

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

פרוטוקול מספר 10-0023
י"ט חשון התשע"א 27/10/2010 09:00 - 13:00

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי אסף זמיר ארנון גלעדי שמוליק מזרחי שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל תמר זנדברג	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה
-------------	---	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' אלי לוי אילן רוזנבלום, עו"ד דרור לוטן פיליפ אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן היועץ המשפטי מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל אגף נכסי העירייה ע. מ"מ ראש העירייה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	--

חסרים:	פאר ויסנר נתן וולך הרב שלמה זעפראני	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד כרמית רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

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

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

פרוטוקול מספר 10-0023
י"ט חשון התשע"א 27/10/2010 09:00 - 13:00

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	בקשה לאיחוד חלקות 154,155,158,159 בגוש 6973 רח' בעל העקידה 27-א' 33-ת"א דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
2.	4	2650-ב דיון בתביעת פיצויים - מונטיפיורי 36 דיון בפיצויים
3.	12	2650-ב דיון בתביעת פיצויים - דיזנגוף 89 דיון בפיצויים
4.	21	2277-תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - רחוב עין יעקב 15 פינת שלוש 3 דיון בפיצויים
5.	24	דיון בפיצויים - ארנון 13 - תוכנית 3444 דיון בפיצויים - 3444 - ארנון 13
6.	31	חלק מחלקה 244 בגוש 6973 דיון בהפקעה - דיון רגיל
7.	33	שטחי ציבור בפלורנטין דיון בדיווח (2) מנכ"ל העירייה ומנהל אגף נכסי העירייה
8.	46	הוספת מרפסות רח' דרזנר 4 - 14 דיון בהתנגדויות
9.	53	מדיניות מרחב הכובשים דיון באישור מדיניות

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010 10-0023 - ב' - 1	בקשה לאיחוד חלקות 154,155,158,159 בגוש 6973 רח' בעל העקידה 27-א'-33 ת"א
	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

מסמכי רקע: תשריט איחוד מתאריך 4.2.2010 שהוכן על ידי שבתאי הפנר, מודד מוסמך.
מכתב אדרי' גידי בר אוריין מתאריך 20.6.2010.

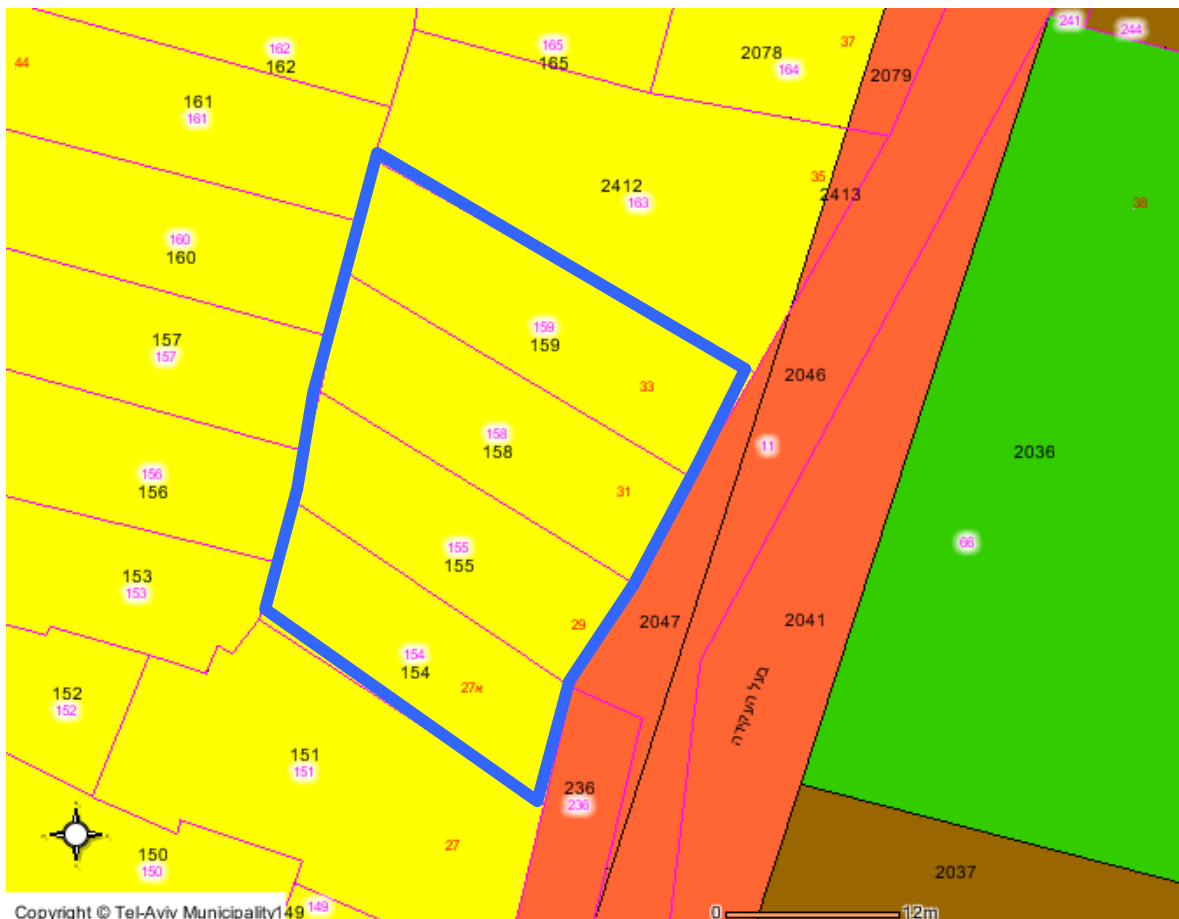
בעלי הקרקע / חלקות: קבוצת רוכשים המיוצגים ע"י עו"ד שחר פדה.

עורך הבקשה: בר אוריין אדריכלים בע"מ.

תוכן הבקשה: איחוד חלקות 154, 155, 158, 159 בגוש 6973 למגרש בניה אחד.

פרטים ורקע תכנוני:

החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים מיוחד ב' על פי תכנית 2472 (שכונת שפירא צפון), לפיהן ניתן לבנות מבני מגורים בני 2 - 3 קומות, בניה על הגג על פי תכנית ג' ומרתף על פי ע'1. זכויות הבניה ע"פ תב"ע: למגרשים עד 200 מ"ר - 90%, למגרשים בין 200-500 מ"ר - 110% 3 קומות ולמגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר - 130% לשטח עיקרי.



טבלת האיחוד המוצע:

השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
192		154
194		155

158		219
159		226
	1	831

תוכן הבקשה:

במכתבו מיום 20.6.10 מבקש אדר' בר אוריין גידי את הסכמת הועדה המקומית לאיחוד החלקות השייכות לקבוצת רוכשים אחת, למגרש בניה אחד.

איחוד החלקות על פי תכנית תקפה 2472, יאפשר תכנון איכותי, בשל גודלן הקטן (רוחב כל אחד מהמגרשים 8 מ') וצורתן הגיאומטרית של חלקות המקור. התכנון הוא לבניין בן 3 קומות וקומת גג בנסיגה מעל קומת מרתף לחניה.

מבוקשות סה"כ 17 יח"ד: 12 יח"ד, בהתאם לצפיפות על פי התב"ע התקפה + הקלה שבס לשתי דירות נוספות ושלוש דירות גג ע"פ תכנית ג1.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה 154	מצב קיים חלקה 155	מצב קיים חלקה 158	מצב קיים חלקה 159	מצב מוצע לאחר איחוד	
192	194	219	226	831	שטח החלקה/מגרש במ"ר
90%	90%	110%	110%	130%	סה"כ זכויות בניה לשטח עיקרי
מ"ר 172.8	מ"ר 174.6	מ"ר 240.9	מ"ר 248.6	מ"ר 1080.3	מ"ר
45%	45%	45%	45%	45%	זכויות בניה לקומה
מ"ר 86.4	מ"ר 87.3	מ"ר 98.5	מ"ר 101.7	מ"ר 373.9	מ"ר
20% משטחים עיקריים+35% מקומת קרקע	20% משטחים עיקריים+35% מקומת קרקע	20% משטחים עיקריים+35% מקומת קרקע	20% משטחים עיקריים+35% מקומת קרקע	20% משטחים עיקריים+35% מקומת קרקע	שטחי שרות
מ"ר 307.2	מ"ר 310.4	מ"ר 350.4	מ"ר 361.6	מ"ר 830-כ	שטח מרתף
2 קומות+ג1	2 קומות+ג1	3 קומות+ג1	3 קומות+ג1	3 קומות+ג1	גובה
10 יח"ד לדונם	10 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	14 יח"ד לדונם	מקדם צפיפות
2 יח"ד+דירת גג	2 יח"ד+דירת גג	3 יח"ד+דירת גג ש"ע ליח"ד	3 יח"ד+דירת גג	17 יח"ד : 2+12 בהקלה+3 ד. גג	מספר יח"ד
על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	מקומות חניה

הבקשה לאיחוד החלקות פורסם על פי סעיף 149 לחוק. הודעה אחרונה לזכאי נשלחה בתאריך 24.8.10,

הודעה אחרונה לחלקות גובלות – 22.8.10. תאריך פרסום בעיתונות: הארץ: 22.7.10, הצופה: 22.7.10, העיר:

30.7.10

לא הוגשו התנגדויות לבקשה לאיחוד החלקות.

חוו"ד צוות:

מומלץ לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות 154, 155, 158, 159 בגוש 6973 למגרש בניה אחד בשל השיקולים הבאים:

1. איחוד החלקות יאפשר בניה מיטבית במגרש ובתוך כך מאפשרת פתרון חניה תת קרקעי (שלא היתה מתאפשרת בשל גודל החלקות המקורי).
2. מוצע לשבור את המסה המתקבלת כלפי החזית באמצעים אדריכליים בשלב טיפול בבקשה להיתר בניה.

בישיבתה מספר 10-0023-ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' גידי בר-אוריין הציג את האיחוד המבוקש.

הועדה מחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות 154, 155, 158, 159 בגוש 6973 למגרש בניה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	- 2650-ב- דיון בתביעת פיצויים - מונטיפיורי 36
10-0023-ב' 2	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתה של שמאית הועדה גב' נעמי קפלנר וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי דין י.מלצר ושו"ת ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 28.4.10 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שפורסמה ביום 04.09.2008

פרטי הנכס:

כתובת: מונטיפיורי 36, ת"א גוש: 7452 חלקה: 10.

פרטי התובעים: חברת אורודיקי בע"מ.

בא כוח התובעים: עו"ד סוחובולסקי.

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים בועז ברזילי, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 1,500,000 ש"ח.

תיאור הנכס והסביבה:

הבנין הנדון הינו בנין בן 3 קומות בשטח של כ-227 מ"ר כל אחת ובסה"כ השטח הבנוי במבנה כ-680 מ"ר, לא כולל מרפסות. הבנין תוכנן בשנת 1924 ע"י האדריכל לוברניצקי משה בסגנון אקלקטי מסומן בתכנית תא/2650/ב' לשימור ללא הגבלות מחמירות ומכונה בשם: "גוגול".

הבנין ניצב בקווי בניין: ממזרח קו בניין כ-1.5 מ', ממערב קו בניין כ-2 מ', וקו בנין "0" למרפסות החזית בקומת הקרקע.

יצוין, כי קווי הבניין הקיימים חורגים מקווי הבניין המותרים בהתאם לתוכניות בתוקף.

במהלך השנים האחרונות המבנה שופץ ושוקם בהתאם להוראות צוות השימור (שיפוץ אחרון נערך בשנת 2007 ולפניו ככל הנראה בשנת 1998) המבנה משמש כיום כמלון בוטיק עם מסעדה בקומת הקרקע.

גבול החלקה המערבי והדרומי (לעורף המבנה הנדון) פתוח, והשטח שבין הבניינים בחלקות הגובלות למבנה הנדון משמש כרחבת חניה משותפת.

תצלום הנכס:

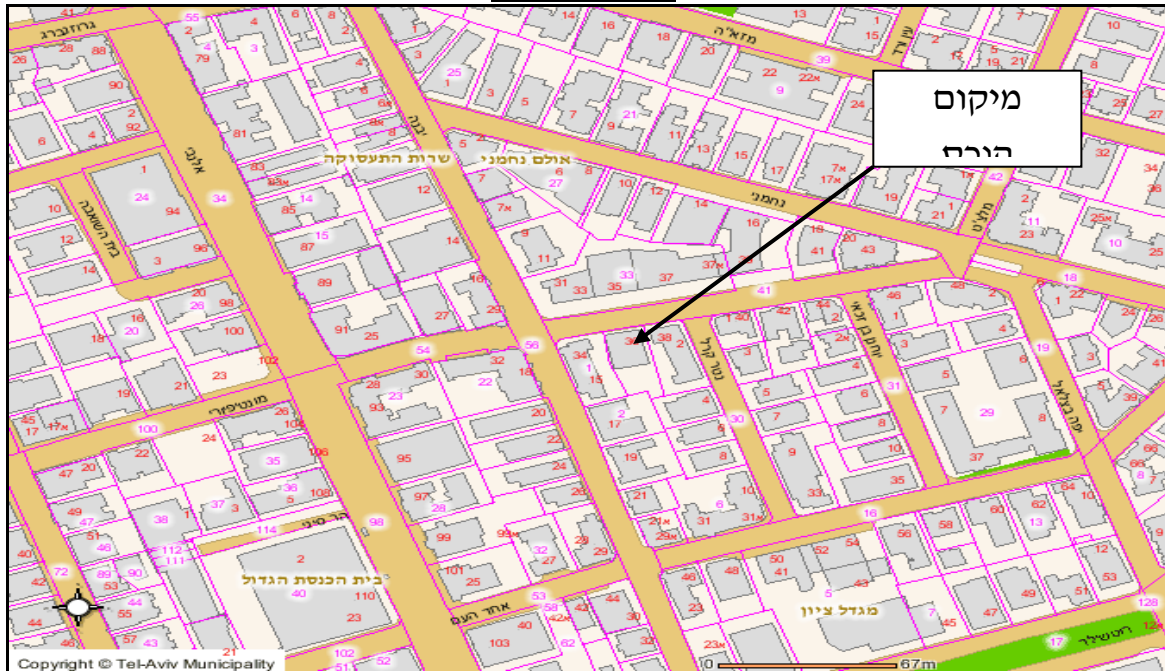
מבט לחזית



מבט לעורף



תרשים סביבה:



מצב תכנוני קודם:

על החלקה חלות תוכניות 44, 74, מ', ע, ג.

מצב תכנוני חדש:

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

מטרות התכנית, בין היתר:

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכנו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבת רמת האדריכלות בעיר ת"א.
- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

המבנה הוכרז כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, 2650 ב'.

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד השמאי בועז ברזילאי מיום 26.04.2009

- תוכנית 2650 ב' שעניינה שימור מבנים מטילה מגבלות שימור על המבנה שבנדון.
- העלות הנוספת המועמסת על בעלי הזכויות במגרש לצורך עמידה בתנאי ההיתר המיוחדים, ובהתייחס להיתר הבניה מיום 29/12/1996, העיכוב במימוש זכויות הבניה במקרה של בקשה לביצוע פעולות אלו, עומדים במרכז ירידת הערך בחו"ד זו.
- אי יכולת מימוש זכויות בנייה עודפות במקרה של מגרש ריק (במקרה של מגרש ריק, קרי לעת הריסת המבנה והקמת מבנה בשטחי בנייה של 180% לפי תוכנית "מ") מגדילה את ירידת הערך.

- לאחר ביצוע התאמות נראה לי סביר לקבוע את שווי הבניין במגבלות השימור בהתאם לתוכנית 2650 ב' בסך של 11,000,000 מיליון ש"ח.
בנין דומה ללא מגבלות שימור בגבולות של 14,000,000 מיליון ש"ח.
סה"כ ירידת ערך ובהתאם לנתונים השוואתיים 3,000,000 מיליון ש"ח ובהתאמה לנשוא חוות הדעת 1,500,000 ש"ח. (10% לערך משווי המבנה).

התייחסות שמאית הועדה נעמי קפלנר לשומת התובעים:

- תוכניות 1658, "מ1", 2710, "ח", 3365, 3880 ו-3440 – אינן רלוונטיות לעניין חישוב זכויות הבניה בשני מצבי התכנון.
- תכנית "ע1" – בסעיף 3 בתקנות התכנית נקבע: "תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב-יפו, למעט על מגרשים הכוללים בנינים לשימור".
בסעיף 8(ו) נקבעו הגדרות של בנינים לשימור הכוללים בין היתר: בנין/בנינים שסומנו ו/או הוכרזו לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות עפ"י הסעיפים הנ"ל.
וכן, בנין/בנינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית המופקדת.
- לפיכך, תכנית "ע1" אינה חלה על הנכס הנדון.
- תמ"א 38 - בהתאם לסעיף 19 לתקנון התכנית - "לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תוכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק".
מבלי לפגוע באמור לעיל, בהתאם לפרק ג' סעיף 22 "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר" - זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 אינן בגדר זכות מוקנית אלא זכות הכפופה לשיקולי הועדה המקומית שרשאית מטעמים מיוחדים לסרב להיתר לחיזוק מבנה שכולל תוספת בניה מתוקף התכנית ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.
- תיאור עיקרי תוכנית מס' 2650 ב' "התוכנית הפוגעת" בחוות הדעת לוקה בחסר בצד תמריצי התוכנית. נספח ד' לתקנון התוכנית כולל 11 סעיפי תמריצים.
בחוות דעת ברזילי מפורטים באופן חלק התמריצים בתכנית. בין התמריצים שאינם מפורטים נכלל גם תמריץ תוספת בניה קומת גג חלקית בנסיגה מהחזית כמפורט בתחשיב לעיל.
- חוות דעת ברזילי אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו בהלכה הפסוקה - לעניין בחינת השפעת התוכנית הפוגעת תוך התחשבות במלוא הגורמים המשביחים אל מול מלוא הגורמים הפוגעים.
- בחוות דעת ברזילי נטען כי קיימות עליות נוספות המועמסות על בעלי הזכויות במגרש לצורך עמידה בתנאי ההיתר המיוחדים למבנה לשימור.
בתכנית השימור קיימים תמריצים כלכליים שמטרתן לפחות כיסוי עלויות עודפות אלו.
- לטענה בדבר עיכוב במימוש הזכויות במקרה של בקשה לביצוע פעולות בניה – בפרק 6.2 בחוות הדעת הנדונה נסקרו היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון. מתוך רצף ההיתרים שניתנו במרוצת השנים ניתן ללמוד כי משך הזמן למתן היתר בניה הינו סביר ביותר וזאת גם ביחס להיתר המבוקש. יש לציין, כי בקשה להיתר הכוללת תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות מוקנות – משך זמן הוצאת ההיתר הינה ארוכה יותר עקב הצורך בפרסום הבקשה שמיעת התנגדויות וכד'.
- לטענה בדבר אי יכולת מימוש זכויות הבניה לפי מגרש ריק של 180% - הננו לציין כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון הינו המשך השימוש במבנה הקיים תוך ניצול יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו במבנה הקיים.

לפיכך, יש לדחות טענה זו. מה גם שבחוות דעת ברזילי אין כל ביסוס לטענה כי השימוש הטוב והיעיל בחלקה הינו כקרקע ריקה ופנויה לניצול זכויות הבניה לפי תכנית "מ".

- חוות הדעת חסרה לחלוטין את התשתית הראייתית לביסוס הסכום הנתבע: שווי הנכס במצב תכנוני חדש ובמצב תכנוני קודם, שמהם נגזר סכום התביעה, אינם מגובים בתשתית ראייתית הכוללת נתוני ההשוואה ותחשיבים המציגים את אופן קבלת השווי בשני מצבי התכנון.

מבחינה זו אין חוות דעת ברזילי עומדת בקריטריונים שנקבעו בהלכה הפסוקה – (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפ"ס ואח'): "...נטל השכנוע, שישודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. הוזה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

לסיכום:

לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון, הידוע כחלקה 10 בגוש 7452, עקב אישורה של תכנית השימור מס' 2650' וזאת המסיבות הבאות:

- השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב תכנוני קודם הינו המשך השימוש בבנין הקיים, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה עפ"י תכניות 44,74 ו- "מ" ע"ג הבנין הקיים.
- קביעת הבנין הנדון לשימור יוצר לנכס יתרון כלכלי.
- סקירת התנהגות שוק המקרקעין לשימור בשנים 2007 ועד היום מלמדת, כי בשוק קיימת פעילות ערה ורמת ביקושים גבוהה תוך שנושא ה"שימור" מודגש בשיווק הנכסים.
- תכנית 2650' כוללת יתרונות כלכליים הטמונים בתמריצי התכנית לצד ההשבחה הנובעת מעצם ההכרזה. אשר מפצים על עלויות שימור המבנה.
- תכנית 2650' יצרה לנכס זכויות בניה נוספות (שניתן לכמתן במונחי כסף) על מנת לכסות את עלות השיפוץ הנדרש מבנין המיועד לשימור.

לפיכך, ולאחר בחינת שווי הנכס הנדון במצב תכנוני קודם – ערב אישורה של תכנית 2650', ובמצב תכנוני חדש – לאחר אישורה של התכנית, באתי לכלל דעה, כי תכנית 2650' לא פגעה בשווי הנכס – בהשוואה לשווי ערב אישורה של התכנית.

חו"ד ב"ב הועדה המקומית – משרד עורכי דין י.מלצר ושות'

חוות הדעת השמאית התומכת בתביעה לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה:

- חוות הדעת אשר באה בתמיכה לתביעה, הינה חוות- דעת הלוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין ואשר די בהם כדי להביא לדחיית התביעה על הסף. חוות- הדעת האמורה מציגה תמונת מצב שגויה, שכן מחד היא מתבססת על נתונים והוראות תכנוניות אשר כלל אינן רלוונטיות לתביעה לירידת ערך של הנכס הנדון ומאידך היא אינה לוקחת בחשבון את כלל הנתונים וההוראות התכנוניות הרלוונטיות לתביעה לירידת ערך.
- הלכה פסוקה היא כי על המבקש פיצוי בגין ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק- להרים את הנטל ולהראות במסגרת חוות דעת שמאית מנומקת, מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה, תוך התבססות על מלוא הנתונים והראיות הרלוונטיות לעניין, ובכלל זה תוך התייחסות לנתונים משביחים הקיימים במסגרת "התוכנית הפוגעת".

חוות הדעת מטעם התובעת לוקה בפגמים מאיינים נוספים השומטים את בסיס השומה, ואשר די בהם כדי להביא לדחיית התביעה על הסף ולמצער להפחית בצורה משמעותית ממשקלה הראיתי של חוות הדעת. ואלו עיקרי הפגמים:

- התובעת מתייחסת במסגרת חוות- הדעת השמאית מטעמה לתוכניות 1658, מ1, 2710, ח, 3365, 3880 ו-3440, אשר אינן רלוונטיות כלל לעניין חישוב זכויות הבנייה בנכס (לצורך התביעה), הן במצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש.
- התובעת מאזכרת תוכניות במסגרת חוות- הדעת אשר אינן חלות על הנכס הנידון תוך שהיא מתיימרת לגזור מהן זכויות בנייה "יש מאין" (למשל, תוכנית ע1 שעוד תידון להלן).
- התובעת מאזכרת את תוכנית תמ"א 38 במצב תכנוני קודם, תוך התעלמות מסעיפים והוראות רלוונטיות (אשר יפורטו להלן) ואשר יש בהן כדי לגרוע מהזכויות המוענקות כביכול לתובעת במסגרת תמ"א 38.
- התובעת מתעלמת לחלוטין במסגרת חוות הדעת מהוראות מפורשות בתכנית השימור, הקובעות הטבות, תוספת של שטחים וזכויות בנייה מכוח התמריצים המפורטים בנספח ד' לתוכנית השימור ובכלל זה מתמריץ של תוספת בניית קומת גג חלקית. בכך מתעלמת התובעת מהמצב לאשורו וממכלול האלמנטים המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.
- שומת התובעת נעדרת כל ביסוס, אסמכתא, נימוקים ותחשיבים אודות שווי הנכס במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש. כך גם אין כל נתוני השוואה שעל בסיסם נקבע השווי בשני מצבי התכנון ("לפני" ו"אחרי"), זאת הגם שבחוות הדעת נאמר מפורשות כי לצורך חישוב אומדן ירידת ערך המבנה נעשה שימוש ב"גישת ההשוואה".
- בכל הנוגע לטענה לפיה קיימות כביכול עלויות נוספות המועמסות על התובעת כתוצאה מתנאי ההיתר המיוחדים למבנה השימור- התובעת אינה מביאה כל אסמכתא התומכת בטענה זו ואף מתעלמת לחלוטין מהתמריצים הכלכליים הקבועים בתוכנית ושמטרתן כיסוי עלויות "עודפות" אלו.

פגמים בהצגת המצב הנורמטיבי- תכנוני במסגרת חוות הדעת עובר לאישור התוכנית:

- השמאי מטעם התובעת מתבסס על הנחות יסוד שגויות לחלוטין השומטות את הקרקע מתחת לחוות הדעת כולה. להלן נפרט בקצרה הנחות יסוד שגויות אלו:
- בהתאם לחוות הדעת, תוכנית השימור פגעה לכאורה בזכויות הבנייה המוקנות לתובעת מכח תכנית ע1. דא עקא, שעצם פירוט תוכנית זו במסגרת חוות הדעת הינה שגויה ומטעה שכן תוכנית ע1 כלל אינה חלה על הנכס הנידון וממילא אינה רלוונטית לאומדן שווי הנכס במצב התכנוני הקודם.
- זאת ועוד- בהתאם לחוות הדעת מטעם התובעת תוכנית השימור פגעה כביכול בזכויות בנייה אשר הוקנו לתובעת מכח תוכנית תמ"א 38. דא עקא, שחוות הדעת מתעלמת משתי הוראות מהותיות המצויות בתמ"א 38 (הוראת סעיף 19 ו-22) ושלפיהן אין לתובעת כל זכות מוקנית מכח תוכנית זו ולפיכך ממילא תוכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה. בנסיבות אלה, תוכנית השימור אינה יכולה לפגוע ב"זכות" כלשהי המוקנית כביכול לתובעת מכח תוכנית תמ"א 38.

שלילת זכותה של התובעת לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בשל שימוש ובנייה ללא היתר:

- בהתאם להיתר בניה מס' 4961149, ייעוד הנכס הנידון בתאריך הקובע הינו למגורים. בעקבות ביצוע עבודות פנימיות, ללא היתר, להסבה למלונית ומסעדה, הוגשו כנגד הבעלים הרשום של הנכס ואחרים שני כתבי אישום בעניין. לאחר אישור תוכנית השימור הגישה התובעת (ביום 2.6.09) בקשה לשימוש חורג (בקשה מס' 20090937) ממגורים למסעדה בקומת הקרקע וממגורים למלונית בקומת א' ו-ב' ולתוספת בנייה. התובעת קיבלה היתר לחריגה ולתוספת הבנייה הנ"ל בכפוף למילוי מס' תנאים. דא עקא, שעד כה טרם מולאו התנאים על ידה. בנסיבות אלה, נשמטת כליל טענת התובעת לפיה תוכנית השימור גורמת כביכול לירידת ערך שנבעה מעיכוב במימוש זכויות הבנייה בנכס, שכן התובעת עצמה מעכבת את מימוש הזכויות בכך שהיא אינה טורחת לקיים את התנאים שנקבעו למתן ההיתר הנ"ל.

- התובעת מתעלמת לחלוטין במסגרת חוות הדעת מטעמה מהעובדה כי במועד הקובע (4.9.08) נעשה על ידה שימוש בנכס ללא היתר ובניגוד לדין, כמו גם מן העובדה כי ה"פגיעה" הנטענת בה מתבקשת הפחתת השווי בתביעה דנן, כוללת אף את חלקי הנכס אשר נבנו כאמור ללא היתר בניה כדין.

התעלמות התובעת ממכלול האלמנטים המשביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור :

- התובעת מתעלמת לחלוטין במסגרת חוות הדעת מטעמה מן ההוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס. בהתאם לסעיף 10.6 לתוכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר יינתנו למי שמבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'- תמריצים המעלים את ערכו של הנכס הנידון. התעלמות התובעת ממכלול התמריצים המוקנים לה במסגרת התוכנית, נעשתה שלא כדין ויש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת כולה.
- התובעת מתעלמת מאלמנט משביח מהותי נוסף שהינו זיהוי המבנה כמבנה לשימור. זיהוי הנכס הנדון כנכס המסומן לשימור, יש בו כדי להביא לעלייה ממשית בערכו של הנכס, שכן עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף אם לא נעשה בו כל שינוי ומבלי שניתנו בו זכויות בניה נוספות כלשהן) מעלה כשלעצמה את ערכו. מיתוג המבנה כמבנה "לשימור" הופכת אותו ליחיד ומיוחד במינו ("עיקרון הנדירות"), כאשר לאלמנט זה לבדו יש ערך כלכלי עצמאי הנובע הן כתוצאה מההכרה הסטטוטורית ומיתוגו כנכס בעל חשיבות היסטורית וארכיטקטונית והן כתוצאה מהשפעות שעיקרן סטאטוס והנאה הנובעים מהחזקת נכס המסומן "לשימור".
- בהקשר זה יצוין כי מסקירת שוק המקרקעין המסומנים לשימור, החל משנת 2006 ועד היום, עולה מגמה ברורה לפיה שוק המבנים לשימור נמצא בעליה מתמדת וכי קיימת בו פעילות ערה המדגישה את השימור כשלעצמו כמשתנה המעלה את ערך המבנים. ודוק- הנכס הנידון משמש כיום כמלון "בוטיק". לפיכך, ההכרה הרשמית שהוענקה לנכס בתוכנית השימור, כמבנה לשימור בעל ערכים היסטוריים ו/או ארכיטקטוניים ייחודיים, תורמת להעלאת שווי אף מעבר להעלאת השווי בנכס המשמש למגורים והמסומן לשימור, לא כל שכן בנכס שאינו מסומן לשימור כלל.
- בנסיבות אלה, ולאור ההלכה הפסוקה בעניין זה, לפיה על התובע לפי סעיף 197 להציג את התמונה בכללותה- לא זו בלבד שהתעלמותה של התובעת מאלמנטים משביחים בתוכנית השימור, ובכלל זה ממכלול התמריצים המפורטים בנספח ד' לתוכנית וכן מערכו הכלכלי הממשי של שימורו ומיתוגו של המבנה- שומטת את הקרקע תחת חוות הדעת כולה, אלא שאלמנטים אלו מאיינים לחלוטין את הפגיעה הנטענת ויותר מכך- יש בהם כדי להצביע על כך שתוכנית השימור משביחה ומעלה את ערכו של הנכס הנידון.

דין התביעה להידחות בשל התקיימות תנאי הפטור הקבועים בסעיף 200 לחוק.

- אף אם תתקבל טענת התובעת לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס (דבר המוכחש) בשיעור שנקבע ע"י השמאי מטעמה, ובוודאי בשיעור נמוך יותר באם יתקבלו ולו חלק מטענות הנתבעת, הרי שחל בענייננו הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק השולל מהתובעת פיצוי.
- במסגרת חוות הדעת השמאית מטעם התובעת נקבע כי שיעור ירידת הערך בגין אישור תוכנית השימור הינה 9.3% בלבד משווי הנכס, כאשר ברי כי השמאי מטעם התובעת הפריז כלפי מעלה בקבעו ערכי פגיעה גבוהים באופן משמעותי מערכי הפגיעה בפועל (ככל שאלו קיימים). הדברים מקבלים משנה תוקף לאור כל האמור והנטען בחוות הדעת השמאית מטעם הועדה המקומית, במסגרתה נקבע כי כלל אין ירידת ערך כי אם השבחה של הנכס הנדון בגין אישור תוכנית השימור. מעיון בהלכה הפסוקה של בית המשפט העליון עולה כי שיעור פגיעה של 9.3% מעולם לא הוכר כחורג מתחום הסביר, אלא במקרים קיצוניים בלבד ויוצאים דופן בחריגותם.
- ודוק- ככל שקיימת פגיעה בנכס (דבר המוכחש), הרי שמכלול השיקולים שנקבעו בהלכת הורוויץ (דנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתו"ב נ' הורוויץ, פ"ד נח(6) 289) (בחנית האינטרס הציבורי הקיים בתוכנית, מידת "פיזור הנזק" ושיקולי הצדק) - תומכים במסקנה לפיה יש לפטור את הנתבעת מתשלום פיצויים כלשהם, הכל כמפורט בחוות הדעת.

○ הנתבעת תדגיש כי אין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים כלשהם, זאת בראש ובראשונה בשל העובדה כי תוכנית השימור הינה תוכנית משביחה, וכי תביעתה של התובעת (אשר הוגשה לאחר שהנכס שופץ והפך למבנה מכובד ומרשים) לתשלום פיצויים אינה אלא ניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון הקופה הציבורית ולקבל כפל פיצוי בגין תוכנית השימור. לכך יש להוסיף את אופן התנהלותה הפסול של התובעת, ובכלל זאת את העובדה כי היא עושה דין לעצמה - שימוש בנכס שלא כדין ומבלי שמואלו על ידי התנאים לקבלת היתר לשימוש בנכס כמלונית ומסעדה- עובדה אשר אינה מונעת בעדה לטעון במסגרת זו כי תוכנית השימור, היא היא שגרמה כביכול לעיכוב במימוש זכויות הבניה בנכס.

○ הנה כי כן, אין לראות בענייננו את המקרקעין כנפגעים, באשר הפגיעה הנטענת (והמוכחשת מכל וכל) נמנית על הוראת סעיף 200 לחוק שכן היא אינה עוברת את תחום הסביר ובנסיבות העניין אין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצוי.

עלויות השיפוץ "העודפות" הנטענות ע"י התובעת מכוסות ע"י התמריצים שנקבעו בתוכנית השימור

ובנסיבות העניין התובעת ממילא הייתה מוציאה עלויות "עודפות" אלו.

○ טענת התובעת לפיה קיימות עלויות עודפות לכאורה שהוטלו על התובעת לצורך שיקום ושיפוץ של המבנה הינה טענה מגמתית המתעלמת מהוראות מהותיות בתוכנית, אשר יש בהן כדי לכסות עלויות "עודפות" אלו. יתרה מכך- מדובר בטענה שגויה ומטעה (ולמצער מציגה תמונה חלקית), שכן התובעת ממילא הייתה צריכה להוציא הוצאות אלו נוכח מצבו הרעוע והירוד של המבנה. הדברים מקבלים משנה תוקף שכן מדובר בשיפוץ מבנה המשמש כמלון בוטיק.

○ לתובעת אין להלין אלא על עצמה בכך שלא דאגה לתחזק ולשפץ את הנכס כראוי לאורך שנים רבות, באופן שהנכס נותר מוזנח ורעוע. תוכנית השימור נועדה כדי "להציל" נכסים ייחודיים מהזנחה כאמור- הזנחה שבהיעדר ההוראות המחייבות אחזקה ושיקום בתוכנית השימור, הייתה מובילה, כעבור שנים, להרס מוחלט של המבנים הללו תוך איבוד חלק ניכר מן המורשת הארכיטקטונית הייחודית של העיר ת"א. ודוק- הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה (ראו למשל, סעיף 8 לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 וכן חוק העזר החדש בת"א המחייב בעלי בתים בת"א לשפצם אחת ל-15 שנים).

○ התובעת ידעה כי המבנה אינו יכול להישאר במצבו טרום השימור, כאשר התובעת היא זו שהחליטה לשפצו ולהשקיע בו משאבים רבים לצורך ייעודו החדש- מלון בוטיק ומסעדה. בנסיבות אלה, התובעת ממילא הייתה נושאת בעלויות השיפוץ והחזקה לא מבוטלות, וזאת ללא כל קשר להוראות תוכנית השימור. למצער מדובר בהוצאות הנמוכות משמעותית מאלו שנתבעו ע"י התובעת, שכן מדובר רק בהפרש (ככל שקיים) בין שיפוץ "רגיל" ל"מלון בוטיק" (שממילא היה נעשה) לבין שיפוץ נכס המסומן לשימור.

○ התובעת לא הראתה במסגרת תביעתה כי הוצאות השיפוץ נגרמו לה כתוצאה מתוכנית השימור, כאשר בהחלט ייתכן כי מדובר בהוצאות וולנטריות מופרזות אשר הביאו לרמת הגמר הנוכחית של הנכס (המכובדת והמרשימה)- הוצאות אשר אין להן כל בסיס בדרישות והוראות תוכנית השימור. ודוק- חוות הדעת מטעם התובעת אינה מלווה באסמכתא כלשהי לעניין עלויות אלו, וממילא לא ניתן להעריך רכיב זה מתוך התביעה כולה.

○ זאת ועוד- התובעת מתעלמת לחלוטין ובניגוד לדין ממכלול התמריצים הכלכליים שמקנה תוכנית השימור ושמטרתם כיסוי "עלויות עודפות" אלו, הכל כמפורט בחוות הדעת.

שלילת טענת התובעת לפיה חל עיכוב כביכול במימוש הזכויות בנכס

○ יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת (משוללת הבסיס) לפיה תוכנית השימור גרמה כביכול לעיכוב במימוש הזכויות במקרה של בקשת היתר לבנייה. התובעת נמנעה מלהוכיח, ולא בכדי, את הקשר הסיבתי בין העיכוב הנטען לבין תוכנית השימור. בהתאם להלכה פסוקה בכדי להוכיח את יסודות התביעה, על התובעת להוכיח את הקשר העובדתי והמשפטי בין התוכנית הפוגעת לבין הנזק הנטען שנגרם למקרקעין כתוצאה ישירה מהתוכנית הפוגעת. בלא שהוכח הקשר הסיבתי, דין התביעה

להידחות.

- יתר על כן- מתוך רצף ההיתרים שניתנו לתובעת במרוצת השנים (ראה פסקה 6.2 לחו"ד השמאית), ניתן ללמוד כי כלל אין המדובר בעיכוב וכי הזמן למתן ההיתר הינו סביר בהחלט. זאת ועוד- ככל שקיים עיכוב במתן ההיתר (דבר המוכחש) הרי שאין לתובעת להלין אלא על עצמה שכן עד כה היא נמנעה מלמלא אחר כל התנאים לצורך קבלת ההיתר. ממילא בנסיבות אלו אין כל קשר, לא כל שכן קשר סיבתי ישיר בין העיכוב הנטען לבין תוכנית השימור. ודוק- אף אם טענת התובעת מתייחסת למישור התיאורטי בלבד, הרי שגם במישור זה אין לומר כי העיכוב במימוש הזכויות לפי תוכנית השימור חורג מתחום הסביר, זאת גם בהתחשב בהוראות "המגבילות".

לסיכום:

1. לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאית הגב' נעמי קפלנר.
2. לחלופין, וככל שיקבע כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור, יש להורות כי פגיעה זו חוסה תחת סעיף 200 לחוק, באשר היא אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
3. לחלופי חלופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעלת הזכויות בנכס.
4. אין באמור בחוות דעת משפטית זו כדי לגרוע ו/או לפגוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף ו/או לנמק ו/או לטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין שלא.

חו"ד מה"ע:

לאמץ חו"ד שמאית הועדה נעמי קפלנר וכן את חו"ד עורכי הדין – משרד י. מלצר ושות' ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים.

בישיבתה מספר 10-0023 ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאית הועדה נעמי קפלנר וכן את חו"ד עורכי הדין – משרד י. מלצר ושות' ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים בדברט לעיל.

שמואל גפן נימנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	- 2650 ב - דיון בתביעת פיצויים - דיזנגוף 89
10-0023 - 3	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר מאיר צור, חוות דעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל, חו"ד ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי דין אברהם בר, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 3.6.10 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שפורסמה ביום 04.09.2008

פרטי הנכס:

כתובת: דיזנגוף 89, ת"א. גוש: 7091 חלקה: 21.

פרטי התובעים: מעונות נאמן בע"מ (בפירוק מרצון).

בא כוח התובעים: עו"ד צבי קורץ.

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים ערן לס, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 10,465,000 ש"ח.

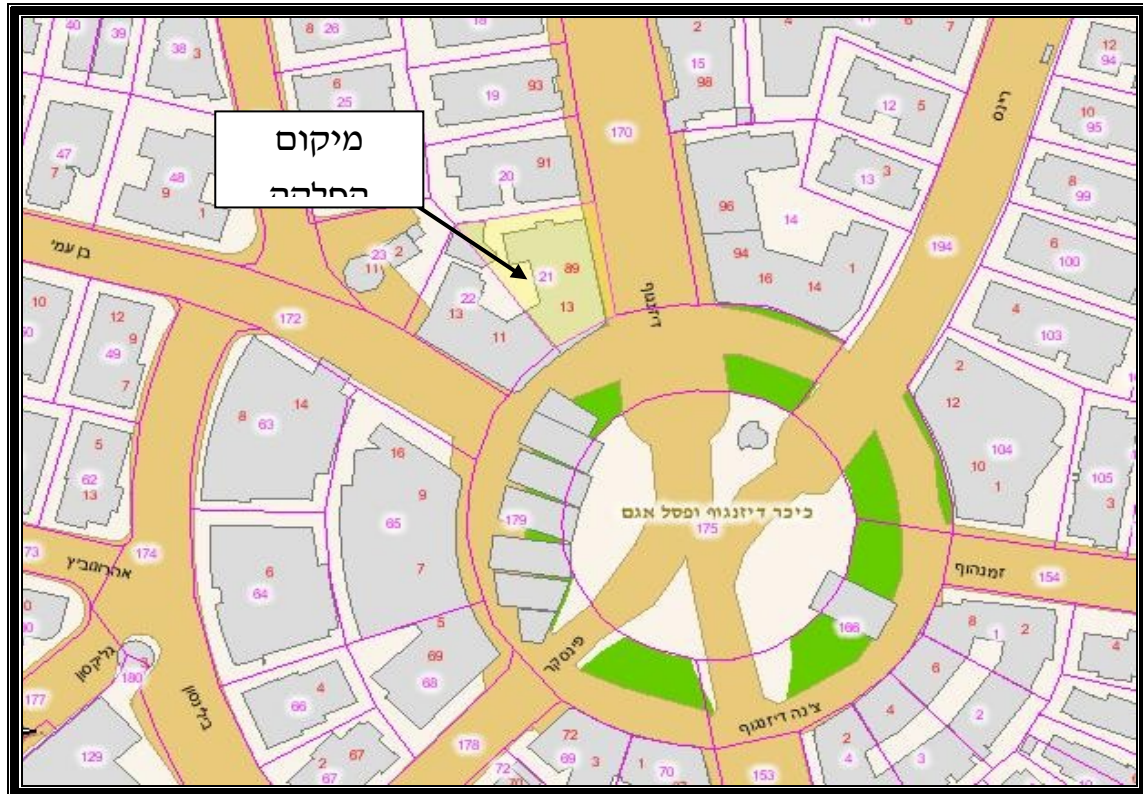
תיאור הנכס והסביבה:

הבנין הנדון הינו בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית בחזיתו בכניסה לחדר מדרגות רשום "בית אביבה".
הבנין נבנה בשנת 1936 "כבית מסרי" יחד עם בנין לשימור ברח' בן עמי 13 והוגדר עפ"י תוכנית 2650 ב' כבנין לשימור ללא הגבלות מחמירות. המבנה ממוקם בככר והינו חלק ממקבץ מבנים לשימור והוא תוכנן ע"י האדריכלית שתכננה את הככר - "ככר צינה".
הבנין הנדון משמש כחדרי השכרה, כיום כפי הנראה עובר שיפוץ ובו חדרים להשכרה על בסיס יומי, שבועי או חודשי. בקומת הקרקע המסחרית 4 חנויות מוחזקות ע"י שוכרים שונים.
הבנין בנוי על חלקה בשטח 627 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 14.10.2010), ובקיר משותף ממערב עם בנין זהה הממוקם על חלקה 22. הבנין עבר שיקום ושחזור בשנת 2000, כיום מצבו החיצוני בינוני. כל קומה בבנין חולקה לדירות רבות של חדר אחד הכולל תא רחצה ודלפק וארון מטבח. הדירות מושכרות על בסיס יומי בעיקר אך גם שבועי (\$ 150 ללילה, \$ 3,000 לחודש).
החלוקה לדירות קטנות של חדר אחד להשכרה הינה בניגוד להיתרי הבניה הקיימים בנכס.

תצלום הנכס:



תרשים סביבה:



מצב תכנוני קודם:

על החלקה חלות תוכניות: 54, 58, מ, 1680, ע, ג', 2710, ח', 3440.

מצב תכנוני חדש:

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

מטרות התכנית, בין היתר:

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.
- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

המבנה הוכרז כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, 2650/ב'.

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים ערן לס מיום 30.5.2010

- מתוך תוכנית השימור, תוך בחינת מתן התמריצים, עולה כי במקרה הטוב, התמריצים אמורים לכסות על עלויות השימור הישירות בלבד. לא נלקחו בחשבון דחייה לצורך העברת הזכויות למקום אחר, איתור מקום כזה, הכנת תב"ע, עלויות תב"ע וכד'. מכאן נובע שכל התמריצים אינם מכסים את עלות השימור בפועל.
- בתוכנית השימור לא נלקח כלל בחשבון כי הבניין הנוטר יישאר ללא חניה.
- עקב הגיל הממוצע של הבניינים לשימור, ועקב הניסיון המצטבר, בעיקר בבנין הנדון, מתקבל כי בממוצע, כל 10 עד 15 שנים, יידרש הבניין לשיפוץ חוזר, ושיפוץ זה לא יכלול תמריצים. מכאן, שיש לחשב גם את העלות המצטברת של הוצאות האחזקה החזויות של הנכס בעתיד, ללא האפשרות להריסתו ובנייתו מחדש.
- מרכיב נוסף בפגיעה הינו חוסר האפשרות לבחירה בין הריסה ובנייה מחדש לבין שיפוץ הבניין..... במרבית המקרים ללא תכנית השימור, ההחלטה הכלכלית, תוך התחשבות בזכויות הבלתי מנוצלות ובמרכיב החנייה, הייתה נופלת לכיוון הריסה ובנייה מחדש.
- לנושא המיתוג: לאחר שנבחנו עסקאות, הן בבניינים רגילים והן בבניינים לשימור ונמצא כי נכון לתאריך הקובע המסקנה הינה כי ההבחנה בהפרש בין שווי של בניינים לשימור לבין שווי בניינים שאינם לשימור בשיעור 5% אינה נכונה לאור נתוני העסקאות שנבחנו.
- סך ההוצאות העקיפות לקבלת קומה נוספת עפ"י תוכנית השימור הינו: 2,250,000 מיליון ש"ח. הפסד זכויות בניה מכוח תוכניות קודמות: סה"כ שווי הפסד: 2,000,000 מיליון ש"ח. עלות שיפוץ מצטברת: 1,000,000 מיליון ש"ח. סה"כ: 3,465,000 מיליון ש"ח. השקעה של 7,000,000 מיליון לפני 10 שנים – שיפוץ שכלל לא קיבל ביטוי בשווי המכירה הנוכחי, לפיכך יש לחברם לסך הפגיעה. לאור האמור לעיל, נמצא כי תוכנית השימור פגעה בבעלי הבניין מבחינה כלכלית ובשיעור של 10,465,000 מיליון ש"ח.

התייחסות שמאי הועדה מאיר צור לשומת התובעים:

- ערך המבנה מבחינת היותו מבנה לשימור מעלה את ערך המבנה (לפי סקר ספרות, הערכות שמאיות ותוצאות בדיקה כלכלית). תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאילו של תוכנית השימור בתל אביב הראו שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו כן, בסקר הספרות נמצא קשר בין הערך השימורי של המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי, לבין השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי. מאחר שנמצא קשר בין ערך המבנה (היסטורי חברתי וכו') לבין תוספת השווי, נבחן הניקוד שניתן למבנה והמופיע בכרטיס המבנה במחלקת השמור ובחו"ד להיטל השבחה. תשומת הלב הינה למיקום בו נמצא הנכס בככר צינה דיזינגוף במתחם בו בניינים נוספים לשימור, דבר היוצר ערך מוסף לנכס וסביבתו, בשים לב לביקושים לנכסים מעין אלו.
- בשומה המכרעת מיום 19.9.2010 קבעה השמאית דורית פריאל כי בגין תוכנית 2650 ב' קיימת השבחה ובסך של 1,443,150 מיליון ש"ח. היטל השבחה מהווה 50% מהסכום הנ"ל.
- אין להביא בחשבון את הוצאות השיפוץ שנערך בשנים 1999-2000 מהסיבות הבאות:
 - השיפוץ נערך כ-10 שנים לפני תכנית השימור ועבר שיפוץ ושחזור בתנאים של תכנית השימור ולכן לא ברור בכלל איזה נזק טוענים לו הבעלים כיום.
 - השיפוץ נערך לצורך תוספות בניה של הקומה העליונה והתאמת המבנה בפועל בין היתר לבית מלון (בניגוד להיתר).

- השיפוץ הופחת רובו בפחת במיסוי מקרקעין.
- השימוש שנעשה בבנין למעין מלון דירות גרם לשחיקה מואצת של הבנין.
- ההוצאות אותם מציג שמאי הבעלים של כ-7 מיליון ש"ח הינן בעיקר לתוספת הבניה ולחלוקת הבנין לדירות קטנות בניגוד להיתר לצורך השכרה, דבר שהינו בניגוד לחוק ולכן אין להביאו בחשבון, גם מבחינת "טובל ושרץ בידו" – גם עובר עבירות חמורות על החוק וגם דורש פיצוי על כך.
- אין להביא בחשבון תוספת עלויות תחזוקה עתידיות וזאת מהסיבות הבאות:
 - באופן כללי כל בנין זקוק לשיקום ותחזוקה אחת לפרק זמן מסוים.
 - דוקא במבנים לשימור, שבהם ישנה הקפדת יתר על חומרי גמר ואיכות עבודה, הסבירות להוצאות תחזוקה יתרות אינו נכון כלל.
 - בחשבון השומה הופחתו עלויות עודפות ניכרות לשיקום חזית המבנה, אף על פי שנעשו כבר בעבר חלק מעבודות אלו, וכלל לא בטוח אם אכן יהיה צורך בסדר גודל שכזה בעתיד.
- תחשיב שטחים לצורך רישוי בניה:
 - יש להתבסס אך ורק על שטחים שבהיתר הבניה האחרון משנת 1999.
 - בהיתר האחרון משנת 1999 ניתן בין היתר פתרון למיגון הבנין במקלט הקיים בבנין.
 - נכון שישנן זכויות בניה נוספות הנובעות הן מת.ב.ע. והן מצורת חישוב חדשה של שטחי שירות והן ניתנות לניצול בקומה נוספת שמעליה ניתן לנצל קומת גג עפ"י תכנית השימור.
- אלמנטים משביחים נוספים שלא הובאו בחשבון:
 - הפיכת שטח מחסן בקומת קרקע לשטח עיקרי.
 - הפיכת שטחים אחרים בבנין משטחי שירות לשטח עיקרי (מחסן בקומה ראשונה).
 - עלות פטור מכופר חניה.
 - הצמדת חצרות.
 - פיצול הדירות הקיימות לדירות קטנות כפי שקיים בפועל וכפי שמוצהר שיעשה בהסכם השיתוף.

פירוט שווי הנכס:

שווי במצב קודם: (שווי עפ"י עיסקת המכר בניכוי ההשבחה) 25,236,000 מיליון ש"ח

שווי במצב חדש:

שווי מבנה קודם 25,236,000 מיליון ש"ח

שווי תוספת בניה בג (151 מ"ר X 12,000 אלף ש"ח X 1.5)

2,718,000 מיליון ש"ח

שווי תוספת מיתוג (1,229 מ"ר X 15,000 אלף ש"ח X 7%)

1,285,200 מיליון ש"ח

עלות עודפת למעטפת (1,100 מ"ר X 900 ש"ח)

990,000 מיליון ש"ח

הכנת תיק תעוד

50,000 אלף ש"ח

סה"כ שווי במצב חדש 28,199,200 מיליון ש"ח

לאור האמור לעיל ניתן לקבוע בודאות שלא חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/2650ב'.

רצ"ב שומה מכרעת של הנכס הנדון הקובעת במפורש שנוצרה השבחה משמעותית בנכס וקובעת בין היתר במפורש שתכנית 2650ב' (תכנית השימור) יצרה השבחה בנכס הנדון.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית – משרד עורכי דין אברהם בר .**כללי**

ביום 03.06.2010 הגישה התובעת, חברת מעונות נאמן בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן: "התובעת") את תביעתה על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1975 (להלן: "החוק") וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין שבנדון, אשר היו בבעלותה במועד אישורה של תכנית 2650'ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 04.09.2008 (לעיל ולהלן: "התכנית" ו/או "תכנית השימור").

על המקרקעין נשוא חוות הדעת, הידועים כגוש 7091 חלקה 21, ששטחה הרשום 627 מ"ר, ברחוב דיזינגוף 89, קיים מבנה בן שלוש קומות, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חלקית והידוע גם כ"בית מסרי" (להלן: "המבנה" או "המבנה לשימור").

מכח תכנית השימור, מיועד המבנה אשר נבנה בשנת 1936 ותוכנן על-ידי גניה אורבך-מתכנתת ככר צינה דיזינגוף (בצוותא עם המבנה הבנוי בקיר משותף עמו, ברחוב בן עמי 13), לשימור בסגנון בינלאומי, ללא הגבלות מחמירות.

יצוין, כי במקביל להגשת התביעה שבנדון, ביקשה התובעת לחלוק על שומת ההשבחה מטעם הועדה המקומית אשר נערכה בגין מימוש הזכויות בנכס על דרך של מכר. לפיכך, ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק, ניהלו הצדדים הליך שמאות מכרעת בפני השמאית דורית פריאל, אשר ביום 19.09.2008 נתנה שומתה המכרעת וקבעה היטל (!) השבחה בסך של 721,575 ₪ בגין אישורה של תכנית השימור (נכון ליום 19.09.2008).

א. חוות הדעת השמאית מטעם התובעת הינה חו"ד חסרה ולוקה בפגמים מהותיים

1. חוות דעת התובעת אינה מתארת המצב העובדתי בנכס לאשורו, ומבקשת להתעלם משימוש שאינו כדין המתבצע במבנה-למלונאות, ובתוך כך אף מבקשת למנות את הוצאות הסבתו של המבנה למלון במנין הנזקים אשר נגרמו לשיטתה בגין אישור התכנית.
2. חוות דעת התובעת מתעלמת מהעובדה כי המדובר במבנה אשר שופץ בתנאי שימור עובר לאישור תכנית השימור, ובו בעת מבקשת לראות בעלויות שיפוץ זה כבראש נזק נוסף (ומופרז בהיקפו) הנגרם לשיטתה כתוצאה מאישור התכנית.
3. חוות דעת התובעת אינה כוללת תחשיבים, אסמכתאות והנמקה לצורך הערכת הנזק הנתען למקרקעין, והיא מבקשת להסתמך על סקר מחירים המבוסס על מסמכים חלקיים המעלים חוסר וודאות באשר למצבן הפיסי של הדירות ומדידת שטחן.
4. חוות דעת התובעת אינה מדייקת באזכור התכניות החלות על המקרקעין, ובתוך כך מסתמכת על ערכן של זכויות מכח תמ"א 38 משל היו זכות קנויה, ואף מבקשת לבסס הפגיעה (המוכחשת) בהסתמך על "תכנית דופן הככר" שכלל לא אושרה.
5. חוות דעת התובעת מתעלמת באופן קטגורי מהוראות משביחות בתכנית, המעלות את ערכו של הנכס באופן ודאי, תוך שהיא מציינת תוספת של קומה אחת (בנסיגה של 2.50 מ') כתמריץ יחידי. בכלל זאת, מתעלמת חוות הדעת מאלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית, דוגמת שווי תוספת הבניה בגג, אפשרות לעגן את גודל הדירות הקיים כיום ללא היתר, הקלות לענין תקן החניה וכופר החניה, וכן מההשבחה הנובעת ממיתוג המבנה כ"מבנה לשימור".
6. חוות הדעת כוללת התייחסות ל"עלות שיפוץ מצטברת", אשר אינה בבחינת "נזק" בר פיצוי לענין תביעה לירידת ערך מקרקעין, וזאת תוך הנחה כי מבנה לשימור מתחייב שיפוצו אחת ל-15 שנים לערך.
7. עלויות השימור ה"עודפות" להן טוענת התובעת (אשר ככל הנראה הינן מופרזות), מוצגות בשומה מטעמה מבלי שתמצא להן כל אסמכתא תומכת, והן כוללות רכיבים אשר אין להם דבר בקשר עם

הוראות תכנית השימור (למשל: העברת מתקנים טכניים, עיכוב בהוצאת היתר וחיזוק מפני רעידות אדמה).

ב. תכנית השימור היא תכנית משביחה

8. הגדרת המבנה כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות, מקנה לו מלוא זכויות הבניה המותרות מכח התכניות התקפות החלות, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים אותם מציעה תכנית השימור, והכל כאמור בחוות הדעת השמאית שהוגשה לוועדה המקומית מטעם השמאי מאיר צור.
9. התמריצים הניתנים למבנים המיועדים לשימור, הכוללים פיצוי בגין עלויות בניה עודפות, עלות הכנת תיק תיעוד, ביטול חובת החזית המסחרית, פטור מתקן חניה ועוד – הינם בגדר "אלמנטים משביחים" בתכנית.
01. בנוסף, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור מהווה תוספת משביחה לערכו, וזאת לאור תהליך המיתוג שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מתכנית השימור, ובין היתר, בהתחשב ב"אלמנט הנדירות".
11. סקירת התנהגות שוק המקרקעין, וכן מספר החלטות שניתנו לאחרונה במסגרת הליכי שמאות מכרעת אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק – תומכים אף הם באמור לעיל.
21. **ודוק: בהתייחס למבנה נשוא התביעה ניתנה שומה מכרעת מטעמה של השמאית דורית פריאל, וזו אכן קבעה כי תכנית השימור הינה תכנית משביחה (!). ימצא, אפוא, כי מקרקעין אלו אשר ערכם הושבח, בוודאי שלא נגרמה להם ירידת ערך.**

ג. אין לפצות בגין שימוש בנכס שאינו כדין

31. הלכה היא כי "מעוולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. המסקנה היא, כי כוונת המחוקק בסעיף 197 לחוק, בקובעו כי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית מזכה בפיצויים את "בעל הזכות" במקרקעין, היתה לזכות בפיצוי בגין **זכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת כל דין**.
41. כך, הן השימוש החורג למלונאות המתבצע במקרקעין משך שנים ללא היתר כדין, והן הוצאות השיפוץ אשר נועדו לאפשר את אותו השימוש, אינם יכולים להוות בסיס לירידת ערך, וכלל אינם "ברי פיצוי" במסגרת סעיף 197 לחוק.
51. יוטעם, כי לא זאת בלבד שחוות דעת התובעת מבקשת להתעלם מכך שבשימוש שאינו כדין עסקינן, **היא אף הגדילה לעשות וביקשה להבנות מאותם שימושים בלתי חוקיים בכדי לבסס ירידת הערך הנטענת**. בתוך כך, מבקשת התובעת לטעון לירידת ערך כתוצאה מאי-בניית חדרי יציאה אל הגג (בהתאם לתכנית 1680) – טענה אשר נשללה בשומת השמאית המכרעת, אשר קבעה כי " **אינני מקבלת את הטענה כי הזכות לחדרים על הגג אינה משביחה לנוכח שימוש חורג תקופתי למלון, גם אילו היה השימוש בהיתר**".

ד. התובעת לא הציגה כל עילת תביעה ברת פיצוי

61. הנזקים הנטענים על-ידי התובעת (והמוכחים) מקורם בהליכים קודמים ו/או בתכניות קודמות, ומשכך אינם קשורים בקשר סיבתי עם תכנית השימור ודינם להדחות:

תמ"א 38

71. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") קובעת מסגרת המתמדת ביצוע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה **ואין בידי התובעת זכות קנויה לתוספת שטחים מכוחה**.

81. ככלל, אישורן של זכויות בניה מכח תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובפרט מקום בו עסקינן במבנה לשימור (ראה בסעיף 19.1 לתמ"א). לענין זה, נקבע בהתייחס ל"תכנית המתחמים", כי סירוב הוועדה המקומית ליתן היתר לתוספת זכויות, לשם שמירת צביון הבניה ובהתאם להוראות

תכנית השימור הינו ראוי וסביר (עת"מ (ת"א) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה - ת"א, פורסם במאגרי "נבו").

91. יתר על כן, אף לולא היה המבנה דגן "מבנה לשימור", הרי שלא היה כל צורך לחזקו בהתאם לתמ"א 38, שכן חזקה כי עבודות החיזוק הנדרשות בוצעו במסגרת השיפוץ שנערך במבנה אשר כלל תוספת בניה. כך, מבנה אשר נבנה בהתאם לתקן, אינו צריך לחיזוק, וממילא אינו זכאי לתוספת הזכויות אשר כל תכליתן לתמרץ ביצוע החיזוק כאמור.

02. טענה זו של הועדה המקומית נתקבלה במלואה על-ידי השמאית המכרעת דורית פריאל, אשר קבעה כי: "אני סבורה כי חיזוק המבנה נדרש כבר לצורך תוספת הבניה שנערכה במבנה (אף תוספת שלא על רקע תנאים הכרוכים בשימור אילו המבנה לא היה מבנה לשימור ותמ"א 38 היתה חלה עליו) ובמועד הקובע אין להביאם בחשבון."

תכנית 1680

12. טוענת התובעת, כי נוכח השימוש החורג למלונאות בניית חדרי יציאה אל הגג בהתאם להוראות תכנית 1680 אינה כלכלית, ומשכך עסקינן בזכויות בניה בלתי מנוצלות המהוות בסיס לירידת ערכם של המקרקעין.

22. כאמור לעיל, טענה זו להדחות מכל וכל, הן מפאת היות השימוש למלונאות שימוש חורג ללא היתר כדן, והן נוכח קביעת השמאית המכרעת כי תכנית 1680 השביחה ערכם של המקרקעין (וראו בסעיף 15 לעיל).

עלות שיפוץ מצטברת

32. טוענת התובעת, כי המבנה דגן יידרש לשיפוץ חוזר, כל 10-15 שנים במוצע, ומשכך יש למנות עלות תחזוקה עתידית זו במנין הנזקים הנטענים (והמוכחים), הנובעים מאישור תכנית השימור.

42. טענה זו, מבקשת התובעת לבסס הן על גילו של המבנה דגן והן על השיפוץ הקודם שבוצע במבנה. אולם, אין האמור דומה לראיה, ויובהר:

52. ראשית, שיפוץ לצורך תחזוקה סביר בהחלט לבצע כל 10-15 שנים, וזאת בכדי לשמר מצבו של המבנה, בין היה מבנה לשימור ובין אם לאו.

62. שנית, העובדה כי המבנה נזקק כיום לשיפוץ נוסף, יש בה בכדי להבהיר כי השיפוץ שבוצע לפני כעשור תאם את הנחיות השימור דאז, ואינו מהווה הסטנדרט הנוהג דהיום. ככלל, מתבצעות עבודות השימור בסטנדרטים גבוהים ומוקפדים בהשוואה לאלו המתחייבים במבנים שאינם מבנים לשימור, דבר אשר דווקא יש בו בכדי להפחית הצורך בשיפוצים חוזרים של המבנה בחלוף השנים.

72. ושלישית, השימושים המבוצעים במבנה משך שנים שלא כדן, תרמו תרומתם להאצת הבלאי, ואף בכך יש בכדי להבהיר הצורך בשיפוצו החוזר של המבנה כיום.

"תכנית דופן הככר"

82. טוענת התובעת, כי עקב הליכי אישורה של תכנית שנועדה להשוות את גובה הבינוי הקיים בככר דיזינגוף, הוצאת היתר בניה למבנה דגן אינה אפשרית, ובין היתר כי המדובר בתכנית אשר נשלחה לאישור אונסק"ו.

92. הגם שאין בדברים אלו ממש, יוטעם ויובהר, כי המדובר בתכנית הנמצאת בשלבים ראשוניים ביותר, ולא פורסמו לגביה תנאים בהתאם לסעיפים 77-78 המתייחסים להליכי אישורה. אך בכדי לסבר את האוזן, והגם שאין הדברים נוגעים בעת זו לתובעת, יובהר כי תוספת הזכויות המתייחסת למבנה נשוא התביעה טרם חושבה במדויק, ובניגוד לטענת התובעת טרם נשלחה התכנית לאישור אונסק"ו.

03. ממילא, כך יובהר, אין בהליכים הראשוניים ביותר בהם מצויה הועדה המקומית לקראת אישורה של התכנית האמורה בכדי למנוע הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכניות התקפות החלות במקרקעין, ולא ברור מדוע סבורה התובעת כי לא ניתן לעשות כן.

חניה

13. למעלה מן הצורך, ואך משום אזכורם של דברים בחוות דעת התובעת (ללא פירוט האם מהווים הדברים בסיס לטענתה לירידת ערכם של המקרקעין, אם לאו), יוער כי לא זאת בלבד שלא נגרם לתובעת כל נזק כתוצאה מהיעדרם של מקומות חניה במבנה, אלא שאף הוראות תכנית השימור מאפשרות לועדה המקומית ליתן פטור מתקן החניה ומכופר החניה; דבר המהווה תמריץ שעלותו בלתי מבוטלת (ואינו מוזכר בחוות דעת התובעת).

עלויות נוספות

23. אף העלויות הנוספות להן טוענת התובעת בשומה מטעמה (ואשר מוכחות ונסתרות בשומה אשר הוצגה מטעם הועדה המקומית) אין מקורן בתכנית השימור ועל-כן אין מקומן בתביעה לפי סעיף 197.

33. במסגרת זו של התביעה מבקשת התובעת כי תשופה על ידי הועדה המקומית בגין הוצאות (מופרזות, כך נראה) שהוציאה בכדי להביא את המבנה למצבו דהיום - הוצאות אשר בינן לבין תכנית השימור אין דבר. באופן זה, מבקשת התובעת כי הועדה המקומית תפצה אותה על הוצאות וולנטריות לחלוטין ומופרזות, אשר הוציאה בכדי לאפשר במבנה דגן שימוש חורג שלא כדין (!). הוצאות אשר, למותר לציין, אין להן כל בסיס בדרישות והוראות תכנית השימור.

43. כמו כן, מבקשת התובעת לראות בהעתקת המתקנים הטכניים וכיוצ"ב כחלק מדרישות השימור המהווה אף היא בסיס לירידת ערכם הנוטענת. אולם, לא זאת בלבד שדרישות אלו אין מקורן בהוראות התכנית, הרי שהדברים אף נשללו במפורש בשומה המכרעת אשר קבעה בהתייחס להעתקת המתקנים, כי "אני סבורה כי הגורמים הנוטעים ע"י שמאי המבקש הינם חלק מעלויות הבניה וככל שהתבססתי על שווי קרקע למ"ר הרי שעלויות אלה כבר הובאו בחשבון ואינן רלבנטיות. אין להביא בחשבון אלמנט הפחתה זה."

אין ב"שיפוז השימורי" עלויות עודפות

53. נסיון התובעת לטעון, כי תכנית השימור מעמיסה עלויות יתר, אינו אלא נסיון לטעון כי מעשיה שלה יכול ויהיו בסיס לירידת ערכו של המבנה וזאת נוכח השיפוז שבוצע בו בעבר (ובין היתר בכדי לאפשר שימוש שאינו כדין!).

63. יוטעם, כי ככל שקיים הפרש בעלות שיפוז המעטפת הרי שהוא מגולם בהוראות התכנית ובתמריצה, וממילא יש להשוות השיפוז הנדרש לכל שיפוז איכותי ויסודי אשר היה מתבצע בנכס (והסביר, בהתחשב בשוויו הניכר).

73. למען הזהירות יובהר, כי מעורבותו של צוות השימור בהליכי הוצאת ההיתר, כמו גם בביצוע השיפוז גופו, הינה מעורבות מקצועית מהמעלה הראשונה. טענה כי התנהלות מול גורמים אלו הינה בבחינת "נזק", דינה להדחות על הסף.

ה. סיכומם של דברים

83. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף.

93. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם השמאי מאיר צור, לאור הטעמים המשפטיים לעיל, וכן בהתחשב בשומה המכרעת מטעם השמאית פריאל אשר קבעה שנוצרה השבחה משמעותית בנכס, בין היתר, ובמפורש בגין אישורה של תכנית השימור.

04. לחילופי חילופין, וככל שיקבע כי נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

14. לחילופי חילופי חילופין, ככל שיקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (המתקיימות בענייננו) יש לשקול

הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלת הזכויות בנכס.

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

חו"ד מה"ע:

לאור האמור לעיל יש לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים . ולאמץ חו"ד שמאי הועדה מאיר צור וכן חו"ד עורכי הדין – משרד אברהם בר ב"כ הועדה המקומית . ובנוסף יש לאמץ את חו"ד השמאית המכריעה דורית פריאל לעניין היטל ההשבחה הקובעת כי תכנית 2650ב' (תכנית השימור) יצרה השבחה בנכס הנדון.

בישיבתה מספר 10-0023-ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מאיר צור וכן חו"ד עורכי הדין – משרד אברהם בר ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטענות המפורטים בדרפט לעיל. בנוסף יש לאמץ את חו"ד שמאית המכריעה דורית פריאל לעניין היטל ההשבחה הקובעת כי תכנית 2650ב' (תכנית השימור) יצרה השבחה בנכס הנדון.

שמואל גפן נימנע.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	- 2277-תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה - רחוב עין יעקב 15
4 - 10-0023	פינת שלוש 3 דיון בפיצויים

רקע:

בתאריך 21.7.10 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2277 שפורסמה ביום 07.11.1991.

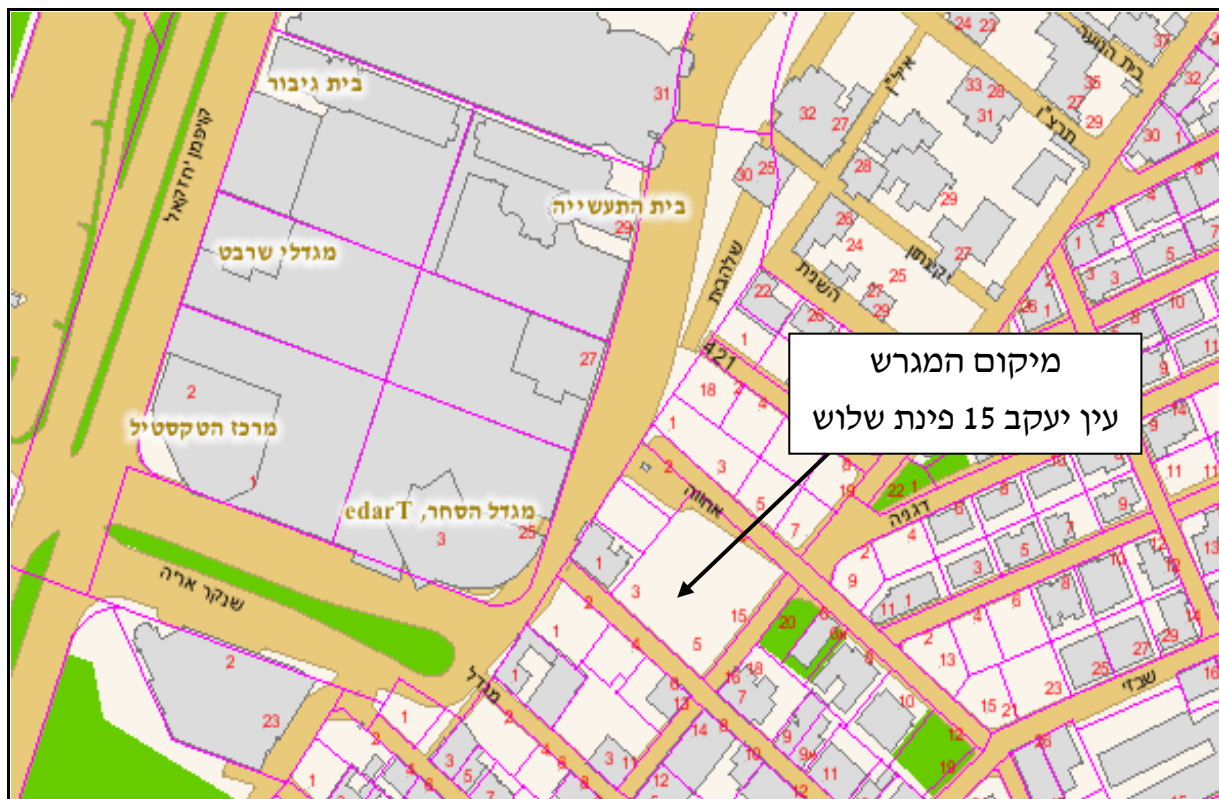
התביעה הוגשה בעקבות מתן ארכה של כ-16 שנה ובכפוף להחלטת שר הפנים מיום 22.6.10. ביום 7.10.10 הוגשה עתירה לבג"צ לבטול "החלטת השר" באמצעות עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית.

במסגרת "עתירת העירייה", מתבקש בג"צ גם "ליתן צו ביניים המעכב את הדיון בתביעה" בפני הועדה המקומית עד להכרעה בתיק הבג"צ.

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב עין יעקב 15 פינת שלוש 3, גוש: 6926 חלקה: 19 ת"א.

תרשים סביבה:



פרטי התובעים: עמותת תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא.
בא כוח התובעים: עו"ד משה שוב.

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים יוסי פישלר, גובה הפיצוי בגין תוכנית 2277 עומד על **14,060,000 ש"ח** בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום המלא בפועל.

תכנית מתאר מקומית תא/2277

בתכנית מס' 2277 ("שכונת נוה צדק - שבזי"), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3940 מיום 7.11.1991, כלולה החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד ודרך.

בהתאם להוראות התוכנית: באזור לתכנון בעתיד – תותר בניה "לפי תכנית מפורטת הכוללת נספח בנוי ארכיטקטוני".
שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר.

בחזית החלקה הפונה לרחוב עין יעקב מסומנת הפקעה של רצועת קרקע לדרך.

חוו"ד היועץ המשפטי - עו"ד עמי פזטל:

- נושא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197 של חלקה 19 בגוש 6926 (להלן-"החלקה") המצויה ברח' עין יעקב 15, תל אביב-יפו (להלן-"התביעה") בגין אישור תכנית מס' 2277 ביום 7.11.91! (להלן-"התכנית").
- התובעת: עמותת תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא (להלן-"העמותה") המיוצגת ע"י עו"ד משה שוב. חוות הדעת השמאית עליה מבוססת התביעה הוגשה ע"י השמאי יוסף פישלר.
- התביעה הוגשה באיחור של כ-16 שנה, בעקבות מתן ארכה (לפי בקשת העמותה) להגשתה, ע"י שר הפנים. החלטת שר הפנים בדבר הארכה ניתנה ביום 22.6.10 (להלן-"החלטת השר").
- תביעת ירידת הערך: "הקפאת בניה עפ"י התכנית" (המייעדת את החלקה "לתכנון בעתיד") לעומת התכנית הקודמת, 1200, שייעדה את החלקה, ברובה, "לאזור עסקים".
- "התביעה" נמסרה לבחינתה של שמאית הועדה, הגב' נעמי קפלנר – ונתקבלה חוות דעתה. שמאית הועדה חולקת על "ההצגה" הנ"ל (בתביעה) ע"י התובעת וסבורה כי בהתייחס למועד הקובע (7.11.91) בוודאי אין ירידת ערך לחלקה וגם המילה "הקפאה" מוטעית ומטעה כיוון שעפ"י "התכנית" בהחלט תותר בניה "בחלקה" בכפוף לאישור תכנית מפורטת, ממש כמו בתכנית הקודמת 1200. הנימוקים המפורטים – בחוות דעת שמאית הועדה.
- הועדה המקומית, בהמלצת היועמ"ש לעירייה ובאמצעות, הגישה ביום 7.10.10 עתירה לבג"צ לבטול "החלטת השר" (להלן-"עתירת העירייה").
- במסגרת "עתירת העירייה", מתבקש בג"צ גם "ליתן צו ביניים המעכב את הדיון בתביעה" בפני הועדה המקומית עד להכרעה בתיק הבג"צ.
- הרקע האמור לעיל, מודע בזאת לוועדה המקומית (וזאת, בתוך מסגרת הזמן הקבוע בחוק לדיון בתביעה), אך מוצע לקיים הדיון לגוף התביעה, לאחר ובכפוף להחלטת בג"צ "בעתירת העירייה".
- על סמך חוות הדעת של "שמאית הועדה" ולאחר לימוד העובדות הנצרכות לענין, ניתנת גם חוות דעתי זו. תמצית חוות דעתי: דין התביעה להדחות, משום שאינה ערוכה ואינה עונה על דרישות תביעה עפ"י סעיף 197, בהתעלמה מהמועד הקבוע לצורך "ירידת הערך" – 7.11.91! התביעה אינה מבוססת על הידוע (או הבלתי ידוע) במועד זה בלבד.
- בוודאי שהחלקה לא "הוקפאה" עפ"י התכנית.
- כאמור, מוצע, כי הדיון וההחלטה לגבי התביעה יהיו – בהתחשב בהחלטת בג"צ "בעתירת העירייה".

חו"ד מה"ע:

לאמץ חו"ד היועץ המשפטי, עו"ד עמי פזטל .

הדיון וההחלטה לגבי התביעה יהיו – בהתחשב בהחלטת בג"צ "בעתירת העירייה".

בישיבתה מספר 1023-010' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד עמי פזטל דיווח על הבג"צ שהגישה העירייה כנגד החלטת היועץ המשפטי לתת אורכה של 16 שנים להגשת התביעה לירידת ערך.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד היועץ המשפטי, עו"ד עמי פזטל.

הדיון וההחלטה לגבי התביעה יהיו בהתחשב בהחלטת בג"צ "בעתירת העירייה".

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	- דיון בפיצויים - ארנון 13 - תוכנית 3444
5 - 10-0023	דיון בפיצויים - 3444 - ארנון 13

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הועדה נעמי קפלנר ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והם מהווים חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.
חוות דעתו של עו"ד עמי פזטל – ב"כ הועדה המקומית מפורטת בגוף המסמך שבנדון.

רקע:

בתאריך 29/04/2010 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית תא/3444 שאושרה ביום 30.4.2007.
 עקב קשיים בתיאום ביקור בנכס למול התובעים החליטה ועדת המשנה בישיבתה ביום 21.7.2010 לשוב ולדון לאחר ביקור שמאי הועדה והגשת חוות דעתה.
 כמו כן, החליטה ועדת המשנה כי בתביעות בבית ברחוב ארנון 17 יש לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאית הועדה נעמי קפלנר ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

פרטי הנכס התובע:

הבניין הנדון, הינו בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית הבנוי מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית, הניצב על חלקה 31 בגוש 6968.

פרטי התובעים:

ב"כ התובעים: עו"ד אריאל יונגר משד' רוטשילד 46, ת"א.

הפיצוי הנדרש: עפ"י חו"ד שמאית התובעים מרגלית מור גובה הפיצוי בגין תוכנית 3444 עומד על 800,000 אלף ש"ח .

תיאור הנכס:

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה החמישית ובקומת הגג בבנין.
 הדירה כוללת:

במפלס תחתון (קומה החמישית) - חדר מגורים (הפונה למזרח) עם מדרגות עליה למפלס עליון
 למפלס התחתון שני כיווני אוויר: מזרח ודרום.
 במפלס העליון (קומה שישי) - חדר המגורים פונה למזרח לרבות ויטרינה ויציאה למרפסת עם מדרגות קלות למרפסת גג עליונה. מחדר המגורים נמשך אגף מוארך וצר לכיוון מערב, שלאורכו המטבח ובקצהו יציאה ברוחב של כ- 1 מ' למרפסת המערבית. מהמרפסת המערבית נשקף נוף לים.
 לדירה צמודה חניה אחת.

שטח הדירה בקומה החמישית הינו 75.51 מ"ר ואילו שטח חדרי היציאה לגג בקומה השישית הינו 46 מ"ר.
 חדרי היציאה לגג אוחדו וצורפו לדירה הנדונה כך שסה"כ שטחה על פני 2 הקומות הינו 121.51 מ"ר.
 מחדרי היציאה לגג קיימת יציאה למרפסת מערבית ומרפסת מזרחית בשטח כולל של כ- 80 מ"ר וכן עליה במדרגות חיצוניות למרפסת גג עליון בשטח של כ- 55 מ"ר.

יש לציין שעפ"י תשריט היתר הבניה חדר היציאה לגג המערבי והמרפסת הצמודה לו אינו מהווה חלק מהנכס הנדון אלא חלק מהדירה המערבית שבקומה הרביעית.

פרטי הנכסים הנתבעים – תוכנית 3444:

- חלקות 5 ו- 211 בגוש 6968, ששטחן הרשום 637 מ"ר ו-592 מ"ר בהתאמה ממוקמות ממערב ומדרום מערב לנכס הנדון.
- על חלקה מס' 211 ניצב מלון "אולימפיה", הכולל 6 קומות טיפוסיות מעל קומת מרתף, בשטח ברוטו של כ- 2,400 מ"ר (לפי היתר אחרון משנת 1996).
- על חלקה מס' 5 ניצב בעבר בניין בן 4 קומות בשטח ברוטו של כ- 880 מ"ר. בשנת 2006 נהרס הבניין וכיום החלקה משמשת כמגרש חניה בתשלום.

כתב שיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי החתום ע"י יזמי התוכנית בן שמואל אליהו באמצעות עו"ד יוסף גבריאלי.
 התביעה הועברה לב"כ החתום על כתב השיפוי .

ביום 23.8.10 נתקבלה תגובתו של ב"כ החתום על השיפוי כי אינו מייצג את החתום על השיפוי המתגורר בארה"ב
טרם ניתנה תשובת ב"כ המשפה לגבי כתובתו של החתום על השיפוי.

תצלום הנכס:

חדר המגורים במפלס עליון (פונה למזרח)

חדר המגורים במפלס התחתון (פונה למזרח)



חזית הדירה הפונה למערב



מצב תכנוני קודם :

בחלקה 211 ניצב מלון "אולימפיה" הבנוי 6 קומות מעל קומת מרתף. קיר המלון הפונה לנכס הנדון אטום למעט חלון בקצה כל מסדרון קומתי.

זכויות הבניה במצב קודם הן עפ"י תוכניות 58, 1378, 1378 א', 2612.

בחלקה 5 המהווה מגרש חניה בתשלום עם זכויות בניה להקמת בית מלון בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל ארבע קומות מרתף.

זכויות הבנייה במצב קודם הן עפ"י תוכניות 58, מ', ג', 2770.

מצב תכנוני חדש:

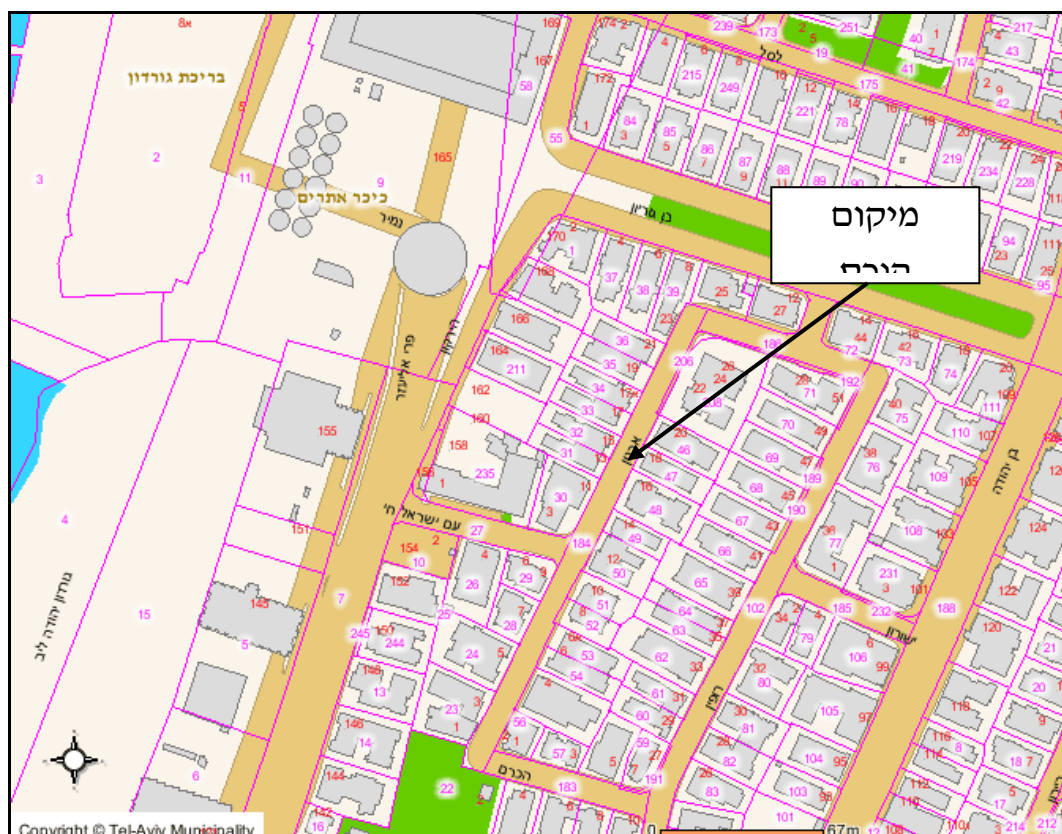
תכנית 3444 מאפשרת תוספת של 2 קומות חלקיות למלון "אולימפיה" (חלקה 211) ותוספת קומה חלקית אחת לזכויות הבניה בחלקה מס' 5, כאשר קומת הכניסה משותפת לשני האגפים במגרש המאוחד.

אין שינויים בקווי הבניין בין מצב תכנוני קודם למצב תכנוני חדש למעט הקטנת קו הבניין בין אגפי המלון מ- 5.4 מ' ל- 4.8 מ'.



תמונת מלון אולימפיה

תרשים סביבה:



עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאית התובעים הגב' מרגלית מור מיום 25.4.10 :

פגיעה זוחלת ע"י רצף תוכניות פוגעות:
בשנת 96 אושרה תוכנית 2612 שהגדילה את זכויות הבניה ומספר הקומות של בית המלון הקיים- מלון אולימפיה(חלקה 211).
בשנת 2000 אושרה תוכנית 2770 אשר שינתה את היעוד מאיזור מגורים למלונאות וכן הוגדלו זכויות הבניה ומס' הקומות.
שינוי היעוד ממגורים למלונאות בחלקה 5 וההגדלה הנוגסת של זכויות הבניה בנכסים הפוגעים , גרמה באיטיות להפחתת ערך הדירות של הנכסים הנפגעים.
במילים אחרות ההגדלה הזוחלת של זכויות הבניה והגדלת הקומות במגרשים הפוגעים והגדלת הרווחיות שלהן באה על חשבון פגיעה בדירות ברחוב ארנון 13-17 .
לפינו מצב של פגיעה זוחלת ומתמשכת בנכסי התובעים, עם זאת מודגש כי שומת הפגיעה מתבססת על הוראות החוק ומתייחסת אך ורק לפגיעה בגין תוכנית מתאר 3444.

פגיעה בפרטיות:
הגדלת נפח הבנין והגבהתו אפילו רק בשתי קומות פוגעת בפרטיות של בעלי הדירות של הנכסים הנפגעים.

הצללה:
הנכס הפוגע יגרום להצללה ועל כן הדירה תעשנה חשוכה יותר.

אזור:
הגדלת נפח בית המלון ע"י הרחבה והגבהה של הבנין הקיים ל 7 קומות + קומה עליונה חלקית הקמת מבנה

חדש בגובה של 7 קומות + קומה עליונה חלקית, כאשר לא מצויין מפלס אבסולוטי ואין הגבלת גובה תמנע זרם האויר מהים והכל ייגרם עם אישור התוכנית הפוגעת. דירות בקומות העליונות ודירות גג במיוחד מקבלות מחיר פרימיום בגלל ההנאה מזרימת אויר ובמיוחד בארץ חמה כמו שלנו ובבתים הקרובים לים.

נוף

הגדלת נפח בית המלון ע"י הרחבה והגבהה של הבנין הקיים ל 7 קומות + קומה עליונה חלקית הקמת מבנה חדש בגובה של 7 קומות + קומה עליונה חלקית, כאשר לא מצויין מפלס אבסולוטי ואין הגבלת גובה, תמנע לחלוטין מראה נוף שהיה קיים והכל ייגרם עם אישור התוכנית הפוגעת. דירות בקומות העליונות ודירות גג במיוחד עם נוף לים מקבלות מחיר פרימיום בגלל ההנאה ממראה המים.

מטרה אורבני – מחאת תושבים בעיר ת"א:

נסקרו תביעות שונות שהוגשו ברחבי העיר כדוגמת סומייל ונחושטן.

התייחסות שמאית הועדה נעמי קפלנר לשומת התובעים:

עפ"י חוות דעת שמאית התובעים מרגלית מור נפגעים שווי הנכסים הנדונים עקב אישורה של תכנית 3444. ירידת הערך מורכבת להערכתה, כאמור, מארבעה ראשי נזק – פגיעה בפרטיות, פגיעה עקב הצללה, פגיעה בזרימת אויר ופגיעה בנוף, עפ"י חוות דעת שמאית הועדה נעמי קפלנר בחינת ראשי הנזק צריכה להעשות מול המצב הסטאטוטורי המאושר ולא זה הקיים בפועל בשטח.

להלן התייחסות שמאית הועדה, גב' נעמי קפלנר, שאת חוות דעתה מתבקשת הועדה לאמץ:

הפגיעה בפרטיות

להערכת שמאית הועדה יש לאיין ראש נזק זה לחלוטין מהסיבות הבאות:

- לדירה אין כלל חזית למערב בהיתר.
- אין באישור תכנית מס' 3444 כיד לשנות את העובדה כי ערב אישורה, הנכס הנדון כבר מוקף בבנייני מגורים וממערב קיים בית מלון בן 7 קומות ומגרש למלונאות עם זכויות להקמת בית מלון בן 7 קומות כאשר מכל הכיוונים ניתן כבר קודם להשקיף על הדירה התובעת.
- אגף המגורים בדירה פונה כולו לדרום ולמזרח!
- האדם הסביר הרוכש דירה בעיר, מביא בחשבון, כי מסביבו דירות בבניינים שכנים וכי עליו לדאוג לפרטיותו באמצעים העומדים לרשותו בתוך דירתו.
- קיר מלון "אולימפיה" הקיים, הפונה לכיוון הנכס הנדון הינו אטום, למעט חלונות בקצה המסדרונות הקומתיים. גם באגף המתוכנן אין חלונות הפונים חזיתית לכיוון הדירה.
- מבחינת הפרטיות, חלופת בית מלון כזה עם קיר אטום עדיפה על בניין מגורים ובו דירות הפונות גם לעורף.

לפיכך, אין באישור תכנית מ' 3444 כל שינוי שיגרם לירידת ערך עקב פגיעה בפרטיות.

פגיעה בדרך של הצללה

להערכת שמאית הועדה יש לאיין ראש נזק זה לחלוטין מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון מוקף, כאמור, בבניינים (לרבות מלון "אולימפיה" הקיים) עוד ערב אישור תכנית 3444. לנכס אין כלל פתח בהיתר הפונה למערב.
- תוספת הבניה לפי התכנית, תיבנה מעל הקומות הקיימות ובנסיגה של 3 מ' מקו הבנין הקיים. ככל שנוצרת זווית של השמש שבנסיבות הנדונות תחסם בשל תוספת כלשהי (וידגש כי ספק אם אכן זה המצב ואף לא הוכח כי זה המצב) הרי שמדובר בשינוי שולי לעומת מצב קיים ואין בו כדי להשפיע בעיני האדם הסביר על שווי הנכס. תוספת קומה שמיינית לפי התכנית המרוחקת 13 מטר מקו הבניין הנדון לא תשפיע במאום על הצללה במרפסת הגג בקומה הששית.

- לנכס הנדון שלושה כיווני אוויר מלאים. ככל שקיימת השפעת הצללה כלשהיא בתכנון החדש, הרי שהשפעה זו נעשית זניחה אף יותר לאור העובדה הזו.

לפיכך, אין באישור תכנית מס' 3444 כדי להביא לירידת ערך עקב הצללה.

פגיעה בדרך של זרימת אוויר

להערכת שמאית הועדה יש לאיין ראש נזק זה לחלוטין מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון מוקף, כאמור, בבניינים (לרבות מלון "אולימפיה" הקיים) עוד ערב אישור תכנית 3444. משטר זרימת האוויר כפונקציה של הבינוי הקיים וכפונקציה של הבינוי המוצע הינו מורכב. אין כל ודאות כי תוצר חסימת אוויר. ככל שקיים שינוי במשטר זרימת האוויר שיש בו כדי להפחית מה"בריזה" שממנה נהנה, לכאורה הנכס הנדון, היה על התובעת לבסס טיעון זה באמצעות חוות דעת מקצועית, מה שלא נעשה כאן.
 - קווי הבנין המתוכננים אינם חורגים מהמקובל והסביר בסביבה. אם תתקבל הטענה כאילו נוצרה "חסימת אוויר", הרי שמרבית הדירות בבנייני מגורים בעיר סובלים מ"חסימת אוויר", היות והן מוקפות קירות ובניינים מכל הכיוונים.
 - "חסימת אוויר" מעין זו הנתבעת, אינה יכולה לבוא לידי ביטוי בירידת ערך היות ואין באישור תכנית מס' 3444 כדי לחרוג או לסטות מהמצב הנורמטיבי והמצוי בבניוי העירוני.
 - לנכס הנדון פתח בודד ברוחב מטר אחד למערב במפלס העליון והוא שולי לזרימת אוויר.
- לפיכך, אין באישור תכנית מס' 3444 כדי להביא לירידת ערך עקב הפגיעה בזרימת אוויר.

פגיעה בנוף

להערכת שמאית הועדה יש לאיין ראש נזק זה לחלוטין מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון מוקף מכל כיוון בבניינים בני 3 קומות ויותר החוסמים כל "נוף".
- חדרי המגורים פונים למזרח ודרום בלבד.
- "הנוף" היחיד הנשקף כיום מהנכס הינו לדרום מערב דרך חלקה 5 המהווה כיום מגרש חניה – כמוצג בתרשים בחוות דעת שמאית הועדה הכולל סימון זוויות הנוף הקיימות כיום.
- יש להביא בחשבון כי "נוף" זה זמני בלבד ואינו מייצג את שהיה ואת שיהיה, שכן על חלקה 5 ניצב בעבר בנין בן 4 קומות שחסם את הנוף ובעתיד ייבנה מבנה שיחסום את הנוף, גם אילו לא אושרה תכנית 3444.

לפיכך, ערב אישור תכנית 3444 לא נהנה הנכס הנדון מ"נוף", ככל שקיים כזה במרכז העיר ואין באישור התכנית כדי להביא לירידת ערך עקב פגיעה בנוף.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית – עו"ד עמי פזטל

מהות התביעה: טענה לירידת ערך הדירה הנ"ל. קיים כתב שיפוי של יזם התכנית.

רקע עובדתי לגבי הדירה התובעת

- הדירה מצויה בבית הממוקם בצידו המערבי של רח' ארנון ממזרח לרחוב הירקון. הסביבה ידועה כ"צפון הישן" של תל אביב עם שימושים מעורבים של מגורים, בילוי ותיירות, לרבות בתי מלון רבי קומות לאורך רחוב הירקון
- דירת קרביץ, מהווה דירת דופלקס בקומות 5,6 בשטח רשום של 109 מ"ר, בבנין בן 5 קומות וקומת גג חלקית שנבנה לפני למעלה מ-25 שנה. הערה: לא ניתן עד לאחרונה לבקר בדירה בגלל אי יכולת לתאם הביקור ולפיכך הדיון הספציפי בדירה זו נערך בועדה המקומית רק לאחר ביקור שמאית הועדה (נעמי קפלנר) בה והגשת חוות דעתה.

- הבניין ובו הדירה פונה לרח' ארנון. בעורפו של הבנין, על שני מגרשים צמודים ברחוב הירקון, חלה "התכנית הפוגעת". בדירה הנדונה, במפלסה העליון, יציאה ברוחב מטר אחד למרפסת מערבית הפונה לים. לדירה אין כלל חלון למערב ואין חזית למערב בהיתר. לו בשל כך על התביעה להדחות.

רקע עובדתי לגבי "התכנית הפוגעת"

"התכנית הפוגעת" (להלן-"התכנית"), מספרה 3444, אושרה ביום 30.4.07, הוא "התאריך הקובע" לעניינו.

- התכנית חלה על שני מגרשים צמודים: חלקה 5, בשטח של 637 מ"ר (ברח' הירקון 162) וחלקה 211 בשטח של 592 מ"ר, (ברח' הירקון 164). התכנית קובעת כי שני המגרשים יאוחדו למגרש אחד למלונאות.
- חלקה 5 מהווה מגרש ריק המיועד למלונאות. לפי התכנית ולפי תכנית 2770 מיום 13.2.2000 עוד משנת 2006 ניצב על החלקה בנין בן 4 קומות שנהרס וכיום משמשת החלקה כמגרש חניה בתשלום. על חלקה 211 קיים מבנה בן 6 קומות מעל קומת מרתף בשטח ברוטו של כ- 2400 מ"ר והוא ידוע "כמלון אולימפיה".
- חלקה 5 וחלקה 211 יכוננו להלן ביחד – "החלקות". החלקות מצויות ממערב ובעורף הדירה התובעת.
- עפ"י "התכנית" ניתן להקים על "החלקות" בניין בן 6 קומות ועוד קומות שביעית ושמינית חלקיות (בנסיגה מהעורף). זאת, מעל קומת מרתף קיימת (במבנה הקיים) ומעל 4 קומות מרתף לשרות וחניה במבנה החדש.

השמות "התובעת"

- התובעת הגישה שמאות מטעם השמאית מרגלית מור (להלן-"חוות דעת מור") הטוענת "לירידת ערך", של 800,000 ₪ (!)
- האלמנטים "הפוגעים" על פי חוות דעת מור, הם בגין "פגיעה עקיפה", בגלל: פגיעה בפרטיות, הצללה, שינוי "זרימת אויר", פגיעה בנוף.

שמאות מטעם "שמאית הועדה"

- השמאות מטעם הועדה המקומית נעשתה והוגשה ע"י השמאית נעמי קפלנר (להלן-"שמאית הועדה"). בשמאותה, דוחה "שמאית הועדה" את עילות התביעה ואת האלמנטים הפוגעים לכאורה ומוצאת כי לא חלה כלל "ירידת ערך" בגין אישור התכנית.
- עפ"י "שמאית הועדה", בתכנית אין כלל שינוי "מהותי או חריג" לעומת מצב "קודם" בסביבת הדירה ואין בתכנית שום "אלמנטים פוגעניים במיוחד" (כדברים שנאמרו ב ערר 47/06 אמיר לירן נ' ועדה מקומית ראש העין ופס"ד "ברעלי"). וזאת מהסיבות הבאות:
 - היעוד למלונאות בחלקות היה קיים כבר ערב אישור התכנית והוא אינו חריג כלל לאורך ציר רח' הירקון ובפרט בסביבת הדירה התובעת.
 - השינוי בבנין בחלקות עקב אישור התכנית מתבטא בתוספת 2 קומות חלקיות בנסיגה ניכרת מהנכס התובע. אין המדובר בתוספות בניה מהותיות או חורגות ביחס לסביבה, בה בנייני מגורים בני 5-8 קומות וקומת גג חלקית, לרבות ברח' ארנון. ברחוב הירקון כמה וכמה בתי מלון רבי קומות, כולל מלון "בזל" הצמוד לחלקות וגם הוא גובל במזרחו לרח' ארנון.
 - התכנית התחשבה ולקחה בחשבון שיקולים תכנוניים לגבי שמירת איכות החיים לנכסים הגובלים, כולל הנכס התובע (ראה פרוט בחוות דעת שמאית הועדה).

התייחסות שמאית הועדה לשיעור "ירידת הערך" (שהוערך ע"י השמאית מור)

להערכת שמאית הועדה יש לדחות את תוצאות התחשיב של שמאית התובעים ולקבוע, כי לא חלה ירידת ערך אובייקטיבית הבאה לידי ביטוי בירידה בשווי הנכס,

תחשיב הפגיעה של התובעת אינו מבוסס ואינו מגובה בנתוני השוואה של מקרים "לפני ואחרי" בהתייחס לראשי הנזק הנתבעים.
כמו כן חסרות הגיון ההפחות שערך שמאית התובעת בגלל פגיעה בנוף (10%) באויר (6 אחוז) או בפרטיות (5 אחוז).

חוות הדעת המפורטת של שמאית הועדה, שאת חוות דעתה מתבקשת הועדה לאמץ, מצורפת ומהווה בסיס עיקרי לחוות דעת זו.

סעיף 200

סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, לגבי התביעות הנדונות, חל במקרה שלפנינו, ולפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הדירה אין היא מחייבת תשלום פיצויים.

לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה המקומית לדחות את התביעה.

חו"ד מה"ע

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאית הועדה נעמי קפלנר ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 10-0023 ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דנה שיחור שמאי הועדה הציגה את התביעה.

הועדה מחליטה:

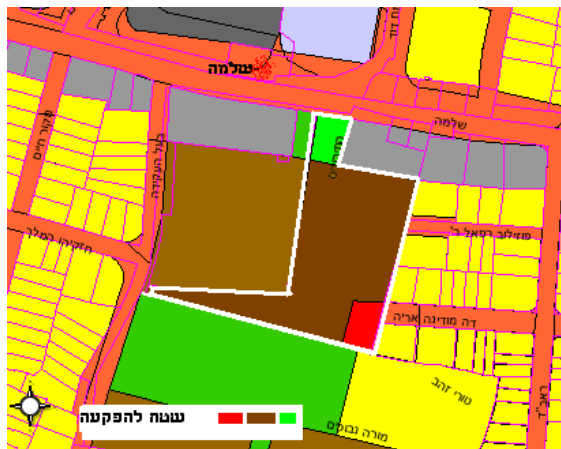
לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל וחוות דעת שמאית הועדה נעמי קפלנר ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעד.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	- חלק מחלקה 244 בגוש 6973
10-0023ב' - 6	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מתחם התיבונים



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6973	244	מדינת ישראל	7746.00	6940.00 (כולל השטח שהופקע בעבר)	מבנים ומוסדות ציבור דרך-שצ"פ

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי וריק.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור, דרך ושצ"פ עפ"י:
תב"ע 2472 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3940 מיום 7/11/1991
ותב"ע 2707 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997 ט"ז חשוון התשנ"ח.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 244 בגוש 6973 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 10023-ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלי לוי מנהל אגף הנכסים הציג את ההפקעה.
חברי הועדה רוצים לדעת אם השטח פנוי? כי לפי מפות זה לא נראה פנוי.
אלי לוי הודיע לועדה שהשטח פונה והמפות בעירייה לא מעודכנות ולהבא הוא יביא תא"צות לועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 244 בגוש 6973 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמי זנדברג, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין
10023-10' - 7	דיון בדיווח (2) מנכ"ל העירייה ומנהל אגף נכסי העירייה

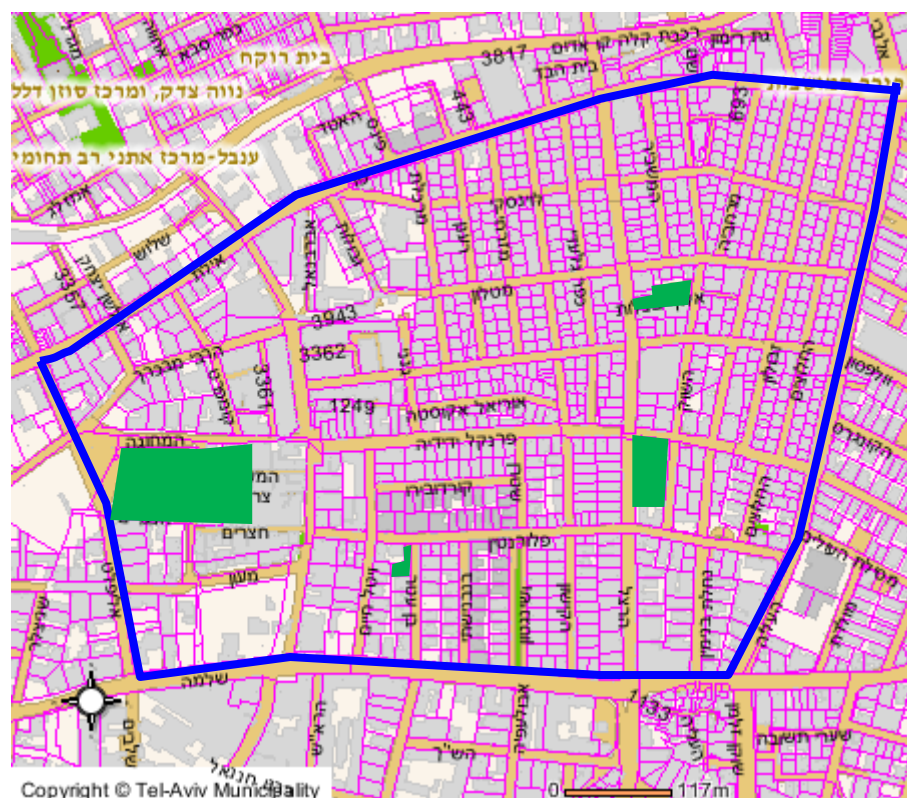
מטרת הדיון: הארכת פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק, להגבלת היתרי בניה בתחום שכונת פלורנטין אשר יועדו ונבחנו במסגרת התכנית לשטחי ציבור בפלורנטין.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083, 7424, 6930, 6982- 7084, 7424, 6986	מוסדר	כל הגוש		
6930, 6931	שומא	כל הגוש		
7016	מוסדר	חלק	101-104, 95	153
7051	מוסדר	חלק	79-81, 85-86, 89-90, 98-108, 112-115, 117, 126, 130, 133, 136-137, 139-141, 143, 145, 148, 150, 152-158	62



שטח התכנית: 448 דונם קו כחול

תכנון:

אדריכלים מתכננים: קוטוק, גנז, ברמן

יעוץ שיתוף ציבור: עמליה רימלט

יעוץ שמאי: שאול גפני

ריכוז: צוות יפו דרום, היחידה לתכנון אסטרטגי, טליה מרגלית

יזם: הועדה המקומית תל אביב- יפו

בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים

מדיניות ומצב תכנוני

במענה למחסור בשטחי ציבור בפלורנטין ועל פי החלטות הועדה המקומית בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) (ראו דרפט בהמשך), הוחלט על עריכת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בפלורנטין ונערך פרסום על פי סעיף 77 לחוק שהודיע על הכנת התכנית. במקביל הוחלט לפרסם לשנה אחת תנאים מגבילים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, במגרשים אשר זוהו בבדיקה הפנימית כזמינים יחסית לצורך יצירת שטחים ציבוריים:

1. רחבת חניה ברחוב אלוף בצלות ומגרש מאורך צמוד ששימש בעבר כשוק בין הרחובות הרצל והשוק, קרקע ביעוד מסחרי, סה"כ 1.4 דונם.



2. קבוצת מגרשים בין הרחובות הרצל, השוק וידידיה פרנקל, עליהם חלה תכנית (מס' 558) למבנה חניה שלא מומשה ויש צריפים ומגרש חניה, סה"כ 2.5 דונם, כולל שטח ביעוד דרך (0.35 ד').



3. מבנה המקווה הנטוש והשטח הצמוד לו (מגרש כ-440 מ"ר, מתוך זה כ-80 מ' שטח פתוח) ברחוב בן עטר.



4. השטח הצמוד ממזרח למתחם בית הספר דרויאנוב, שבו מסומנים חלקים כדרכים (שלא הופקעו עדיין) ובשאר השטח יש הגבלת בניה על פי תכניות 397 ו-1367, יעוד- תעשייה, בשטח- בתי מלאכה. סה"כ שטח החלקות כ-14.5 דונם, מתוכם כ-7.5 דונם הם ביעוד ציבורי (דרכים ושטח למבני ציבור), ונדרשת השלמה של 2-3 דונם נוספים ליצירת קריה ציבורית רציפה עם שטח מתחם דרויאנוב (ראה סימון למטה).



הפרסום היה בתאריך 26.3.2009 והסתיים בסוף חודש מרס 2010.

במהלך התקופה שמאז החלטת הועדה הוגדרו יעדי התכנית, ונבחר צוות מתכננים שעוסק בהכנתה ובהליך של שיתוף ציבור על פי הפרוט שהוצג בוועדה. נבחנות תכנונית דרכים למימוש מיידי וארוך טווח של שטחי ציבור בשכונה, ובכללם השטחים שלעיל, שטחים נוספים שזוהו על ידי תושבים ועל ידי המתכננים, וכן שיטות מערכתיות להרחבת ושיפור המרחב הציבורי. נבחנו גם קשרים לשטחים בהיקף השכונה ושטחים בתוך פרויקטים בהקמה.

השטחים לגביהם הוגבלו היתרי בניה בפרסום 78, הם הבסיס להתנעת התהליך. לגבי מבנה וחצר המקווה ברחוב בן עטר יש הליך רכישה מתקדם ושאר השטחים ברשימה נבחנו שמאית ותכנונית ראשוניים, כאתרים בהם יערך טיפול תכנוני נקודתי מזורז לצורך רכישה\ ההפקעה.

מצב תכנוני מוצע

כדי להשלים את ההליך התכנוני שלעיל נדרשת הארכה של הפרסום לשנה נוספת, ללא שינוי לפרסום הקודם, כפי שאושר על ידי הועדה המקומית כאמור, והועדה המחוזית (בתאריך 21.1.2009):

תכנית תא' 3847- שטחי ציבור בשכונת פלורנטיין

לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה אחת, על פיהם תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:

א. חלקות שונות

רחוב אלוף בצלות חלקות: 1742-1743 גוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32. חלקות 222-227 בגוש 7084 בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44. חלקה 61 בגוש 7084, בכתובות: בן עטר 2, א'.

ב. הקריה ציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051, בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.

חוות דעת הצוות: להאריך את התנאים לשנה נוספת כפי שנרשמו, כדי להגן על מטרות התכנית המסוכמות עד לדיון בוועדה ולקראת הפקדה.

להלן פרוט מצב השטח, תאור השטחים והחלטות הועדה, כפי שנרשמו בדברט הועדה**המקומית, החלטה מס' 10, פרוטוקול 08-0028 ב' מיום 24/09/2008:****מצב השטח בפועל:**

שכונת פלורנטין, המרכז המסחרי הישן מצפון ואזור המלאכה במערב בנויים בצפיפות גבוהה וחסרים במיוחד בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי המשמעותי היחיד סביב מבנה בית ספר דרויאנוב במערב משמש כסדנאות אומנים וגינה. בנוסף הקימה העירייה בתחילת שנות ה-90 גינת כיס ברחוב החלוצים ופיתחה 2 רחובות משולבים (אקוסטא וקורדוברו) ושדרה ובה מתקני משחקים (ווינגטון). על פי מדדים נורמטיביים חסרים היום בפלורנטין 23 דונם שצ"פ 121 דונם למבני ציבור, והאזור הוא הבעייתי ביותר בעיר מבחינה זו.

מדיניות ומצב תכנוני קיים:

התכנון באזור בעשורים האחרונים יצא מכוונה לקדם את השכונה כאזור מגורים מרכזי, ומתוך הכרה בייחודה וקשייה:

1. תכנית האב לשכונה הושלמה בשנת 2000 וזיהתה שלושה אזורים לפעילות בכוונה לשדרג את תנאי החיים בה וליצבה:

- א. בדרום (שכונת פלורנטין הישנה) - המרקם הקיים ישמר ויטופח. יסומנו מבנים וחזיתות לשימור ויוגדרו שטחי ציבור וחניונים ללא הריסת מבנים קשיחים.
 - ב. בצפון (המרכז המסחרי הישן): המרקם הקיים ישמר ויטופח בתוספת קומות אחידה ומינורית ותוך שימור משמעותי של חזיתות היסטוריות. הוגדרו שטחי ציבור וחניונים, ללא הריסת מבנים קשיחים. בהתאם לכך קודמה תכנית 3438 ואושרה בועדה המקומית להפקדה (החלטה 32-2004 ב' – 5.12.2004).
 - ג. במערב (אזורי המלאכה) - אזור ההזדמנות המרכזי ליצירת סביבת מגורים חדשה עבור משפחות צעירות שירצו להשתקע בשכונה, גינות כיס ומבני ציבור עבור השכונה כולה וכן קריה ציבורית גדולה.
- בהתאם לכך הוכנה תכנית מדיניות למערב פלורנטין כרקע לתכניות מתחמיות ולדיוני השולחן העגול שהתקיימו מול התושבים. תכנית זו סימנה קריה ציבורית בת כ-10 דונם כהמשך לשטח בית הספר דרויאנוב.

2. בנוסף, קבעו החלטות ועדה מקומית מתאריכים 20.9.2006, 13.12.2006, 9.5.2007, 27.6.2007, 24.6.2007, 17.5.2006 כי יש לקדם מימוש שטחים לטובת הציבור על פי המלצות צוותי התכנון (ראו דברט מסכם לנ"ל, מתאריך 29.8.2007 החלטה 21-2007 ב' – 5).

שטחים אלה אותרו בבדיקות שנערכו לאזורים השונים במסגרת הכנת תכניות מפורטות ותכניות מדיניות וכללו:

- שטחים בבעלות ציבורית אותם יש לעגן בתכניות בניין עיר: שטח הגינה ברחוב החלוצים (כחצי דונם) ורחובות משולבים קיימים.
- שטחים בתכניות בתוקף או בהפקדה שיש להפקיע (בתכנית גבולות, במתחם החרש והאומן, אליפלט אילת) סה"כ 7 דונם שצ"פ ומבני ציבור (זאת בנוסף לפיתוח שטחי שפ"פ ושטחים בנויים שימושים בעלי אופי ציבורי בסדר גודל דומה).
- שטח למעבר ציבורי שיסומן בזיקת הנאה בתכנית 3710, ושטח לגינת כיס בת 60 מ"ר אשר סומן בדרך דומה בתכנית 3802, פרנקל 21 אשר נמצאת בהפקדה (ראו החלטה 0006-08 ב' - 20.2.2008)
- שטח תחנת הדלק ברחוב פלורנטין לגביו הומלץ על החמרת תנאי רשיון עסק והגבלה לפי שנים.

להלן השטחים שיועדו בהחלטות אלה לרכישה והפקעה עבור הציבור :

א. 1.4 דונם ברחוב אלוף בצלות בין רחוב השוק ורחוב הרצל (חלקות 1742-1743 גוש 6931)

מצב השטח : חניון גדול לצד שטח צר בנוי בסככות, בעלות פרטית.

מצב תכנוני : יעוד מסחרי על פי תכנית 44, יעוד ציבורי מעורב בתכנית 3438 (לפני הפקדה).

ב. 2.5 דונם בשטח שממזרח לשטח מתחם בית הספר דרויאנוב (7 דונם כולל דרך) – ליצירת קריה ציבורית

במערב פלורנטין (חלקה 140, חלק מחלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051)

מצב השטח : במקום בתי מלאכה רבים ב2 חלקות מושע, שהגדולה מהן נפרסת מעבר לאתר הקריה המיועד.

בתכניות בתוקף 397 ו1367א' חלק ניכר משטחן יועד לכבישים ומבני ציבור, אולם לא הופקע. שאר השטח יועד

לתעשיה כאשר כמו בשאר הסביבה לא ניתן להוציא היתרים לבניה במקום מעל 10% תוספת ו\או שימושים

חורגים עד להכנת תכנית מפורטת למתחם בין רחובות.

מצב תכנוני : המקום סומן בתכנית האב ובתכנית המדיניות למערב פלורנטין כקריה ציבורית גדולה היות והוא

האתר היחיד במרחב השכונה בו מתאפשרת הסתמכות על שטח ציבורי גדול- בית הספר דרויאנוב (היום סדנאות

האמנים וגינה) ושטחים הנוספים ביעוד ציבורי (כביש ומבני ציבור) לצורך הרחבה ויצירת הקריה. זאת כאשר

בניה למגורים תרוכז בשוליו הדרומיים והמזרחיים של האתר.

ג. כ2.4 דונם בין הרחובות הרצל- ידידיה פרנקל- השוק, 2.6 דונם (חלקות 222-227 בגוש 7084) :

מצב השטח : על השטח חלה תכנית 558 שקבעה "מגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב-קומות לחניה", בפועל

במקום בנייני מסחר בני קומה או שתי קומות.

מצב תכנוני : תב"ע (מס' 3505) ביוזמת אחד הבעלים לבניה למגורים מעל חניון ציבורי הומלצה על ידי הועדה

המקומית להפקדה בדצמבר שנת 2004 (ראו החלטה 11-2004 – 10 מתאריך 28.4.2004), ולמעט תיקון מספר

מקומות החניה שנדרשו (ראו החלטה 16-2006 – 3 מתאריך 28.6.2006) כמעט שלא קודמה מאז.

הומלץ לוב"ע לבטל אישור תכנית 3505 ולקדם תכנון חדש שיכלול שצ"פ מעל חניון ציבורי במחצית השטח.

ד. המקווה ההרוס בפינת רחוב בן- עטר ופלורנטין (בעלות- הקדש)- 80 מ"ר (חלק מחלקה 61 בגוש 7084)

מצב השטח : המקווה פסק מלפעול ופונה

מצב תכנוני : מיועד בתכנית 3710 למבנה ציבורי\ שצ"פ

3. עקרונות סיכום דיוני שולחן עגול (בהשתתפות יזמי ומתכנני התכניות, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי

העירייה) מתאריך 10.3.08 בנוגע ליצירת שטחי ציבור, אומצו על ידי הועדה המקומית בדיון בתאריך 9.4.2008

(ראו דרפט התנגדויות לתכנית החרש והאומן 2902, ולתכנית 3094 אברבנאל אילת פרוט' 14-2008ב').

הועדה קבעה כי :

- כתנאי למתן תוקף לתכניות האמורות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטין

(שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בועדה המקומית בתוך שלושה חודשים, אשר תכלול קריה ציבורית של

עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל ושטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל שיתבססו על הרשימה

שהוצגה לוועדה (ראו למעלה).

- באותו דיון הועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור

הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים האמורים המיועדים להפקעה או רכישה לטובת הציבור.

- תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה וכי נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי

לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

מצב תכנוני מוצע (החלטה קודמת):

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 9.4.2008 לתכניות הכוללות ולהחלטות הקודמות שהורו על רכישת שטחים לטובת הציבור בפלורנטיין, מוצעת:

1. הודעה ופרסום לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בכל תחום שכונת פלורנטיין.
- א. התכנית תכלול את כל השטח שבין הרחובות יפו-אילת, אליפלט, שלמה והעליה אך תסמן שטחי ציבור בלבד.
- ב. התכנית תיערך על פי החלטת הועדה מהתאריך הנ"ל בנושא שיתוף הציבור, תהווה את אחת מתכניות הפיילוט הראשונות לנושא ותלווה ביועצת לשיתוף ציבור (ראו בהמשך).
- ג. התכנית תכלול שטחים שסומנו בתכניות והחלטות הועדה הקודמות בנושא.

2. עריכת וניהול התכנית בשיתוף הציבור כדלקמן:

על פי החלטת הועדה המקומית ילווה תהליך התכנון בשיתוף הציבור. תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בשיבתה מספר 0012-08-ב' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). מפורטים להלן עיקרי הליך השיתוף ובעלי העניין המרכזיים אשר יקחו חלק בהליך זה.

שלבי השיתוף ופעולות שיתוף עיקריות:

<u>שלב השיתוף</u>	<u>פעולות עיקריות</u>
השלמת מיפוי בעלי העניין	- מיפוי וגיוס בעלי עניין
	- מיפוי הנושאים לשיתוף ועומק השיתוף בכל נושא
	- הכנת תוכנית עבודה מפורטת
	- מיסוד ערוץ ידוע
הכנת חלופות עד בחירת חלופה	- מפגשים פרטניים עם בעלי עניין שונים (קבוצה, נציגים)
	- מפגשים משותפים למספר בעלי עניין
	- מפגשים ציבוריים פתוחים (בנקודות צומת כגון תחילת וסיום תהליך)
	- ביקור בשכונות/ אתרים בעיר או בערים שכנות בהם יש דוגמאות מוצלחות להתמודדות עם מחסור בשטחי ציבור
הפקדת התוכנית עד לאישורה למתן תוקף	- יידוע ועדכון בעלי עניין
בעלי עניין מרכזיים:	
- ועד פעילי פלורנטיין	
- תושבים המאורגנים במסגרות שונות (מועדון קשישים, מתנדבי משא"ז, פעילי מהפך)	
- תושבים לא מאורגנים בשכונה במיון לקטגוריות שונות (בעלי נכסים/שוכרים, צרכני שירותי ציבור וכיו"ב)	
- סוחרים ובעלי עסקים בשכונה (לא מאורגנים)	
- עמותת החרש והאומן (מאורגנים)	
- בעלי נכסים במתחם הנגרים (לא מאורגנים)	
- כלל הציבור - תושבי שכונות סמוכות, תושבי רובע, תושבי העיר	

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את ההחלטות התכנוניות. עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

3. הודעה על פי סעיף 78 לחוק שתגביל הוצאת היתרי בניה בשטחים שהוצגו לוועדה ולציבור כמיועדים לרכישה והפקעה ובחלקות בהם הם כלולים. מוצע כי הפרסום יהיה לשנה אחת במהלכה יבדק מצב השטחים במפורט ועל פיו תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:

א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 גוש 6931

בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.

ב. לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא יוצאו היתרי בניה לתוספות ושימושים

חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051

בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084

בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44

ד. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 61 בגוש 7084

בכתובות: בן עטר 2, 2א

חוות דעת צוות:

1. מומלץ פרסום על פי סעיף 77 לחוק להודעה על הכנת התכנית למשך שלוש שנים
3. מומלץ מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה למעלה.
3. מומלץ פרסום על פי סעיף 78 לחוק אשר למשך שנה אחת אשר יאסור הוצאת היתרי בניה וואו שימוש חורג בחלקות ובכתובות המצוינות למעלה.
4. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית ויוחלט על אופן המשך ההליך.

בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שהוגשה עתירה מינהלית של אדם טבע ודין נגד העירייה לביטול שתי התוכניות 3094 ו- 2902.

פאר ויסנר ביקש לבדוק אופציה להכניס לתכנית גם את המגרש ברח' סלמה צמוד לפלורנטיין. יואב וינברג ועמליה הציגו בפני הוועדה את נוהל שיתוף ציבור שנעשה בתכניות האלו. מיטל להבי נגד העמסת 10 דונם של בניה באתר שממזרח למתחם בית ספר דרויאנוב, זה חסר כל פרופורציה. מיטל להבי מבקשת לפצל את ההצבעה בהחלטה.

הועדה מחליטה:

1. לבקש מהוועדה המחוזית לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק על הכנת התכנית.
2. מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה לעיל.
3. פה אחד הוחלט לקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה אחת כדלקמן ולהעביר את ההמלצה לאישור הוועדה המחוזית כדלהלן:

א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות, לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 בגוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2,4,5,6, הרצל 55, השוק 32.

ב. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084 בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 16 בגוש 7084 בכתובות: בן עטר 2, א'2.

ד. לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, פאר, שומר, דוד ויעל, 1 נגד – מיטל להבי) הוחלט לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרואנוב, לא להוציא היתרים לתוספות בנייה ושימושים חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051 בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 20-22,24, חצרים 1-20,22,24, אברבנאל 54,56, 58,60,62,64,66,68.

4. ייבדק השטח מדרום לשלמה בירידה מרח' אברבנאל שנהפך משטח מסחרי לפארק.

5. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית, ויוחלט על אופן המשך ההליך.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 1010-0014 מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בנוכחות מנכ"ל העירייה ומנהל אגף הנכסים.

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

בישיבתה מספר 1010-0020 מיום 25/08/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווח לוועדה שהגישו לבית משפט המחוזי לענינים מנהליים הצהרת כוונות נגד הוועדה המחוזית והמקומית ע"י אדם טבע ודין ונציגות מטעם תושבי פלורנטיין. אלי לוי מנהל אגף הנכסים דיווח שיש בידם רשימה של 16 מגרשים שנמצאים בבדיקה ע"מ לבדוק איזה מהמגרשים ברשימה ניתן לרכוש ולהפקיע. מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה – דיווח שכרגע יש מו"מ לגבי 2 מגרשים עקריים ב"ס דוריאנוב ומגרש ברח' ידידיה פרנקל. ברגע שיהיה ייעוד מסויים לבי"ס דוריאנוב אז הוא יפונה בהסכם.

הועדה מחליטה:

1. לאשר להעביר לוועדה המחוזית להאריך את הפרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.
2. יש להביא לישיבה הבאה את המסמך של הצהרת כוונות שהוגש לבית משפט המחוזי.
3. לגבי שטחים ירוקים – הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה בנוכחות המנכ"ל ואלי לוי. לפני הישיבה הנ"ל הצוות התכנוני יכין מסמך של שימושים ציבוריים הדרושים בשכונת פלורנטיין כולל גני ילדים, מועדון קשישים וכד', וכן ריכוז של השטחים הציבוריים בעתודות הקיימות ובתבועות עתידיות. נתונים אלו ישווה לתקנים של משרד השיכון ולשכונות דומות בעיר.

משתתפים: דורון ספיר, דן להט, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, נתן וולך, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

בישיבתה מספר 10-0024 ב'10 מיום 20/10/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן הציגה את הצהרת הכוונות.
 ליאת איזקוב נציגת התושבים – הציגה את הערות אדם טבע ודין להסכם.
 דיון פנימי –
 עו"ד שרי אורן הציגה את ההערות של אדם טבע ודין שניתן לקבל וחברי הועדה התייחסו להערות.
 חלק מההערות התקבלו ע"י הועדה כפי שמופיעה בנוסח שתוקן עפ"י ההערות האמורות ומהווה חלק בלתי נפרד מההחלטה.

הועדה מחליטה:

פה אחד לאשר את הצהרת הכוונות בתיקונים כמפורט במהלך הדיון לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, שלמה זעפראני, אהרון מדואל, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר ומיטל להבי.

פרוגרמה מעודכנת 10.10 לקראת דיון בועדה

אוכלוסיה חזויה

טווח	יח"ד ⁽²⁾	גודל משק בית	אוכלוסיה
אוכלוסיה – מפקד 2008	4000	1.5 – נפשות	7100
תוספת אוכלוסיה	1600	2.0-2.7	4000
סה"כ בעת מימוש כל התוכניות (עד 2025) ⁽¹⁾	5800		11,100

(1) פירוט התוכניות: מתחם גבולות 565 יח"ד, אברבנאל-אילת 167 יח"ד החרש והאומן, 314 יח"ד, מעון 290 ,

44+פר B תוספות בניה על הקיים (10% מהפוטנציאל) 200 יח"ד=כ-1600

(2) יש לציין שיש סיכוי ל פוטנציאל נוסף של תוספת יח"ד במערב פלורנטיין שטרם מקודמת תוכנית כלשהי, כמו כמו מתחם דרואינוב, ושלא נלקח בחשבון בשלב זה . במידה ויקודמו תוכניות, כל תוכנית תציג את הפתרון שלה לתוספת שטחי ציבור .

שטחי בניה ציבוריים נדרשים

שם המוסד	מצב קיים	מוסדות נדרשים בטווח ארוך	מאזן מוסדות בטווח ארוך	שטח בנוי נדרש
מעון יום	1 כיתה (משפחתון)	10 כיתות	9 (-)כיתות	1125 מ"ר (125 מ"ר לכיתה)
גני ילדים	2 כיתות	14 כיתות	12 (-)כיתות	1,500 מ"ר (125 מ"ר לכיתה)
ביס' יסודי	אין	16 כיתות	16 (-)כיתות	2,000 מ"ר (לפי 125 מ"ר לכיתה)
על יסודי	אין	16 כיתות	16 (-)כיתות	3,000 מ"ר (לפי 195 מ"ר לכיתה)
מרכז קהילתי כולל: תנועת נוער ספריה	אין	1 מרכז קהילתי	1 (-) מרכז	1000 מ"ר (מתנ"ס קטן)
מועדון קשישים	קיים	אין סף כניסה לפי התדריך סף	(+)	

		כניסה הוא 10,000 תושבים		
תחנה לבריאות המשפחה	אין	1 תחנה	1(-)תחנה	250 מ"ר
בית כנסת	?	2 בתי כנסת		
אולם ספורט	אין	1 אולם	1(-) אולם	1000 מ"ר
סה"כ שטחים בנויים				9875 מ"ר

שטחי ציבור (דונם+שטחים בנויים) המוצעים בתוכניות מאושרות, מתוכננות ובתב"ע לשטחי ציבור בשכונה

שטחי ציבור בתוכניות מאושרות				
שם המתחם	יעוד השטח	שב"צ (דונם)	שטח בנוי : זכויות / שב"צ במגורים (מ"ר)	שב"צ/פ/שפ"פ עם זיקת הנאה (דונם)
מתחם גבולות	שב"צ	1	1400	
	שטחים ציבוריים בנויים במגורים		600	
מתחם גבולות	שב"צ			3.75
מתחם גבולות	שפ"פ עם זיקת הנאה			3
מתחם מעון	שב"צ	0.85	1900	
מתחם מעון	בעלי אופי ציבורי- לרווחת המגורים		1100	
	שטחים ציבוריים בנויים במגורים		900	
אברבנאל -אילת	שב"צ כולל רחוב משולב			0.6
אליפלט -אילת	שב"צ כולל רחוב משולב			0.8
החרש והאומן	שטחים ציבוריים בנויים במגורים		2000	
החרש והאומן	שב"צ			1.5
החרש והאומן	שפ"פ עם זיקת הנאה			1.3
פרנקל 21(3710)	שפ"פ עם זיקת הנאה			0.06
מתחם דרזיאנוב	שב"צ	5	9000 (כולל השטחים הקיימים היום)	
סה"כ בתוכניות מאושרות		6.85	16,900	11



שטחי ציבור מוצעים בתב"ע לשטחי ציבור בפלורנטין				
שם המתחם	יעוד השטח	שב"צ (דונם)	שטח בנוי : זכויות / שב"צ במגורים (מ"ר)	שב"צ/פ/שפ"פ עם זיקת הנאה (דונם)
מגרש ברח' הרבי מבכרך	שב"צ	0.6	1000	
המקווה -בן עטר2	שב"צ	0.4	700	
	שב"צ			0.06
תוספת למתחם דרויאנוב	שב"צ	0.45	800	
קריה ציבורית	שב"צ			5
	שב"צ עם זיקת הנאה			1
גינת חלוצים	שב"צ			0.5
תחנת דלק	שב"צ			0.7
אלוף בצלות	שב"צ			1.4
גינת השוק	שב"צ			2.3
שוק העליה	שב"צ	2.3	4000	



4.5			שצ"פ	
3.5			שפ"פ עם זיקת הנאה	
15.5	6500	3.75		סה"כ מוצע בתוכנית לשטחי ציבור
26.5	23400	10.6		סה"כ קיים, מאושר ומוצע



מאזן שטחי ציבור (קרקע/ מר" בניי) לטווח הארוך

שטחי ציבור	נדרש לטווח ארוך	קיים + מוצע	מאזן
שטח קרקע למבני ציבור	38 דונם	10.6 דונם	27.4 (-) דונם
שטח בנוי (מ"ר) למבני ציבור	10,250 מ"ר בנוי	23,400 מ"ר בנוי	13,150 (+) דונם
שצ"פ + שפ"פ עם זיקת הנאה	56 דונם	26.5 דונם	29.5 (-) דונם

פתרונות למוסדות ציבור

מעון יום

3 כיתות – ברח' ידידיה פרנקל 17 (הריסה ובניה מחדש)
3 כיתות- מתחם החרש והאומן
סה"כ : 9 כיתות

גני ילדים

3-4 כיתות – מתחם גבולות
3 כיתות – החרש והאומן
2 כיתות – ברח' בן עטר 2 (מבנה לרכישה והריסה ובניה מחדש)
3 כיתות חטיבה צעירה במתחם בית ספר יסודי
סה"כ : 9 כיתות: 12 כיתות

בית ספר יסודי 2 חלופות

- מתחם דרויאנוב
- מגרש לבניני ציבור במתחם מנשייה

בית ספר על יסודי

באחד מבתי הספר במרכז העיר

מרכז קהילתי (כולל מועדונים, ספרייה) - מספר חלופות

- בצמוד ובמשולב עם ביס' יסודי דרויאנוב
- כמרכז עצמאי במתחם דרויאנוב
- פונקציות קהילתיות במבנה החדש ברח' בן עטר 2
- בשטחי הציבור מתחם שוק העליה

מגרשי ספורט-

בשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם המורחב של מתחם דרויאנוב



ב ב ר כ ה ,

חדוה פיניש
היחידה לתכנון אסטרטגי

בישיבתה מספר 0023-10'ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה מנחם לייבה – דיווח שהעירייה עושה מאמצים להשיג שטחי ציבור. על פי הנחייתו, העירייה תפנה למשרדי תיווך שפועלים בסביבה ותעדכן אותם כי העירייה מחפשת מגרשים לקנייה. העירייה תנהל מו"מ מול בעלי מגרשים שיהיו מעוניינים למכור. יש לציין כי אין העירייה יכולה לרכוש בכל מחיר (היא נתונה לפיקוח).

עו"ד דורון ספיר – מבקש שאחד ל – 3 חודשים מנכ"ל העירייה ואלי לוי ידווחו לוועדה על התקדמות לגבי רכישת שטחים לטובת צרכי ציבור בשכונה. אהרון מדואל וארנון גלעדי מתנגדים להכניס את שוק העליה למאזן השטחים של שכונת פלורנטין, בכל שכונה צריך להיות מאזן שטחים משלו שמשרת את השכונה. צריך לקבוע גבולות ברורים בין השכונות. חברי הוועדה מבקשים להביא לישיבה הבאה את מאזן השטחים בכל שכונה ושכונה מרח' לבנה עד רח' ברבנאל.

חדוה פיניש ממח' לתכנון ארוך טווח הציגה את מאזן השטחים המוצעים בפלורנטין. חברי הוועדה מבקשים לישיבה הבאה להראות במצגת את הדברים הבאים :

1. להציג את הגינות הירוקות בשכונה ולהראותם במצגת.
2. הפרדה בין שטחי ציבור קיימים לבין המוצעים בשכונה.
3. מה קורה עם פינוי של ביי"ס דוריאנוב?

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת מעודכנת על פי הערות של חברי הוועדה כמפורט במהלך הדיון לעיל.

אחת ל – 3 חודשים יערכו דיונים בנוכחות המנכ"ל ומנהל אגף נכסי העירייה לצורך דיווח על התקדמות רכישת השטחים בשכונה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.



מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	תא/מק/3902 - הוספת מרפסות רח' דרזנר 4 - 14
8 - 10-0023	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מסמכי רקע: מכתב פניה מועד בית דרזנר 14 (אדר' אוסנת גולן) על בקשה לקידום תכנית בסמכות מקומית לעיצוב חדש לבנינים הכולל תוספת מרפסות לפי חוק, כמו כן חתימת .

מיקום: רובע 1, שכונת רמת אביב ג'.
מצפון: רח' יחיאל דרזנר, **מדרום:** שצ"פ ובניין מגורים, **ממזרח:** רח' דב גרונר,
ממערב: רח' קשאני

כתובת: רח' יחיאל דרזנר 4 – 14.

גושים וחלקות בתכנית:

שטח התכנית: 11.00 ד'

מתכנן: אדר' אוסנת גולן

יזם בפועל: עמוס קידר, אמנון חלפר, אורלי הופצמן.

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל - חכירה לפרטיים

מצב השטח בפועל: על השטח קיימים בנייני מגורים שנבנו לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני תכנית 1722/ת.ע.א.4.

מדיניות קיימת: לקדם תכניות המהוות שיפור לתנאי הדיור ע"י מתן תוספת בניה ושיפוץ הבניין.

מצב תכנוני קיים: המבנים הקיימים הוקמו על פי תכנית 1722 ולפי תכנית 1722/ת.ע.א.4. כמו כן חל על השטח תרש"צ מס' 01/08/08.
לפי תכנית 1722/ת.ע.א.4 זכויות הבניה בתכנית הם 520 מ"ר לקומה טיפוסית.

מצב תכנוני מוצע: בניית מרפסות בנות 12 מ"ר ליחידת דיור בשישה בניינים בני 32 יח"ד כל אחד. המרפסות ייבנו לכיוונים צפון ודרום בהמשך לחדרי הדיור המהווים החזיתות הראשיות של הבניינים.
המרפסות יבנו במידות 3 X 4 מ' כל אחת מקונסטרוקציה בטון וגמר קשיח, מעקות המרפסות יהיו שקופות, כמו כן דלתות היציאה למרפסת והתריסים יבוצעו בזמנית ובאחידות לכל המתחם, קונסטרוקצית המרפסות תבוסס על עמודים וקורות הכל לפי הפרטים שבנספח הבינוי.
המרפסות ייבנו בחפיפה מוחלטת בין הקומות, על פי תקנות החוק החדשות למרפסות, שטח מרפסות אלו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויים בתכנית. כמו כן, שינוי בקו בניין קדמי להקמת המרפסות 5 מטר ל- 2 מטר.

חו"ד צוות צפון: ע"י אדר' קלריס אורן
ממליצה על אישור התכנית המוצעת להפקדה.
חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/11/2009
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/11/2009

בישיבתה מספר 0030-09 מב' מיום 23/12/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר וארנון גלעדי.

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6088 בעמוד 2961 בתאריך 17/05/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 18/03/2010

הצופה 18/03/2010

העיר 19/03/2010

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

התנגדות	אורלי לוי ברון ואיתי אורן	דרזנר 4 ת"א
קבוצה 1		
התנגדות	רחל חפץ	דרזנר 6 ת"א
קבוצה 2		
2	אליהו רטנר	דרזנר 6 ת"א
2	וורצלמן רבקה	דרזנר 6 ת"א
2	יצחק רוטשטיין	דרזנר 6 ת"א
2	נאוי משה	דרזנר 6 ת"א-יפו
2	קוציאנסקי נרדה	דרזנר 6 ת"א-יפו
2	לואיסה מינשטיין	דרזנר 8 ת"א
2	שירלה וגבראל מוסברג	דרזנר 8 ת"א
2	פיטקר גבראל ו	דרזנר 8 ת"א
2	בן אברהם שפירה	דרזנר 8 ת"א
2	ברנשטיין זמיר ודבורה	דרזנר 12 ת"א
2	ייני רותי וגבי	דרזנר 12 ת"א
2	גילה ואריה פטרן	דרזנר 10 ת"א
2	מירקוס יגאל	דרזנר 10 ת"א
2	יוחנן גור ויהודית גור	דרזנר 10 ת"א
התנגדות	תושיה קריביצקי	דרזנר 12 ת"א
קבוצה 3		
התנגדות	חלווה יהושע	דרזנר 12 ת"א
קבוצה 4		

פירוט התנגדויות ומענה :

בתקופת ההפקדה הוגשו 16 התנגדויות, כאשר ישנם 4 סוגי התנגדויות.

קבוצה 1: התנגדות של אורלי לוי ברון ואיתי ברון :

1. אין מקום לדון ולאשר את התכנית שבנדון :

הועדה המקומית אשרה את הפקדת התכנית 3902, בזמן שמקודמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית תכנית מס' 3897 – המטפלת בביטול הדרישה להכנת תכניות עיצוב ארכיטקטוני על כל שינוי מבוקש בבניינים שנבנו לפי תכניות עיצוב, בשכונת רמת אביב ג'.
מענה: הועדה מודעת לאישור הפקדת תכנית 3897 בסמכות הועדה המחוזית אותה היא יזמה. תכנית 3902 הינה בסמכות ועדה מקומית ולכן הוחלט לקדמן במקביל כדי לא לעכב את הליכים לשדרוג הבניינים.

2. התכנית שבנדון נוגדת כוונת העירייה לביטול תכניות עיצוב בשכונת רמת אביב ג' :

מענה: התכנית אינה נוגדת את כוונות העירייה לביטול הצורך בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, אלא תואמת מגמה זו.

תכנית 3897 מבטלת את הדרישה להכנת תכניות בסמכות הועדה המקומית על כל שינוי במבנה או בקבוצת בניינים שנבנו לפי תכנית עיצוב ומבקש להוסיף מרפסות, חדרי יציאה לגגות, שיפוץ ושינוי חזיתות, חומרי גמר וכו'. יחד עם זאת בהוראות תכנית, לבתי קומות/בניה רוויה, על מבקש הבקשה להיתר הראשון בקבוצה, להציג תכנית עיצוב אשר תקבע את הפתרון העיצובי לכל הקבוצה בנושאים כמו: עיצוב חזיתות חדשות, הכולל עיצוב המרפסות, חומרי גמר, פתרונות למסתורים למיניהם או כל דרישה נוספת ע"י מהנדס העיר. בתכנית נדרשת הכנת תכנית העיצוב באישור מה"ע.

3. הצגת נושא העיצוב במסגרת בקשה להיתר ולא במסגרת תכנית עירונית: הבניינים הקיימים בכתובת יחיאל דרזנר מס' 4-14 נבנו ע"פ הוראות תכנית 1722 המחייבת לפני כל הוצאת היתר, הכנה ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

מענה:

לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א' (א') סעיף קטן 5, בסמכות הועדה המקומית לקדם ולאשר להפקדה תכניות המשנות הוראות של תכנית בינוי או עיצוב אדריכלי. בהתאם לכך, אושרה תכנית 3902 להפקדה ע"י הועדה המקומית.

4. התכנית שבנדון מגבילה את דיירי דרזנר 4-10 ומשום כך יש לדחותה. התכנית 3902 מגבילה את דיירי 4-14, לעומת תכנית 3897 שתאפשר הוצאת היתר בצורה קלה יותר בהשוואה לתכנית 3902.

מענה: לפי המענה בסעיף 2 לעיל, בשני המקרים נקבעים עקרונות עיצוביים מחייבים אחידים.

5. התכנית לא הגיע להסכמת דיירי בניינים 4-12 לפי כך יש לדחותה. היא הוגשה ע"י דיירי דרזנר 14 ואין להם כל סמכות להחילה על יתר הבניינים.

מענה:

התכנית הוגשה לבניין 14 בלבד, אולם הועדה המקומית מצאה לנכון לקדם ולאפשר גמישות בשדרוג הבניין וגם ליתר הבניינים מאותו סוג במבנן, בנוסף האדריכלית אוסנת גולן דווחה על קיום אסיפת דיירים שהתקיימה בדרזנר 4 בה הוצגה התכנית לכל דיירי הבניין וביניהם המתנגדים והביעו את שביעות רצון מתכנון המרפסות.

6. התכנית עלולה לפגוע בזכויות קנייניות של דיירי דרזנר 4-10. לפי הפתרון שהוצג לבניית מרפסות בתכנית החלתה עלולה לגרום לכך שלא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה לא מנוצלות הקיימות היום ומשום כך יש לדחותה. **מענה:** התכנית באה להקל בשדרוג הבניינים ולא לפגוע באפשרויות עתידיות. יחד עם זאת ניתן להוסיף הוראה בתכנית שתבהיר כי ניתן יהיה לנצל זכויות בניה שלא נוצלו + אפשרות לבקשת הקלות כמותיות באופן שלא יהווה סטיה מהתכנית, הכל לפי דין.

7. אין קשר עיצובי בין בנייני דרזנר 12-14 ו-10-4:

מענה:

ששת הבניינים 4-14 הם למעשה 3 מבנים של בניינים הבנויים כל צמד בקו אפס ע"פ אותה תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

8. הגבלת ביצוע מרפסות עתידיות: התכנית מגבילה אפשרויות עתידיות לבניינים בדרזנר 4-10 לעצב מרפסות שמש, במידה ויבחרו בכך, באופן התואם בבניינים אלה ובכפוף לזכויות הבניה הקיימות והמגבלות ההנדסיות.

מענה:

1. אין אפשרות לבנות מרפסות שמש(מרפסות בדילוג של קומה) בשל ביטולן לפי החוק.
2. כיום מרפסות נבנות אחת מעל השניה ושטחם מהווה שטח עיקרי עבור מרפסות, אין אפשרות לסגור אותן.

9. אין לנו התנגדות להחלת תכנית 3902 על בניין בדרזנר 14 בלבד.

מענה:

לא מקובל לאשר לקבוצה זהה של בניינים, פתרון שונה לתוספת, זאת כדי לשמור על איכות

חזות עירונית ועל רצף אחיד.

קבוצה 2 וקבוצה 3: התנגדות של רחל וגוטמן חפץ ורשימת המתנגדים שבטבלה לעיל:

התכנית אינה משרתת את המטרה המוצהרת לה שיפור תנאי דיור, ומימושה יוביל אף להרעה בתנאי המגורים מהסיבות הבאות:

1. **הצללה, החשכה על חדר המגורים והרעה באוויר, של אותו חדר:**
הגזוזטרה המוצעת הן למלוא רוחב חדר המגורים (4.00 מ') ויוצרות גגון עמוק (3.00 מ') אשר ימנע כניסת שמש ואור לחלל זה, המשמש כל בני הבית במשך כל ימות השנה. תוספת המרפסת אינה שקולה להרעה בתנאי התאורה הטבעית בחד המגורים.
מענה: ע"י עורכת התכנית אדר' אוסנת גולן:
חדרי הדיור בכל קבוצת הבניינים פונים צפון ודרום.
לכל חדרי הדיור הפונים דרומה, מרפסת בעומק זה תמנע חדירת השמש לחלק מחדר המגורים אך לא תמנע מאור ואוויר להכנס. והצללה מצד דרום הוא יתרון ולא חסרון. מצד צפון ישנו נוף פתוח ובנייני קוטג'ים והוספת המרפסת לא מונעת החדרת אור אלה מאפשרת לדיירי צד זה, להענות מיציאה למרפסת צפונית שבתקופת הקיץ מאוד מבוקשת.
בעניין החשכת הדירות, עונה האדריכלית שתכננה את המרפסות שעיצובם (זכוכית לא רציפה) מאפשר חדירת אור ואוויר וגובהם כגובה מעקה לפי החוק.
2. **פגיעה בשטחים הפתוחים וברכוש המשותף.**

מענה:

תוספת של מרפסות מעל קומה מפולשת לא מהווה הריסת כל השטח המפותח.
יש לפקח על נושא הפיתוח, החזרת שבילים או הטייתם לאחר ביצוע הבניה.

3. **בניה בקרבת בניינים שכנים:**
קונסטרוקציית המרפסות הבולטת מעבר לקו בניין, נמצאת בקרבת בניינים במגרשים שכנים ופוגעת בפרטיותם של דיירי הבניין וכן של השכנים. המצב יהיה קשה במיוחד בדרזנר 4 – 6 הגובלים בבניינים גבוהים. השימוש במרפסות שם יהיה בעייתי עקב הקירבה לבניינים במגרשים הגובלים.

מענה:

המרחק בין הבניין בדרזנר 4 – 6 לבניין הנמצא מדרום, לאחר ביצוע המרפסת תהיה לא יותר מ-19 מטרים או יותר, לפי כך לא ניתן להתייחס למרחק זה כקירבה יתרה לבניין השכן.

4. **פגיעה בגמר החזיתות:**

גמר הבניינים הוא גרנוליט במצב טוב. במהלך הבניה תהיה פגיעה נרחבת בגמר. בניגוד לטיח חיצוני, לא ניתן לעשות תיקוני גרנוליט כך שהתוצאה תהיה חזית לא אסתטית של טלאים. אחת מדרישות התכנית היא לבצע שיפוץ חזיתות, אך למעשה תושג תוצאה הפוכה בעקבות ביצועה.

מענה: להלן תשובה של עורכת התכנית אדר' אוסנת גולן:
במסגרת בניית המרפסות מתוכנן שיפוץ החזיתות בכל הבניינים שזהו תנאי של הועדה לאישור הוצאת היתר. בשיפוץ יהיה התזת חול על הגרנוליט, דבר המחדש את חזות הבניין ותעלים כל פגיעה שתקרה כתוצאה מההרחבה.

5. **תנאי מחיה בלתי נסבלים בתקופת הבניה:**
בניית קונסטרוקציות המרפסות לכל בניין היא פרוייקט הנדסי מורכב למדי, שיצור תנאי מחיה בלתי נסבלים לאורך תקופה ארוכה. הבניה תשבש את החיים של כל דיירי האיזור, בנוסף לדיירי הבניין.

מענה: להלן תשובה של עורכת התכנית אדר' אוסנת גולן:
ישנם תקדימים של עשרות פרוייקטים ברמת אביב ג וסביבתה בהם בוצעה לא רק בניית מרפסת אלא גם הרחבת דיור משמעותית ובשיחה עם דיירי בניינים אלו קיבלנו תגובות שכל הבניה נעשתה מבחוח ורק בסוף נפרצה המעטפת לפנים הדירות וכל אותה תקופה התגוררו הדיירים בדירות ללא הפרעה משמעותית בשגרת החיים ואיכות הדיור.
עלי לציין כי בפרוייקט הרחבת המרפסות שמתבצע בימים אלו ברחוב בית צורי ומהווה תקדים לתכנית זו, על אף צפיפות הבניינים הקיימים וההתנגדויות הרבות, הפרוייקט יצא לפועל בהצלחה יתרה.

6. הוצאות בניה גבוהות, היטלים ואגרות, הגדלת ארנונה :

מצבם הכלכלי של חלק מהדיירים לא מאפשרת הוצאה כזאת והכל עבור בניית גוזזטראות אשר אין להם כל צורך שימושי בה.
בנוסף עליות הבניה הגבוהות ועלייה בתשלומי ארנונה, כל זה יהווה נטל כלכלי קבוע ומתמשך.

מענה :

התכנית מאפשרת הקמת מרפסות ולא מחייבת את ביצועם. בניין שיתארגן לביצוע תוספת מרפסות כאמור, יוכל לעשות זאת בהתאם לתכנית.
בסיכומי של דבר הרצון לשפר תנאי הדיור לא צריך להיכפות על מבנן שלם. בידי מי שמעוניין לגור בדירה משודרגת עם מרפסת, שמורה האפשרות לבחור לקנות דירה כזו, ולא להשיגה על ידי כפייה של תכנית בנייה כזו על כלל הבעלים, אשר בחרו את הנכס המתאים לצרכיהם.

קבוצה 4 : התנגדות תושיה קריביצקי – דרזנר 12 :

מתנגדת לאישור התכנית מהטעם שהיא לא מעוניינת ואין לה כוונה להיות חלק ממנה מסיבות כלכליות ואחרות, ולפי כך היא רואה את עצמה נפגעת ממנה מבחינת שינוי חזית הבית, הבלגן הכרוך בכך והסתרת הנוף מביתי עקב התוספת של שכני לקומה.
ראה מענה בהתנגדויות קודמות.

התנגדות מהנדס העיר

מספר הערות טכניות לתכנית :

- להוסיף סעיף בהוראות התכנית שמאפשר ניצול שטחי בניה שטרם נוצלו ולרבות הקלות אותן ניתן לבקש.
- להוסיף סעיף **תנאים להוצאת היתר בניה** לפי האמור בתכנית 3897 שלהלן :
1. תנועה : אישור אגף התנועה במקרה של שינוי בהסדרי תנועה וחניה.
2. במקרה של הוצאת היתר בבניין מתוך קבוצת בניינים מאותו טיפוס, יכלול מפרט ההיתר את הפתרון העיצובי לכל קבוצת הבניינים.
3. ביצוע התוספת תחייב חזית שלמה של אותו בניין.

חו"ד צוות ע"י אדר' קלריס אורן :

לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית לאחר ביצוע התיקונים כמפורט בהתנגדות מה"ע.

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6088 בעמוד 2961 בתאריך 17/05/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/03/2010	הארץ
18/03/2010	הצופה
19/03/2010	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

סוג 3 אורלי לוי ברון ואיתי אורן דרזנר 4 ת"א

1	אליהו רטנר	דרזנר 6 ת"א
3	וורצלמן רבקה	דרזנר 6 ת"א
	יצחק רוטשטיין	דרזנר 6 ת"א
	נאוי משה	דרזנר 6 ת"א-יפו
	קוציאנסקי נרדה	דרזנר 6 ת"א-יפו
2	רחל פרץ	דרזנר 6 ת"א
4	בן אברהם שפריה	דרזנר 8 ת"א
	לואיסה מינשטיין	דרזנר 8 ת"א
5	גילה ואריה פטרן	דרזנר 10 ת"א
6	מירקוס יגאל	דרזנר 10 ת"א
7	יוחנן גור ויהודית גור	דרזנר 10 ת"א
סוג 2	תושיה קריביצקי	דרזנר 12 ת"א
8	ברנשטיין זמיר ודבורה	דרזנר 12 ת"א
	ייני רותי וגבי	דרזנר 12 ת"א
	חלווה יהושע	דרזנר 12 ת"א

שירלה וגבראל מוסברג דרזנר 14-4 ת"א

פירוט התנגדויות ומענה:

התנגדות של אורלי לוי ברון ואיתי ברון:

3. אין מקום לדון ולאשר את התכנית שבנדון:

הועדה המקומית אשרה את הפקדת התכנית 3902, שידועה לה שמקודמת תכנית סמכות ועדה מחוזית תכנית מס' 3897 – המטפלת בביטול הדרישה להכנת תכניות עיצוב ארכיטקטוני על כל שינוי מבוקש בבניינים שנבנו לפי תכניות עיצוב, בשכונת רמת אביב ג'.
 4. התכנית שבנדון נוגדת כוונת העירייה לביטול תכניות עיצוביות בשכונת רמת אביב ג':
 התכנית שבנדון מקודמת בסמכות הועדה המקומית ותכנית מס' 3897 זו תכנית בסמכות ועדה מחוזית.
 3. הצגת נושא העיצוב במסגרת בקשה להיתר ולא במסגרת תכנית עירונית:
 הבניינים הקיימים בכתובת יחיאל דרזנר מס' 4-14 נבנו ע"פ הוראות תכנית 1722 המחייבת לפני כל הוצאת היתר הכנה ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א'(א') סעיף קטן 5, בסמכות הועדה המקומית לקדם ולאשר להפקדה תכנית המשנה הוראות של תכנית בינוי או עיצוב אדריכלי.
 לפי כך מכיוון שנושא שבנדון נדונה

בישיבתה מספר 0023-10ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אוסנת גולן הציגה את התכנית.
 המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם.
 מתנגד איתי אורן מרח' דרזנר 4 – מבקש שיוציאו אותם מהתכנית, מכיוון שאישור התכנית הזו יכולה לפגוע בזכויות שלהם בעתיד. אם התכנית תאושר אנחנו נצטרך להציג שינוי לתכ' עיצוב. מבקשים שלא יחייבו אותם לעיצוב המבוקש.
 מתנגדת רחל חפץ מרח' דרזנר 6 – מתנגדים לתכנית, לא מעוניינים במרפסת, חסימת אויר ואור, פגיעה בזכויות הקניין, שינוי כזה מצריך אישור של כל הדיריים ולא רק חלק.
 אליהו רטנר – דרזנר 6 – העמודים יפגעו במספר חנויות בבנין, מבקש שלא יכפו עליהם עלויות כלכליות. שאר המתנגדים חזרו על אותם הטענות.
 תשובות להתנגדויות ע"י אדר' אוסנת גולן – הדרישה לעשות תכ' עיצוב לכל המתחם הבאה מהעירייה ולא מאיתנו. אנחנו היינו מעדיפים להתנתק משאר הבניינים.
 הסכמים של רכישת הדירה לא קשור לתב"ע. אין פגיעה בחנויות, אין פגיעה של אור ואויר לכיוון דרום, לכיוון צפון יש פגיעה מינימלית.

דיון פנימי –

אהרון מדואל מבקש שתהיה הסכמה של רוב המתחם ולא רק על הבניינים שהגישו את התכנית. ומה לגבי תמ"א 38 הבניינים הללו לא נבנו עפ"י התקנים ויש צורך לחזק.
סגן מה"ע עודד גבולי ענה – החוק לא מאפשר לעשות הרחבות ללא חיזוקים, אנחנו לא מחייבים לבנות אנחנו נותנים אופציה מי שלא ירצה לא יבנה.
מיטל להבי מציע להפריד את דרזנר 12-14 משאר הבניינים (לאחר הצבעה בעניין 1 בעד – מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי ושמואל גפן, 2 נגד – מיטל להבי ואהרון מדואל) הוחלט לקבל את התנגדויות מה"ע כמפורט מטה:
- להוסיף סעיף בהוראות התכנית שמאפשר ניצול שטחי בניה שטרם נוצלו ולרבות הקלות אותן ניתן לבקש.
 - להוסיף סעיף תנאים להוצאת היתר בניה לפי האמור בתכנית 3897 שלהלן:
 1. תנועה: אישור אגף התנועה במקרה של שינוי בהסדרי תנועה וחניה.
 2. במקרה של הוצאת היתר בבניין מתוך קבוצת בניינים מאותו טיפוס, יכלול מפרט ההיתר את הפתרון העיצובי לכל קבוצת הבניינים.
 3. ביצוע התוספת תחייב חזית שלמה של אותו בניין.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
27/10/2010	מדיניות מרחב הכובשים
9 - 10-0023	דיון באישור מדיניות



מדיניות עירונית מרחב הכובשים, ת"א-יפו

מטרת הדיון: גיבוש מדיניות תכנון עירונית שתהווה בסיס להוצאת היתרי בניה, מרחב הכובשים.

מיקום:

מצפון: רח' אהרונסון
ממערב: רח' הירקון
מדרום: רח' הכרמלית
ממזרח: רח' הכובשים

מתכנון: תמי אלינב אדריכלות ובניין ערים

חגית זהבי – קו 4
מחלקת תכנון מרכז אגף תכנון העיר.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

1. כללי:

הגאות בנדל"ן ובביקוש למגורים, לאורך הים בפרט ובמרכז תל אביב בכלל, יוצרת מציאות של ריבוי יוזמות לפיתוח והתחדשות במרחב המוגשות למהנדס העיר לצורך הוצאת היתרי בניה לבניינים חדשים. הבקשות לבניה חדשה עוסקות בעיקרן באיחוד חלקות בגדלים שונים, תוספת קומות, תוספות יח"ד וביטול חזית מסחרית. מסקנות בדיקת הנושא במרחב הכובשים הובילו לגיבוש מדיניות תכנון מתאימה תוך התייחסות כוללת ובראיה עתידית.

גבולות מרחב התכנון:

מרחב הכובשים בין הרחובות: הירקון, הכובשים והרחובות הרוחביים (רחובות "הסולם").
דופן צפוני - הגדה הצפונית של רח' אהרונסון: אזור המוגדר כתחום החיץ (buffer) של תכנית המתחמים מס. 3458 (הכרזת אונסק"ו) המחייבת את שימור המרקם הקיים מבחינת פרצלציה, גובה הבניה והנחיות לעיצוב אדריכלי. בקטע זה לא יאושרו הקלות בגובה ועל כן אינו נכלל באזור מדיניות זה.
דופן מערבי - גדה מערבית של רחוב הירקון: מתאפיינת בבניה גבוהה לשימושי מלונאות/מגורים שאינה אחידה מבחינת עיצוב אדריכלי, וזאת כתוצאה מייזום פרויקטים אלו לאורך תקופות שונות. דופן זו כוללת הפקעה מתוכננת לטובת הרחבת רחוב הירקון.
דופן דרומית - גדה דרומית של רח' הכרמל: אזור לפיתוח בעתיד המשמש כיום לחניונים.
דופן מזרחית - גדה מזרחית של רח' הכובשים: שייכת ל"אזור לשיקום" של כרם התימנים המאופיין בבניה נמוכה של עד 3.5 קומות לפי תכנית מס. 2510 "כרם התימנים".

אופי מרחב התכנון:

מתחם הכובשים הנו אזור מגורים מובהק הבנוי בגריד עירוני של רחובות רוחב צרים (9-10 מ') התחומים ב 2 רחובות אורך – רח' הירקון ממערב ורח' הכובשים ממזרח. רחובות הרוחב בנויים בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מתקופות שונות, תוך חלוקה ברורה של אופי הבינוי - הקטע הצפוני (רח' אהרונסון-זרובבל) מתאפיין בפרצלציה למגרשים קטנים (220-250 מ"ר) ובבניה לגובה 1 עד 4 קומות, ואילו בקטע הדרומי הפרצלציה היא של מגרשים גדולים מכך (450-550 מ"ר) וגובה הבניה מגיע עד 7 קומות.
 הרחובות האורכיים - רח' הירקון ורח' הכובשים, משמשים כיום בעיקר לצורך מגורים, אם כי לאורך רח' הכובשים עדיין קיימת חזית מסחרית ברמות שונות של פעילות. שני הרחובות מתפקדים כצירי תנועה עירוניים מדרום לצפון, כאשר רח' הכובשים משמש בעיקר כנתיב תחבורה ציבורית לשימוש מסוף האוטובוסים הממוקם בדרום המרחב (תחנת הכרמלית).

2. מטרת הדיון: אישור המדיניות המוצעת לקבלת הקלות במרחב הכובשים :

נוכח תנופת הבניה וההתחדשות באזור התכנון נוצר צורך בגיבוש מדיניות תכנון עירונית אשר תאפשר:

1. שיפור המרחב הציבורי באמצעות הרחבתו ושדרוגו ע"י גינון, ריהוט רחוב, שבילי אופניים ברח' דניאל וכו'.
2. עידוד מימוש בינוי בעל איכויות אדריכליות לטובת שיפור המרחב הפרטי.
3. עידוד שימושים של מסחר בקומת הקרקע ברחוב הירקון.

3. מצב תכנוני קיים:

תמ"א 13 (1983) - תכנית מתאר ארצית לחופים

המטרה העיקרית הנה מניעת פיתוח שאינו קשור בחוף והסדרת קונפליקטים בין השימושים המתמקמים לאורכו. התכנית מתייחסת גם לעורף העירוני הסמוך לחוף, אשר בתחום הכובשים מיועד כ"שטח ישוב", וקובעת הגבלות בניה במרחקים של 100 מ' ו- 300 מ' מהחוף.

תמ"א 13 / 4 (בהליך) – תיקון לתכנית מתאר ארצית לחופים בתחום ת"א

התכנית מהווה השלמה לתמ"מ 5 אשר אינה כוללת שטחים אלה. מתחם הכובשים מסומן כ"שטח ישוב" אשר השימושים בו ייקבעו בתכנית מחוזית או מקומית, הוא נמצא בין קו ה- 100 מ' לקו ה- 300 מ' מהים, תחום בשני צירי רוחב ירוקים (רח' אלנבי ורח' הכרמלית), ולגבי הבלוק הדרומי (כרמלית-דניאל) קיימת חובת הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בעת הכנת תכנית למתחם התכנון המערבי לו.

תמ"א 38 (2005) ותמ"א 38 / 2 (פבר' 2010) - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על כל המבנים אשר היתר הבניה שלהם הוצא לפני 1980, ומטרתה לעודד ביצוע חיזוק קונסטרוקטיבי לבניין ע"י מתן תוספת זכויות בניה (תוספת קומה בתחום התכנית הבנויה, סגירת קומה מפולשת, תוספת אגף) והכל בהתאם לתנאים המפורטים בה. התיקון משנת 2010 מתיר את הריסת המבנה הנדרש לחיזוק והקמתו מחדש כולל תוספת זכויות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א והבהרות נוספות לעניין אופי תוספות הבניה המותרות.

תמ"מ 5 (שנת 2002) – תכנית מתאר למחוז ת"א

מייצגת את הרצועה הצפון-מזרחית של מתחם הכובשים כ"אזור עירוני בדגש מגורים", ומתירה בו שימושי מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים כשימושים ראשיים. בנוסף מותרים שימושי מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני נופש וספורט, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לעניין חניה מתירה התכנית חניה תת קרקעית מתחת לדרכים ואוסרת על הקמת קומות חניה על קרקעיות במפלס הרחוב ומעליו.

תב"ע 44 (שנת 1937) עם עדכוני מ'

מתחם הכובשים מסומן ברובו כ"אזור דירות 2" המיועד למגורים בתוספת שימושים נילווים הכוללים, בין היתר, בתי מסחר ומלאכה זעירה (חייט, כובען וכד'), מועדונים, בתי מלון ופנסיונים, בתי חולים, משרדים, מבני ציבור, גנים ועסקים בהתאם לרשימת העסקים האזורית ובתנאי הסכמת הרשות המקומית. זכויות הבניה החלות על השטח הן: 3-5 קומות + קומת עמודים, 40% תכנית בקומה, קו בניין קדמי: 4 מ', קו בניין אחורי: 5 מ', קו בניין צידי: 3 מ' או 0.

תכניות שימור:

במתחם הכובשים מסומנים כ- 14 בניינים לשימור. שיקום ותוספת בניה במבנים שכאלה נעשה מול מחלקת השימור באגף תכנון העיר.

תכנית 2510 "כרם התימנים"

תכנית 2510 מפנה לתכנית 44 לצורך חישוב זכויות הבניה. התכנית עצמה קובעת מבנים לשימור, הפקעות לאורך רחוב הכובשים ושינוי יעוד מדרך לדרך משולבת ברחוב אהרונסון ונחמיה.

תכנית 2650 ב

תכנית שימור מבנים ואתרים בתל אביב משנת 2008. קבעה רשימה של מבנים לשימור וסיווגם, הוראות לשימור ומימוש זכויות בניה, איסור הריסת מבנים לשימור, אמצעים לתמרוץ שימור מבנים והוראות

להרחבת דרכים וחניה בבניינים לשימור. בתחום מתחם הכובשים קובעת התכנית 2 מבנים לשימור (הירקון 50, הירקון 36).

"העיר הלבנה של תל אביב" - הכרזת אונסק"ו

בהמשך להכרזת אונסק"ו משנת 2003 על אזור מרכז העיר כאתר מורשת עולמי הנה להם פורסמו בשנת 2006 תנאים לפי סעיף 78 כמפורט להלן:

1. גובה המבנים ייקבע ע"פ תכנית תקפה ותאסר כל חריגה מהגובה מעבר לכך. בניה ב 2 קומות ע"פ תכנית "ס" תתאפשר רק במידה והוכח כי לא ניתן לממש את הזכויות במפלס אחד.
2. באזור החיץ ברחובות דיזינגוף ובן יהודה, ברחוב אלנבי בין פינסקר לירקון וברחוב הירקון ניתן לאשר הקלה של 1 קומה, ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות (כולל קומת קרקע) + חדרי יציאה לגג.
3. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בשיקול הדעת של הועדה באשר למתן הקלות נקודתיות בגובה קומת העמודים וחדרי היציאה לגג, ובלבד שישמר קו הרקיע האופייני הקיים.
4. יובהר כי זכויות הבניה התקפות ע"פ תכניות מאושרות וכן תוספת הקומות כאמור לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרים עפ"י תמ"א 38 ולא בנוסף, וזאת לטובת שימור האופי המרקמי.

4. מצב מוצע - המלצות

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

1. למגרשים הקטנים מ 500 מ"ר, תינתן הקלה של קומה אחת*. התוצאה: **ק+5 קומות +גג.**

- הצגת פתרון חניה תת קרקעי, הוא תנאי לקבלת הקלה זו.

2. למגרשים הגדולים מ 500 מ"ר (אם שטח המגרש במקור עלה על 500 מ"ר, או אם ע"י איחוד

חלקות שטחו של המגרש החדש עולה על 500 מ"ר, או ע"י בניה בקיר משותף כך שסך שטח

המגרשים עולה על 500 מ"ר) ויחס אורך חזית המגרש לעומק המגרש הוא קטן מ 1:1.2

תינתן הקלה של שתי קומות* התוצאה: **ק+7 קומות + גג.**

- למען הסר ספק, למגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר ויחס אורך חזית המגרש לעומת עומק המגרש גדול מ 1:1.2 (כלומר יחס מתקרב ל 1:1 ומתרחק מ 1:2) לא תינתן המלצת הצוות לקבלת הקלה לתוספת קומות.

- דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה, ראה טבלה.

* חיזוק הבניין או בנייתו מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למספר הקומות הרשומות לעיל.

מפה מס. 1:

מגרשים שגודלם אינו עולה על 500 מ"ר ויחס אורך החזית המגרש לעומק המגרש קטן מ 1:1.2.
מגרשים אילו יקבלו הקלה של קומה אחת* התוצאה : ק + 5 קומות +גג.

* חיזוק הבניין או בנייתו מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למספר הקומות הרשומות לעיל.



מפה מס. 2 :

מגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר ויחס אורך החזית המגרש לעומק המגרש קטן מ 1:1.2.

תינתן הקלה של שתי קומות* התוצאה: ק + 7 קומות + גג

מפה זו מציגה ייתכנות של איחודי מגרשים אשר אינה מחוייבת להתממש בפרישה זו או בכלל.

* חיזוק הבניין או בנייתו מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למס' הקומות הרשומות לעיל.



3. דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה :

דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה (ק + 7 קומות + גג)	
1. פתרון חניה תת קרקעי : חובה. 2. מיקום הרמפה : רמפת הכניסה לבניין תהיה בתחום המבנה ולא במרווח הצדדי. העדפה.	א. חניה
קו בניין צידי מוגדל : שינוי קו בניין צידי בחלקה מאוחדת קטנה מ- 1,000 מ"ר : מ- 3.6 מטר ל- 4.6 מטר. חובה. קו בניין צידי מוגדל : שינוי קו בניין צידי בחלקה מאוחדת גדולה מ- 1,000 מ"ר : מ- 3.6 מטר ל- 5.6 מטר. חובה.	ב. קו בניין צידי
קו בניין קדמי מוגדל : קו בניין קדמי 4.5 מטר. קו בניין אחורי מוגדל : קו בניין אחורי 3 מטר.	ג. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג
שימושים בקומת הקרקע : יש לתכנן במגרשים פינתיים : 1. שימוש של מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 45 מ"ר. חובה. 2. רחבה לאורך החזית המסחרית הרשומה כבעלת זיקת הנאת מעבר לציבור מחזית הבניין ועד גבול המגרש. חובה. קו בניין צידי מוגדל : למרות האמור לעיל, שינוי קו בניין צידי יחול רק בצד המגרש הניצב לרח' ירקון ויש לשנות קו בניין מ- 3.6 מטר ל- 5.6 מטר. חובה. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג : למרות האמור לעיל : תותר הצמדת הבניה לחזית המזרחית (אחורית/צידיית). לא תותר הצמדת חדרי יציאה לגג לחזית המערבית. קו בניין צידי (בדומה למגרשים הפנימיים) : 1. לרחוב הניצב (דניאל, נחמיה וכו) : מינימום 4.5 מטר. 2. לכיוון השני (פנים הבלוק) : מינימום 3 מטר.	ד. הנחיות מיוחדות לרח' הירקון
1. אורך חזית מרבי : אורך מרבי של חזית בניין (לרחוב) תקבע על 30 מ', גם אם איחוד מגרשים לפי החוק או בניה בקיר משותף יצור חלקה המאפשרת בניין ארוך מכך. 2. דירוג בניין ארוך : מבנה ארוך מ 20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה.	ה. אורך חזית מרבי
רישום זיקת הנאת מעבר לציבור במרווח הקדמי : לכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין "זיקת הנאה למעבר רגלי" במרווח הקדמי של המגרש, ברצועה ברוחב של 2 מטר. השטח ישמש לצרכי גינון, הצבת ריהוט רחוב, הרחבת המדרכה ו/או שביל לאופניים. (יש להבטיח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.)	ו. רישום זיקת הנאת מעבר לציבור

4. התייחסות להקלות המבוקשות באופן תדיר במרחב זה:

הקלות	המלצות להקלות לבקשה להיתר אשר תעמוד בדרישות שפורטו לעיל.
א. קווי בניין צידי ואחורי	לא יותרו הקלות להקטנת קוי בניין צידיים או אחוריים במתחם (מלבד האמור לגבי חדרי יציאה לגג).
ב. העברת זכויות בין הקומות	זכויות בניה שלא נוצלו בקומות יועברו לקומת הקרקע ו/או קומת הגג. תהיה קדימות להעברת הזכויות למימוש בקומת הקרקע וזאת לטובת יצירת דירות גן או הקמת יחידה מסחרית.
ג. תוספת אחוזי בניה	1. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 2.5% לקומה ועד 5%. 2. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 6% לשיפור איכות המגורים.
ד. ג' (גגות)	1. תותר הצמדת הבניה למעקה הבניין (קו בניין צידי 0). 2. תותר תכסית בנויה של עד 50% משטח הגג.
ה. תוספת יח"ד (שבס)	הוספת דירות מגורים בשיעור עד 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש (לפי התנאים ב"תקנות סטייה ניכרת מתוכנית")
ו. פיתוח	לפי הנחיות אדריכל העיר.
ז. יחס ומידת מרפסות	לפי מסמך אדריכל העיר.

חו"ד הצוות:

הצוות ממליץ לאשר את המדיניות המוצעת למרחב הכובשים בעיר תל-אביב-יפו.

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 0023-10ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לויין מתכנן מצוות מרכז הציג את הסיבות שהובילו להכנת מסמך מדיניות. אדרי' תמי אלינב הציגה את המדיניות. חלק מחברי הועדה מבקשים לא לחייב מסחר במקום שהתב"ע לא מחייבת מסחר. להשאיר את המסחר לכוחות השוק. מיטל להבי מבקשת להבהיר כי דרישת הקצאת שטחים לזיקות ההנאה תהיה רק לבניה חדשה. כרמלה עוזרי מבקשת להפעיל שם את תמ"א 38 לעודד שיפוץ ולא בניה חדשה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון במדיניות בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעד.