להיעשות חוזה. בית הכנסת מפעיל חניה ועד היום המינהל לא חתם הסכם עם ההקדש.
אורלי אראל: מטרת התוכנית להפוך את החניה לשצ"פ לאסור חניה למעט חנית נכים ותפעולית.
עמי אלמוג: יש הקדש ויש ועד נאמנים וזו עמותה שתובעת גם את המינהל וגם את העיריה כי לא נתתם להם את השימוש החורג לרסקו.
אורלי אראל: יש היתר לשימוש חורג. הנושא נדון בבית המשפט שאישר שימור חורג לשנה ובתום השנה לא נאריך כי אנחנו מקדמים תבע לביטול חניה והפיכת הככר לשצ"פ.
עמי אלמוג: מבחנתנו זה מוסכם יחד עם זאת הם תבעו את המינהל על כל חלקה 40, ומה שאנחנו מוכנים לתת הוא חוזה, רק לבית הכנסת בלבד, למבנה עצמו, אנחנו לא רוצים לתת להם את החניה.
אלי לוי: טוב שזה רשום.
נתן אלנתן: הנושא מתקדם יפה ובאנו לפה כדי שנוכל להוציא את החניון במקום ולהתחיל לפתח את השצ"פ וכך נוכל להגיע לבית משפט עם סיכומים.
עמי אלמוג: ההפקעה כוללת את הבנין ?
אורלי אראל: לא רק של החניה של השצ"פ,
אלי לוי: אי אפשר להפקיע כי זה הקדש.
אורלי אראל: תיקון – התבע כוללת גם את שינוי יעוד בית הכנסת מאזור לתכנון בעתיד לשטח חום. בלי הפקעה שתהיה רק על השצ"פ.
ראובן לדיאנסקי: ברגע שלא יהיה מגרש חניה יהיה מחסור חניה .
אורלי אראל: המגרש מספק חניה לעובדי רסקו שימצאו פתרון אחר. היום יש 57 מקומות חניה ויפתח חניון ציבורי בקצה השדרה שישתמשו בו.

החלטה:
להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי